

Saint-Denis / La Réunion



CAP  
**BELLEPIERRE**

UNE RÉALISATION



# SAINT-DENIS

chef-lieu entre océan et montagne

Située au nord de la Réunion, Saint-Denis offre un cadre de vie très agréable sur le littoral. Plus grande ville d'Outre-Mer et chef-lieu administratif, financier et économique de La Réunion, la commune accueille 1/3 des entreprises de l'île et est en perpétuel mouvement. Proche de l'aéroport international de La Réunion Roland Garros, Saint-Denis est reliée au reste de l'île par des axes routiers majeurs : RN1, RN2, RN6 et NRL, voie rapide avec un viaduc et une digue construits au-dessus de l'océan Indien. La ville est également bien desservie par plusieurs lignes de bus permettant de rejoindre de nombreuses communes, à l'est comme à l'ouest.

Depuis quelques années, Saint-Denis poursuit sa transformation et s'embellit grâce à des projets ambitieux, durables et innovants :



## CENTRE MULTI-LOISIRS DE PRIMAT

Zone de fitness et sports de loisirs, magasin de sport et un restaurant



## NOUVELLE MÉDIATHÈQUE FRANÇOIS MITTERRAND (2022)

Loisirs ou études : livres numériques, espaces de travail, jeux de société, etc.



## NOUVELLE ROUTE DU LITTORAL (2022)

Cet axe permet de relier Saint-Denis à La Grande Chaloupe. À l'horizon 2030, il permettra de rejoindre La Possession



## DIONY PARKS

Création prochaine de parcs et de jardins dans l'espace Océan



## TÉLÉPHÉRIQUE URBAIN

Depuis 2022, desservant les quartiers du Chaudron et de Bois de Nèfles



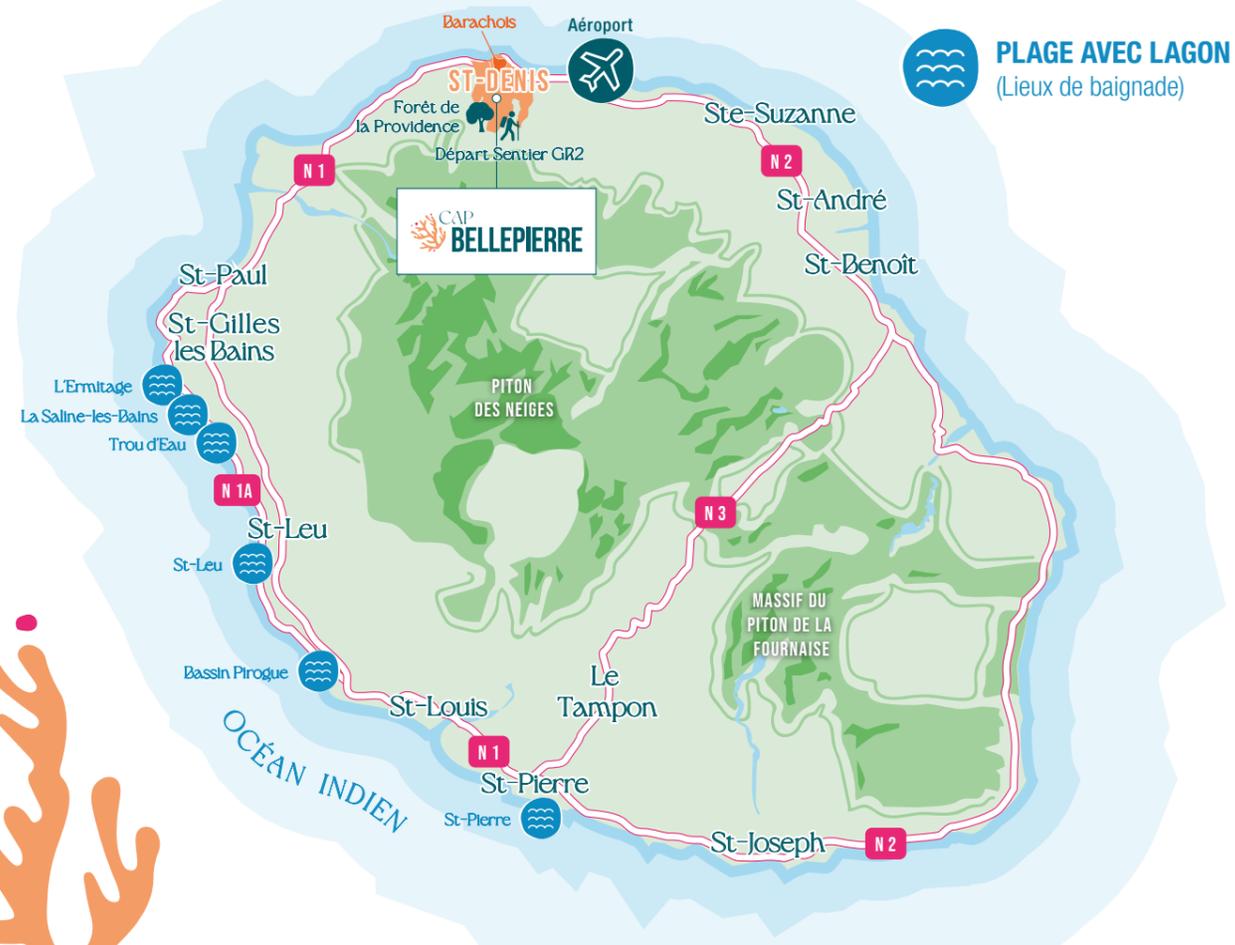
Ces réalisations viennent enrichir l'offre existante (CHU de Bellepierre, centre de congrès, théâtre, pôle d'activités et de recherche technologique, université...), sans compter les nombreuses activités sportives proposées par des clubs.

