

Résidence

Entre Mer & Montagne

Quartier "Bellepierre"
La Réunion

A partir de **90 000 €**
Défiscalisation Pinel Outre-mer
+ passage en LMNP



ENTRE MER ET MONTAGNE

BELLEPIERRE UN EMPLACEMENT PREMIUM

La résidence se trouve dans le **quartier très convoité de Bellepierre**, un emplacement premium localisé à quelques minutes seulement de l'hyper centre de Saint-Denis. Ce secteur profite de la proximité des toutes les commodités, à savoir les commerces, les établissements d'enseignement et bien sûr le centre hospitalier universitaire Félix Guyon. Le lieu est parfaitement desservi par de nombreux transports en commun qui assurent la liaison entre différents points stratégiques du quartier et ses environs.

La demande locative est très importante dans ce quartier. **Pour nos 2 partenaires agences de location, elle reste d'ailleurs insatisfaite, aussi bien sur les grandes surfaces que les studios et les T2.** Un logement libéré y est rapidement reloué, la raison principale étant liée à l'environnement exceptionnel, calme et verdoyant, ainsi qu'à une magnifique vue sur la mer à flanc de « montagne ».



BELLEPIERRE

ÉTUDE DE MARCHÉ

Une étude de marché et de la concurrence a été réalisée pour définir un produit en adéquation au marché immobilier sur ce secteur. Il en ressort une offre adaptée au quartier de Bellepierre qui est en forte tension locative. L'opération, les surfaces, la typologie des appartements ainsi que la fourchette des loyers répondent parfaitement à la demande et aux types de locataires.

La majorité des logements de ce quartier sont constitués de villas et de petits immeubles de standing. Le CHU de Saint-Denis supporte une forte croissance depuis plusieurs années. **De nombreux personnels médicaux, que ce soit les hospitaliers ou les professions libérales, recherchent activement un logement au sein de ce quartier.**

Le nombre de médecins internes sur des missions de trois ans au CHU est très important. Ce qui implique également une population locative de qualité, totalement différente du milieu étudiant sur des surfaces analogues. Cela se concrétise par l'absence de vacance locative et une diminution des « désordres » au niveau locatif.



SAS LES CEDRES

UN PROMOTEUR EXPÉRIMENTÉ ET UN CONSTRUCTEUR DE QUALITÉ



La SAS **LES CEDRES** est une entreprise spécialisée dans le domaine de la promotion immobilière. **Depuis plus de 25 ans, la société n'a cessé de privilégier le marché des première et seconde couronnes parisiennes, avec des prix de vente très compétitifs, sans jamais négliger la qualité.** Après ses nombreux succès en métropole, elle lance aujourd'hui le programme entre Mer et Montagne.



LA RESIDENCE ENTRE MER ET MONTAGNE

A partir de 90 000 € défiscalisation Pinel Outre-mer +Passage en LMNP

Découvrez un ensemble de 34 appartements déclinés en studio et deux-pièces duplex. L'établissement au design contemporain dispose de toutes les commodités nécessaires au quotidien des occupants, à savoir un ascenseur qui relie tous les étages et un accès sécurisé à la résidence.

Des logements confortables proposant de larges baies vitrées, en plus de prestations de haute qualité :

- Kitchenette complète
- Salle de bains aménagée avec douche à l'italienne
- Brasseurs d'air dans le séjour et la chambre
- Climatisation
- Jardin pour certains logements

EXEMPLE DE SIMULATION : T2 À 139 000

€
Prix d'achat : **139 000 €**
Effort mensuel : **183 €**
Économie d'impôt : **21 180 €**
Frais de notaire : **4 197 €**

Durée du crédit : 20 ans

Taux : 1,50%

ADI : 2,50% par tranche de 10 000 €

Hypothèque : 1 975 €

Simulation non contractuelle, à titre d'exemple uniquement.



