



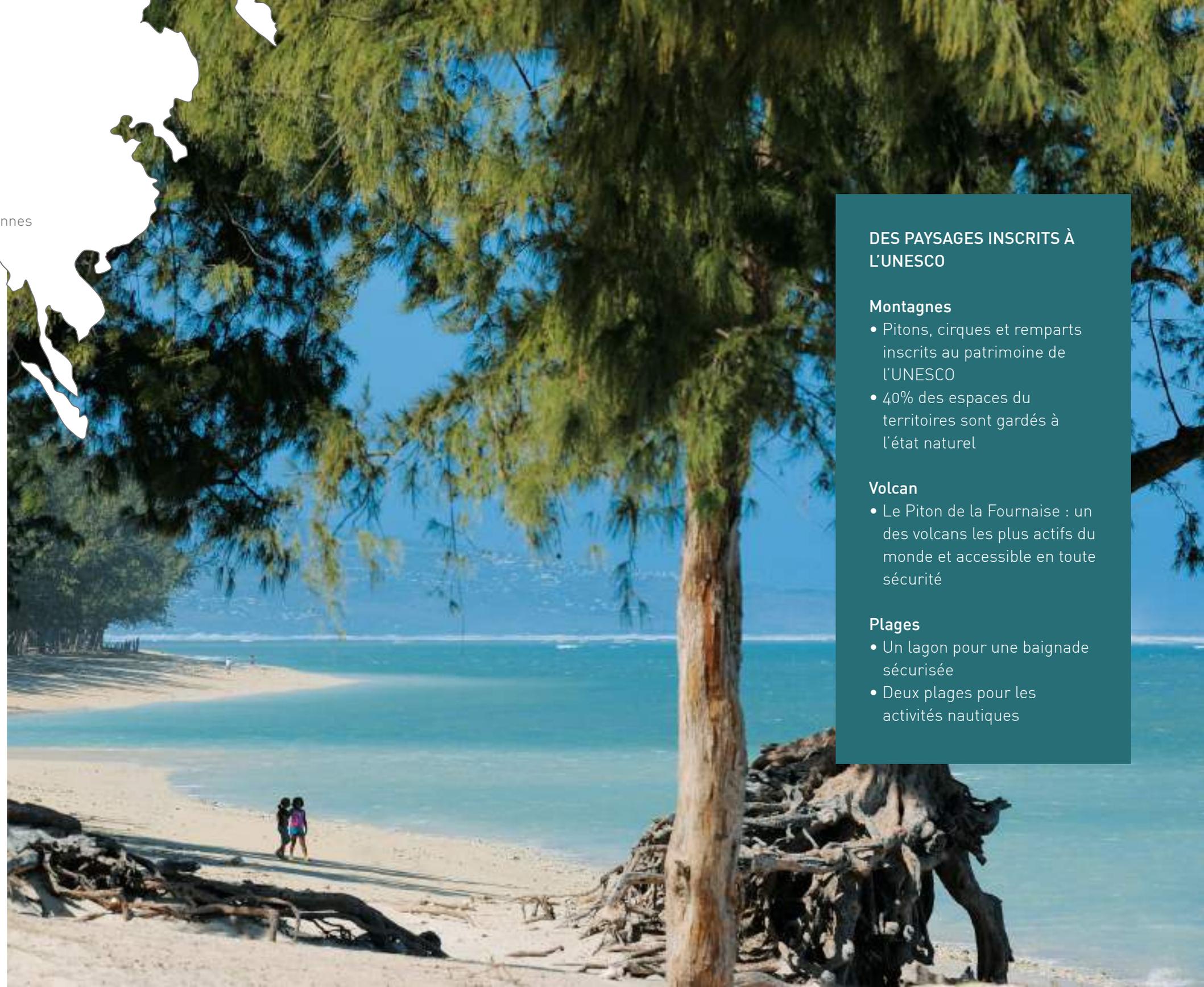
**SANILA**

SAINT PAUL DE LA RÉUNION



Située dans l'archipel des Mascareignes, l'île de La Réunion, département français d'Outre-mer, offre à ses habitants le dépaysement d'une île tropicale de l'océan Indien. Au carrefour des influences de l'Afrique, de l'Asie et de l'Europe l'île multiplie les échanges avec les pays de l'Océan Indien. Aussi, en tant que Région Ultrapériphérique de l'Europe, elle bénéficie d'un cadre sécurisé et moderne pour continuer à se développer.