Labellisée «Ville d'art et d'Histoire», Saint-Denis renferme des trésors patrimoniaux témoignant de son riche passé. 130 édifices sont classés ou inscrits au registre national des Monuments Historiques, parmi lesquels figurent la cathédrale

de Saint-Denis, le muséum d'histoire naturelle, le Jardin de l'État et de superbes maisons créoles.

À quelques encablures, des plages de sable blanc ou noir bordant l'océan, trois cirques grandioses (Cilaos, Mafate et Salazie), le volcan toujours en activité ainsi que le Piton des Neiges inscrit au Patrimoine de L'Unesco et culminant à 3 000 m d'altitude vous attendent.

▲ PRISE DE VUE PAR DRONE





PRISE DE VUE PAR DRONE

# UNE ADRESSE UNIQUE

## dans le quartier prisé de Bellepierre

À 10 min\* en voiture du centre-ville et du quartier Barachois, la résidence bénéficie d'un emplacement idéal sur les hauteurs de Saint-Denis. Pour faciliter votre quotidien, vous trouverez à proximité une école primaire, un lycée et le CHU de Bellepierre.

Le centre-ville, ses nombreux commerces, ses marchés animés et ses multiples services sont accessibles à 10 min\* en voiture. Depuis le Boulevard Sud, vous atteindrez l'aéroport Roland Garros en 17 min\*, Saint-Paul et son lagon en 25 min\* ou encore Saint-André en 30 min\*.

Vivre autour d'un cadre naturel exceptionnel à proximité de l'essentiel



\* Source : Google Maps - Temps de trajet indicatif





*Le projet s'organise en deux bâtiments. Chacun profite des vues sur leur cœur d'îlot végétalisé et des paysages qu'offrent les hauteurs de Bellepierre: d'un côté, la montagne, de l'autre, la ville de Saint-Denis et la mer. Ses différents niveaux, couleurs et matériaux permettent d'alléger les volumétries et de créer une véritable composition architecturale. Du bleu vient faire écho au ciel et la mer, du métal apporte de la modernité et de la pierre basaltique au niveau du socle soulève l'édifice. Tous ces éléments permettent de définir l'opération comme un bâtiment singulier à travers le tissu urbain de Saint-Denis.*



**Aude NGUYEN-HUU** - L'Atelier architectes & ingénieurs

# UNE RÉSIDENCE

entre Terre et Océan



Sur les hauteurs de Saint-Denis, la résidence composée d'appartements du 2 au 4 pièces surplombe l'océan. Son architecture à la fois légère, élégante et intemporelle épouse les courbes de l'Allée des Saphirs, s'intégrant parfaitement dans son environnement immédiat.

Dans les étages, les façades de teinte claire et foncée, de hauteurs différentes, sont ponctuellement habillées de tôle métallique effet zinc, tandis que ses murs se parent de pierres au niveau du rez-de-chaussée. Un parcours en dallage de bois donne accès aux différents îlots et sert de chemin intérieur dans un environnement très végétalisé.

