

LA RÉUNION (974)

Les Villages d'Or

SAINTE-MARIE - RIVIÈRE DES PLUIES



LA PLUS BELLE FAÇON DE VIVRE UNE NOUVELLE VIE

Sainte - Marie

LE BEAU PAYS, L'ART DE VIVRE CRÉOLE



L'histoire de cette commune est liée aux marins, aux pêcheurs et à la canne à sucre.

Outre son petit port convivial, ses immenses champs de cannes et ses sites naturels, Sainte-Marie abrite aujourd'hui de grands pôles économiques dont un des plus grands centres commerciaux de la Réunion et le deuxième cinéma multiplexe de l'île.



La commune de Sainte-Marie est surtout connue pour accueillir l'aéroport Roland Garros, principal aéroport de l'île, mais elle regorge aussi de trésors culturels, architecturaux et naturels.

Située au nord, entre Saint-Denis et Sainte-Suzanne, Sainte-Marie est une des localités la plus ancienne de l'île.

Rivière des pluies



Connue pour son lieu de culte célébrant la Vierge Noire, Rivière des pluies, véritable village dans la ville, est un quartier résidentiel prisé de la commune, traversé par la rivière du même nom.

Agréable et facile à vivre, il dispose de tous les commerces et infrastructures utiles au quotidien et conserve une atmosphère de village si chère à ses habitants.

Sa proximité immédiate avec Saint-Denis en fait une zone résidentielle attractive et demandée.

La résidence s'inscrit dans ce nouveau cadre agréable à vivre. Une situation idéale.

Situer la résidence



À proximité

-  Petits commerces de proximité de part et d'autre de la résidence sur la rue Roger Payet.
-  Centre commercial Duparc à 2 km
-  Cinéma Cinépalmes à 2 km
-  Eglise Saint-François-Xavier à 100 m
-  Centre ville de Saint Denis à 10 minutes

Accéder à la résidence

-  **EN VOITURE :**
Depuis l'aéroport Roland Garros, accès via la N102 puis la D45.
-  **EN BUS :**
Bus Citalis lignes 28, 47, 40, 30 et 38, Arrêt «Vierge noire»
-  **EN AVION :**
Aéroport Roland Garros à 2.5 km



UN EMPLACEMENT DE CHOIX

La résidence se trouve en lisière de la Rivière des pluies, au cœur de ce quartier animé, dans un écrin préservé.

Son emplacement lui confère une situation privilégiée et calme, ainsi qu'une vue dégagée.

Composée de deux bâtiments de quatre niveaux, la résidence abrite 67 appartements de deux ou trois pièces, tous agrémentés de varangues et terrasses. Les rez-de-chaussée disposent de jardins privatifs qui prolongent les espaces à vivre.

Entièrement clôturée et sécurisée, cette résidence vous permettra de vivre un quotidien paisible et agréable, au cœur d'un quartier prisé où il fait bon vivre, aux portes de Saint-Denis.

POUR INVESTIR EN TOUTE SÉRÉNITÉ

La forte attractivité du quartier, la proximité de Saint-Denis, une réponse à la problématique de logement des seniors à La Réunion... Autant d'atouts qui garantissent la valeur patrimoniale de votre logement.

En investissant, bénéficiez d'une **réduction d'impôts** grâce à deux dispositifs fiscaux en vigueur :

- En tant que particulier, bénéficiez de la **LOI PINEL OUTRE-MER**

- En tant que professionnel, bénéficiez de la **LOI GIRARDIN IS**.



UN ESPACE POTAGER

pour le plaisir de cultiver fruits et légumes ensemble.

DES JARDINS

pour les appartements en rez-de-chaussée.



PLUTÔT VUE OcéAN ?



OU VUE MONTAGNE ?



LE CLUB-HOUSE

et sa terrasse, pour partager d'agréables moments autour d'animations.



ACCÈS DIRECT

vers les commerces du quartier.

UN CADRE DE VIE IDÉAL



VIVRE HEUREUX

Les Villages d'Or

UN NOUVEAU MODE DE VIE



Le jardin, plaisant, procure aux résidents un espace de détente paysagé de qualité. Agrémenté d'un espace potager partagé et ponctué de bancs, il est agréable d'y passer des moments en extérieur, propices à la convivialité.

JARDINER

SE DIVERTIR

*Un havre de paix
dédié aux seniors*



Le club-house, prolongé d'une terrasse s'ouvrant sur le jardin, permettra aux résidents de se retrouver autour d'activités ludiques ou manuelles et de partager de nombreux moments de détente.

PARTAGER

DES PRESTATIONS
QUALITATIVES



POUR UN PLUS GRAND
CONFORT DE VIE



DES INTÉRIEURS FEUTRÉS POUR UNE VIE AGRÉABLE



Des logements fonctionnels, aux aménagements pensés pour les seniors pour un plus grand confort de vie.

- Cuisine aménagée et équipée,
- Salle de bains confortable (douche à l'italienne, meuble vasque avec miroir, équipements de confort et de maintien).



Des ouvertures qui favorisent la luminosité : un facteur essentiel au bien-être.

De larges baies vitrées qui s'ouvrent sur les varangues, terrasses ou jardins.



Isolation optimisée pour un meilleur confort thermique.



Isolation acoustique renforcée pour un environnement plus calme.



Une résidence et des appartements sécurisés

- Accès contrôlé par visiophone et code d'accès.
- Porte d'entrée dotée d'une serrure trois points pour une sécurité maximale.