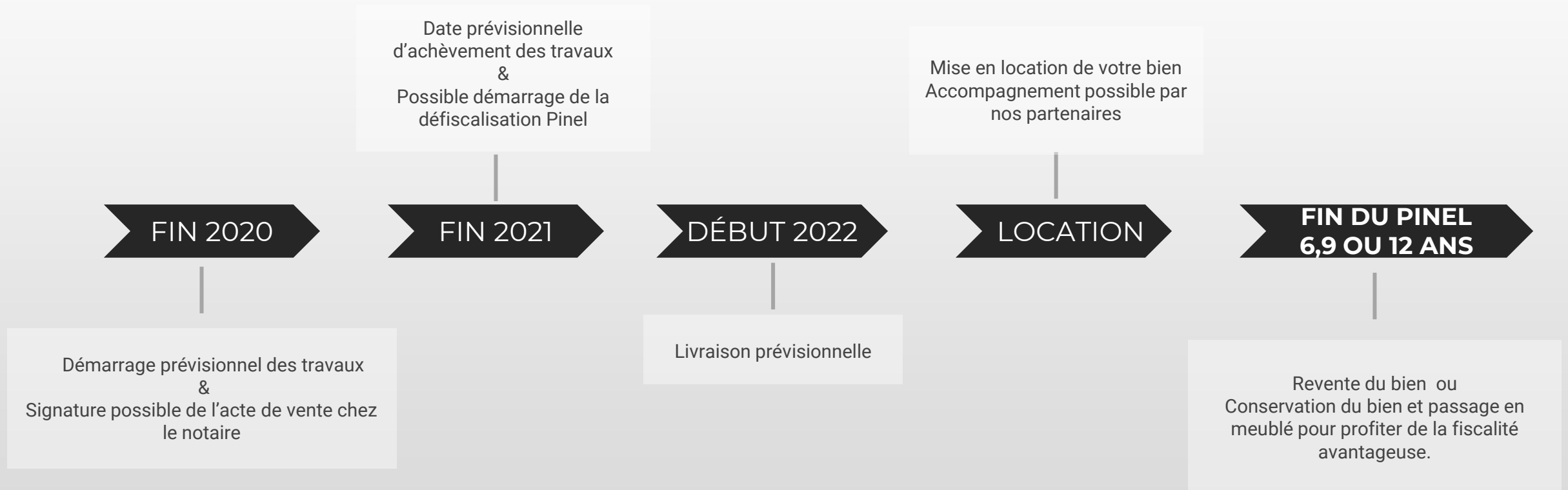






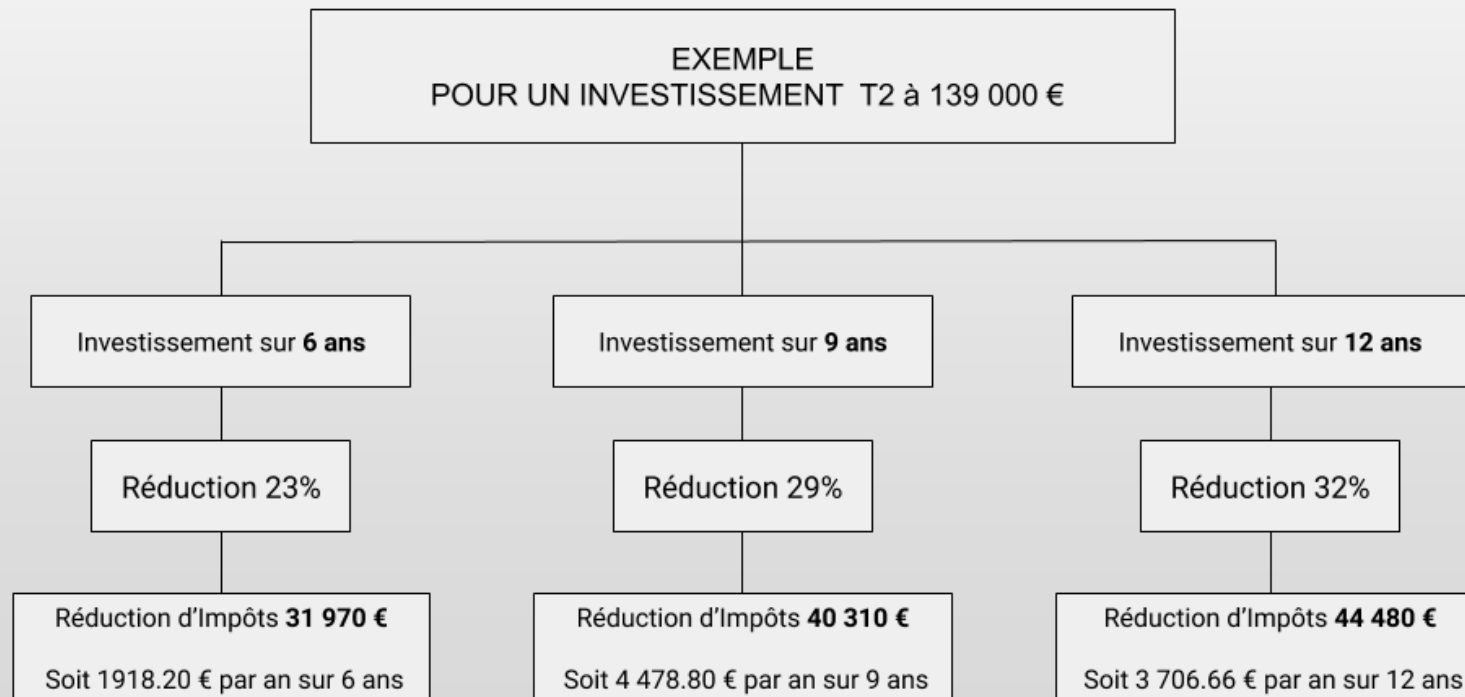


NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DANS CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET



L'INVESTISSEMENT PINEL OUTRE MER DANS SES GRANDES LIGNES

	DISPOSITIF PINEL OUTRE MER	DISPOSITIF PINEL MÉTROPOLE
6 ans	23%	12%
9 ans	29%	18%
12 ans	32%	21%



DÉFISCALISATION PINEL OUTRE-MER + PASSAGE EN LMNP

LES POINTS FORTS DE L'OPÉRATION

La défiscalisation Pinel OM

La loi Pinel OM est un dispositif de défiscalisation qui s'adresse aux biens immobiliers neufs ou en VEFA situés dans les départements d'outre-mer. Elle vous permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 32 % du montant de votre acquisition. Il vous faudra cependant mettre votre logement en location, sur une durée de 6 à 12 ans. Vous aurez la possibilité de louer votre bien à un ascendant ou un descendant, toujours dans le respect des plafonds des loyers et des ressources des locataires.

Le passage en lmnP

Au terme de votre investissement locatif sous la loi Pinel OM, vous pourrez, avec notre soutien si vous l'envisagez, basculer vers la location meublée.

