

RÉUNION
Saint-Denis 97400

ÉCRIN DE BELLEPIERRE

Une adresse rare à Saint-Denis

Face au CHU — Vue mer panoramique

11

LOGEMENTS
à la vente

3

DUPLEX
en attique R+4+5

T2

2027
livraison

À PARTIR DE

219 000 €

T2 vue mer · 1 parking

TVA Réunion 8,5 % incluse

« Un emplacement rare, des prestations choisies, une copropriété à taille humaine — l'investissement patrimonial idéal à La Réunion. »

— Programme Écrin de Bellepierre



Perspective aérienne — Vue d'ensemble du programme

UNE RÉSIDENCE CONFIDENTIELLE

À l'entrée de Saint-Denis, face au CHU de Bellepierre, une résidence neuve R+5 de 13 logements seulement. Onze disponibles à la vente dont 3 duplex en attique. Une copropriété confidentielle à taille humaine.

01 PROXIMITÉ

Face au CHU de Bellepierre

02 PANORAMA

Bâtiment A : vue mer panoramique

03 INTIMITÉ

13 logements, copropriété à taille humaine

COMPOSITION PAR BÂTIMENT

BÂTIMENT A

Vue mer panoramique · Allée des Girasols

7 logements disponibles

Lots 1, 3, 4, 6, 7, 10 et 13 (T2/T3/T4/T4 duplex)

BÂTIMENT B

Vue montagne · Allée des Topazes

4 logements disponibles

Lots 8, 9, 11 et 12 (T3 et T4 duplex)

GRILLE DES 11 LOTS DISPONIBLES

Grille de vente · 18/05/2026

Lot	Type	Étage	Surface	Vue	Pk	Prix TTC	€/m ² pond.
01	T2	RDC+	48,71 m ²	Mer	1	219 000 €	4 250 €
03	T2	R+1	62,87 m ²	Mer	1	259 000 €	3 929 €
04	T2	R+1	68,76 m ²	Mer	1	279 000 €	3 883 €
06	T3	R+2	70,31 m ²	Mer	1	329 000 €	4 509 €
07	T2	R+2	66,03 m ²	Mer	1	289 000 €	4 195 €
08	T3	R+3	74,53 m ²	Montagne	1	349 000 €	4 522 €
09	T3	R+3	84,53 m ²	Montagne	1	369 000 €	4 223 €
10	T4	R+4	132,80 m ²	Mer	2	619 000 €	4 480 €
11	T4 Duplex	R+4+5	125,59 m ²	Montagne	2	589 000 €	4 499 €
12	T4 Duplex	R+4+5	115,99 m ²	Montagne	2	549 000 €	4 526 €
13	T4 Duplex	R+4+5	149,55 m ²	Mer	2	699 000 €	4 514 €

Méthode prix/m² pondéré : (Prix TTC – parkings à 12 000 €/place) ÷ surface pondérée. Surface pondérée = habitable + 50 % annexes (≤ 8 m²) + varangue (≤ 14 m²). Règle CIOF (Art. 46 AG sexdecies CGI). TVA Réunion 8,5 % incluse.

« Votre résidence Écrin de Bellepierre, où l'attention portée aux détails et aux choix des matériaux font la différence... »

01

CUISINE

MOBALPA

- Plan de travail en quartz
- Meubles garantis 10 ans
- Coulisses /charnières garantis 25 ans
- Plaque induction BOSCH
- Four BOSCH catégorie A+
- Lave-vaisselle full intégrable
- Hotte ou groupe filtrant*
- Micro-ondes encastrable*
- Emplacement frigo US
(avec arrivée d'eau prévue)

* selon les lots

02

SALLES D'EAU

DESIGN

- Douche à l'italienne
- Évacuation via avaloir inox carrelé
- Meuble vasque design
- Mitigeur thermostatique
- WC suspendus
- Robinetterie premium
- Carrelage grand format 60 X 60
- Miroir à éclairage LED