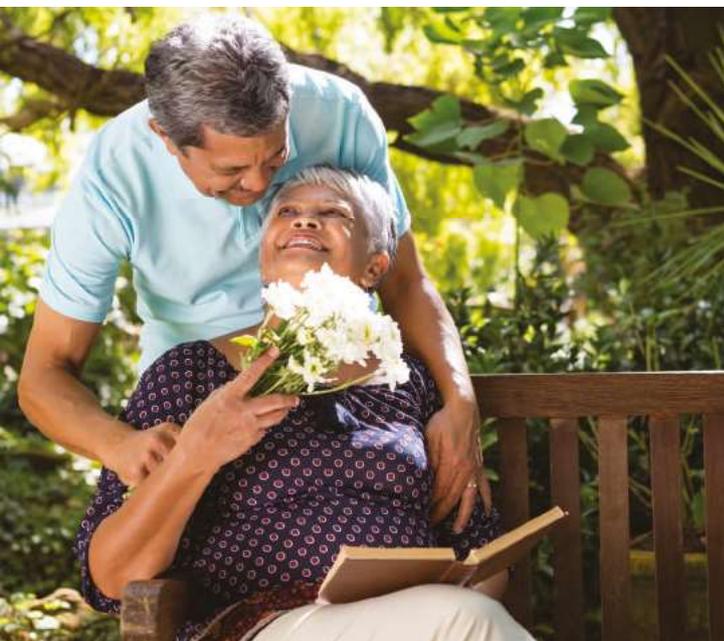


Optimisation de la conception pour une réduction des dépenses énergétiques : un mieux pour votre budget.



Des prestations pensées pour votre confort à domicile :

- Volets roulants électriques en rez-de-chaussée,
- Carrelage grand format dans les pièces de vie pour un entretien plus facile,
- Placard dans la chambre principale pour plus de praticité.



Une résidence, POUR Y VIVRE

Au-delà de l'intimité de leur logement, les résidents peuvent se retrouver au club-house, lieu de convivialité au cœur de la résidence où le régisseur organise de nombreuses animations.



LE RÉGISSEUR, VOTRE INTERLOCUTEUR

Il joue un rôle majeur dans la résidence, propose des activités quotidiennes et entretient la convivialité des lieux.

Il est votre interlocuteur au quotidien.



LE CLUB-HOUSE, VOTRE ESPACE

Le club-house vous est ouvert et dédié.

Il se compose de différents espaces destinés aux loisirs afin de favoriser rencontres et échanges entre les résidents.



ESPACE CUISINE AMÉNAGÉ

Un lieu idéal pour cuisiner ensemble et partager goûters et repas.



ESPACE SALON & BIBLIOTHÈQUE

Un lieu propice à la lecture, aux jeux et aux échanges.



ESPACE DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS PHYSIQUES

Un lieu modulable permettant la pratique du yoga ou de la gymnastique douce.



DES SERVICES À LA CARTE

Le groupe Les Villages d'Or a établi des partenariats avec des acteurs référents dans le domaine des services à la personne afin de vous permettre de bénéficier de tarifs préférentiels, spécialement négociés pour vous (livraison de courses, ménage, aide à domicile, téléassistance...).

Ces services, facultatifs, sont assurés et facturés directement par les prestataires extérieurs sur demande.

Deux possibilités

OU POUR INVESTIR

■ UN PROGRAMME ÉLIGIBLE AUX DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION

LOI PINEL OUTRE-MER

▪ Loi qui offre des taux de défiscalisation plus importants qu'en Métropole.

▪ **Jusqu'à 32% de réduction d'impôts*** répartis sur 12 ans.

*Réduction d'impôts sur le revenu de 32% du montant investi (dans la limite de 300 000 €), soit jusqu'à 96 000€ répartis sur 12 ans. Conditions de ressources du locataire et plafond de loyer conformes aux dispositions du décret 2012-1532 du 29 décembre 2012. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice fiscal.

▪ Plafond des niches fiscales réhaussé à 18 000 €. (versus 10 000 € pour un investissement en Métropole).

LOI GIRARDIN IS

▪ Les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent profiter, sous conditions, d'une défiscalisation immobilière grâce à la loi Girardin IS.

▪ Les sociétés peuvent **déduire 100% du montant de l'investissement immobilier des revenus imposables** et être exemptées, une ou plusieurs années, d'impôts sur les sociétés.

■ DES PROMOTEURS ENGAGÉS DEPUIS PLUS DE 20 ANS



▪ Kheops Développement, expert dans l'immobilier depuis plus de 20 ans sur le territoire de la Réunion.

▪ Les Villages d'Or, acteur majeur dans le logement des seniors en France depuis 25 ans.

▪ Nos engagements ensemble :

- Un emplacement de choix, en cœur de ville et à proximité immédiate des commerces,
- Une construction dans le souci et le respect des besoins spécifiques à la population seniors,
- Un engagement volontaire dans une démarche exigeante visant à construire des logements de qualité.

■ UN INVESTISSEMENT CITOYEN

Investir dans une résidence Les Villages d'Or, c'est :

▪ Devenir propriétaire d'un appartement spécifiquement pensé pour répondre aux besoins des seniors, population grandissante, et contribuer à leur maintien à domicile dans de bonnes conditions.

▪ Apporter une réponse adaptée aux nombreux locataires seniors en recherche d'une solution de logement appropriée.

■ UN INVESTISSEMENT EN TOUTE SÉRÉNITÉ



Les loyers et charges locatives sont garantis et versés par Sagestimm, filiale de gestion du groupe Les Villages d'Or, **jusqu'à la mise en place du premier locataire⁽¹⁾**.

Ce service de protection du propriétaire vis-à-vis de la carence locative vous est **offert** pour tout mandat de gestion confié à Sagestimm⁽²⁾.

(1) Après un mois de franchise. (2) Offre valable pour tout mandat de gestion confié à Sagestimm, dans la limite d'une somme forfaitaire de 3 € du m² habitable au titre de la provision pour charges.