Grâce au régime fiscal de la LMNP, vous serez en mesure de réduire totalement votre imposition grâce à la déduction des charges et au système d'amortissement du bien. La location meublée vous permettra également d'augmenter le loyer de 25 à 30 %.

LA FINANCIERE INVESTISSEMENT

Saint Denis

16 rue Juliette Dodu
97400 Saint-Denis

Etang-Salé

4 Rue Franck Camille Cadet
l'Étang-Salé les Bains 97427

La Ciotat

Avenue de la Tramontane Zone Athélia 4
Le Forum A bâtiment A – 13600 La Ciotat



Siège social : Le Forum Bât A, ZI Athélia IV, avenue de La Tramontane, 13600 LA CIOTAT Tél : 04 42 01 30 76 – Fax. : 04 42 01 31 91 Bureaux La Réunion : 16 rue Juliette Dodu 97400 Saint Denis 02 62 31 64 01 & 4 rue Franck Camille Cadet, ZIE Les Sables 97427 Etang Salé TEL : 06 92 32 60 67 SARL au capital de 7500 € - SIRET : 491 272 738 00015 - Code APE : 7022 Z – N°TVA Intracommunautaire FR32491272738 RC Professionnelle : IMMOBILIER chez SERENIS // GESTION DE PATRIMOINE chez MMA IARD - Garantie Financière : CEGC Carte Professionnelle n° CPI 1310 2016 000 013 777 délivrée par la CCI Marseille Provence Membre SNPI (Syndicat National des Professions Immobilières) MEMBRE ANACOFI-CIF N°E002516 – ORIAS-IOB n°12 066 290