03

CONFORT

TROPICAL

- Climatisation sans unité ext.
(dans toutes les chambres)
- Façade épurée préservée
- Silence et discrétion
- Zéro encombrement extérieur
- Maintenance simplifiée
- Brasseurs d'air dans les chambres ET le séjour
- Ballons d'eau chaude solaire

04

MENUISERIES

Conformité RTAADOM 100%

- Aluminium thermolaqué
- Verre feuilleté de sécurité
(protection anti-cyclonique)
- Volets roulants électriques
- Couleur Anthracite
- Brise-soleil intégrés*

* selon orientation

05

REVÊTEMENTS

GRAND FORMAT

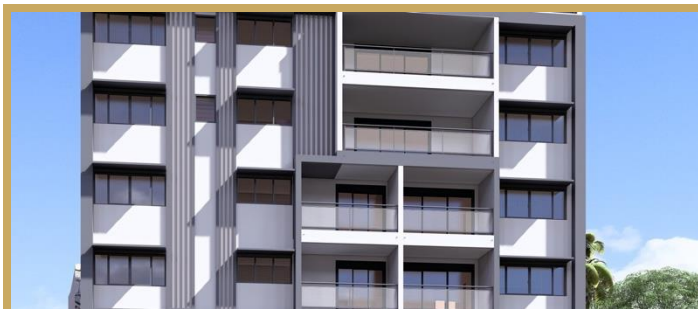
- Carrelage grand format 60 X 60
(dans toutes les pièces)
- Pièces de vie et chambres
- Finition uniforme
- Facilité d'entretien
- Esthétique intemporelle
- Couleurs neutres
- Joints fins coordonnés

06

SÉCURITÉ

CONNECTÉ

- Vidéophone connecté
(application smartphone)
- Digicode + badge d'accès
- Ascenseur
- Accessibilité PMR
- Locaux 2-roues sécurisés
- Parking privatif fermé toute hauteur
- Pré-équipés bornes VE



Façade Est — Vue mer · Allée des Girasols



INVESTIR

Pour investisseurs particuliers et IS

CIOP Crédit d'Impôt Outre-Mer

Article 244 quater W CGI

35 %

du prix de revient
au m² pondéré

EXEMPLE — T2 LOT 04

Prix TTC	279 000 €
CIOP estimatif	~ 79 297 €
Prix net après CIOP	~ 199 703 €
Loyer annuel (haut)	14 232 €

Rendement brut estimatif ~ **7,12 %**

LOYERS MENSUELS ATTENDUS

T2	800 – 1 000 €
T3	1 100 – 1 400 €
T4	1 600 – 1 900 €

AUTRES DISPOSITIFS

- ▶ Loi Jeanbrun · amortissement 8-12 k€/an
- ▶ Girardin IS · personnes morales à l'IS
- ▶ Frais d'acquisition Notariaux en VEFA · 2,1 à 2,9 %

HABITER

Pour résidence principale et primo-accédants

PTZ Prêt à Taux Zéro

Primo-accédants éligibles

0 %

d'intérêt
sur une fraction du prix

VOTRE QUARTIER

- ▶ **CHU Bellepierre**
face à la résidence
- ▶ **Écoles**
primaire à 600 m, IFSI à 127 m
- ▶ **Transports**
Lignes de Bus et Mobilité douce Vélo Electrique
- ▶ **Commerces**
LeaderPrice à 250 m
- ▶ **Culture**
Musée d'histoire naturelle, Jardin de l'État

VOS ATOUTS RÉSIDENT

- ▶ Prestations gamme patrimoniale
- ▶ Charges maîtrisées · résidence intimiste
- ▶ Zéro travaux pendant 10 ans
- ▶ Démarche écoresponsable (eaux pluviales)
- ▶ Sécurité connectée smartphone

INTÉRESSÉ(E) ?

Nous vous accompagnons tout au long de votre investissement jusqu'à la remise des clefs !