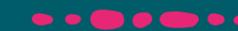
Conformes à la réglementation thermique, acoustique et aération des logements neufs outre-mer (RTAA DOM), les appartements utiliseront l'énergie solaire pour la production d'eau chaude, un confort acoustique et une ventilation naturelle. Un de ses enjeux est également de limiter l'utilisation de la climatisation pour garantir une qualité de l'air à l'intérieur des logements. Des éclairages LED viendront illuminer les parties communes.



Visuel non contractuel – Les vues peuvent être variables selon l'étage et l'orientation des lots



## DEPUIS LES HAUTEURS, des vues ouvertes sur Saint-Denis



Laissez-vous séduire par de larges espaces extérieurs qui procureront calme et sérénité. Au rez-de-chaussée, vous pourrez profiter d'un jardin privatif arboré. La plupart des appartements bénéficient de balcons et larges terrasses offrant des vues imprenables sur le paysage environnant. Ces pièces de vie prolongent vos intérieurs pour contempler pleinement l'océan ou la montagne. Un lieu idéal pour se détendre sur les hauteurs de la ville.



# DES PRESTATIONS

de qualité et durables

## CONFORT

- Sol souple en lames grand format dans les pièces sèches
- Carrelage dans les salles de bains, les salles d'eau et WC
- Meuble vasque dans les salles d'eau
- Cuisines équipées (hors 4 pièces)
- Placards aménagés
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Production eau chaude solaire
- Brasseurs d'air dans les chambres
- Appartements traversants permettant une ventilation naturelle
- Attentes pour climatisation dans les chambres
- Local à vélos au rez-de-chaussée
- Parking en sous-sol

## ESPACES EXTÉRIEURS

- Varangues et terrasses carrelées par carreaux grand format (sur plots pour certaines terrasses)
- Jardins privatifs en rez-de-chaussée

## SÉCURITÉ

- Volets roulants en rez-de-chaussée
- Résidence sécurisée et équipée de vidéophone
- Portes d'entrée munies d'une serrure 3 points



Visuel non contractuel – Les vues peuvent être variables selon l'étage et l'orientation des lots



# INVENTEUR

d'espaces à vivre

Depuis plus de 20 ans, nous proposons des réalisations de grande qualité architecturale, dans des emplacements privilégiés en métropole et en Outre-mer. Véritable chef d'orchestre, nous nous entourons de partenaires fiables et expérimentés pour garantir des prestations irréprochables. Ensemble, nous concevons des projets élégants, sûrs et confortables, adaptés aux nouveaux modes de vie, aux spécificités locales et respectueux de l'environnement.



Les lois Pinel et Pinel+ Outre-mer permettent à tout investisseur particulier qui s'engage à louer un bien neuf acquis dans un DOM-TOM de bénéficier d'une réduction d'impôts. Celle-ci varie selon la durée de l'engagement locatif qu'il choisit.

Le dispositif Girardin sur l'Impôt sur les Sociétés (IS) concerne les « personnes morales » installées dans un DOM et implique un engagement locatif minimum de 5 ans. Il permet de défiscaliser, sous conditions, tout ou partie de l'impôt sur les bénéfices des entreprises qui investissent dans l'immobilier neuf Outre-mer.

Le Prêt à taux zéro permet aux primo-accédants de compléter le prêt principal par un prêt jusqu'à 40% du montant de l'acquisition sans payer d'intérêts.

# NOS PROGRAMMES

à la Réunion et en région parisienne



**CÔTÉ GREEN**  
L'Étang-Salé / 2024



**CÔTÉ LAGON**  
Saint-Paul / 2019



**VILLA LEGENDRE**  
Paris 17 / 2023



**LE CARRÉ RICHELIEU**  
Saint-Germain-en-Laye / 2025

(1) Éligibilité PINEL ou PINEL+ en fonction des lots. Le non-respect des engagements entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Voir conditions avec notre conseiller commercial. (2) Sous réserve d'éligibilité. Voir conditions avec notre conseiller commercial. (3) Sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 83 de la loi de finances pour 2018. Le PTZ est un prêt sans intérêt pour compléter un prêt principal. Il est octroyé, sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire, aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve. Le montant de l'emprunt et sa durée sont applicables sur un plafond maximum revu annuellement qui est établi en fonction de la localisation du bien acheté, de la composition et des ressources du foyer des acquéreurs. Le logement neuf doit respecter un certain niveau de performance énergétique.



UNE RÉALISATION



## Informations & Renseignements



[becarre.com](https://becarre.com)



[capbellepierre-saintdenis.fr](https://capbellepierre-saintdenis.fr)