La Réunion est également membre de la Commission de l'Océan Indien (COI) qui regroupe les Seychelles, l'île Maurice, Madagascar et les Comores.



## DES PAYSAGES INSCRITS À L'UNESCO

### Montagnes

- Pitons, cirques et remparts inscrits au patrimoine de l'UNESCO
- 40% des espaces du territoire sont gardés à l'état naturel

### Volcan

- Le Piton de la Fournaise : un des volcans les plus actifs du monde et accessible en toute sécurité

### Plages

- Un lagon pour une baignade sécurisée
- Deux plages pour les activités nautiques



## LES 4 AVANTAGES D'INVESTIR dans la défiscalisation immobilière à la Réunion

### 1 – Bénéficier d'une réduction d'impôt

Grâce à la mise en application exceptionnelle de la loi PINEL dans les départements d'Outre-Mer bénéficiez de jusqu'à 32% de réduction d'impôt sur 12ans.

### 2 – Se constituer un patrimoine

Constituez-vous un patrimoine immobilier tout en allégeant votre fiscalité. Avec la défiscalisation vous pouvez vous dégager un revenu complémentaire en vue de la retraite ou en vue d'une transmission à vos enfants dans le futur.

### 3 – Un placement sans risque et légal

Une niche fiscale autorisée et mise en place par le législateur pour effacer une partie, voire la quasi totalité de votre impôts sur le revenu jusqu'à 96000€. La croissance dynamique assure une demande pour vos logements : 1million d'habitants en 2030 soit +17%

### 4 – Une bonne rentabilité locative

La mise en location pour une durée minimale de 6 ans vous rapportera en moyenne 4% de rendement locatif.

# île de la Réunion.

#### UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE

- Une croissance annuelle moyenne du PIB de 2.5% depuis 2014 – Croissance de 2.8% de 2016 à 2017
- 48 000 entreprises à La Réunion et plus 6000 créations en 2016.

#### UNE POPULATION JEUNE

- 853 000 habitants – Prévision 2030 : 1 million d'habitants
- 40% de la population est âgée de -25ans

#### UN RESEAU DE TRANSPORTS OPTIMAL

- Deux aéroports : Saint Denis (Nord) et Saint Pierre (Sud) : 221 000 passagers en 2016
- Un Grand Port Maritime : 4200T d'entrées et 1250T de sorties
- Un réseau de bus développé sur toute l'île représentant plus de 100 lignes et 22 millions de passagers par an

#### LE SECTEUR IMMOBILIER

- Un besoin de logement fort : besoin d'en moyenne 8500 logements supplémentaires par ans selon L'Insee. Conséquence du vieillissement de la population et la tendance à la décohabitation
- Croissance de 14,6 % des ventes immobilières entre 2015 et 2016, soit 6364 logements.

# Vivre à Saint-Paul.

Seconde commune la plus peuplée de La Réunion, Saint-Paul, la Perle de l'Ouest, propose à ses habitants de nombreuses activités de loisirs (restaurants, le premier multiplexe de l'île, conservatoire de Musique...) tout en étant au carrefour des pôles d'activités économiques. La réalisation prochaine de la Nouvelle Route du Littoral et du Pôle Sanitaire Ouest en fait indiscutablement un emplacement de choix pour les années à venir, pour y vivre ou pour y investir.

## UNE ZONE ECONOMIQUE DYNAMIQUE

Le Grand Port Maritime situé à Le Port, fait de la zone de l'Ouest une zone idéale pour les échanges marchands et industriels. La Possession, Le Port et Saint Paul sont des villes soutenues par les activités industrielles et commerciales. Aussi, le tourisme favorisé par le climat sec et ensoleillé de l'Ouest de La Réunion représente un facteur de dynamisme économique incontournable sur le secteur.

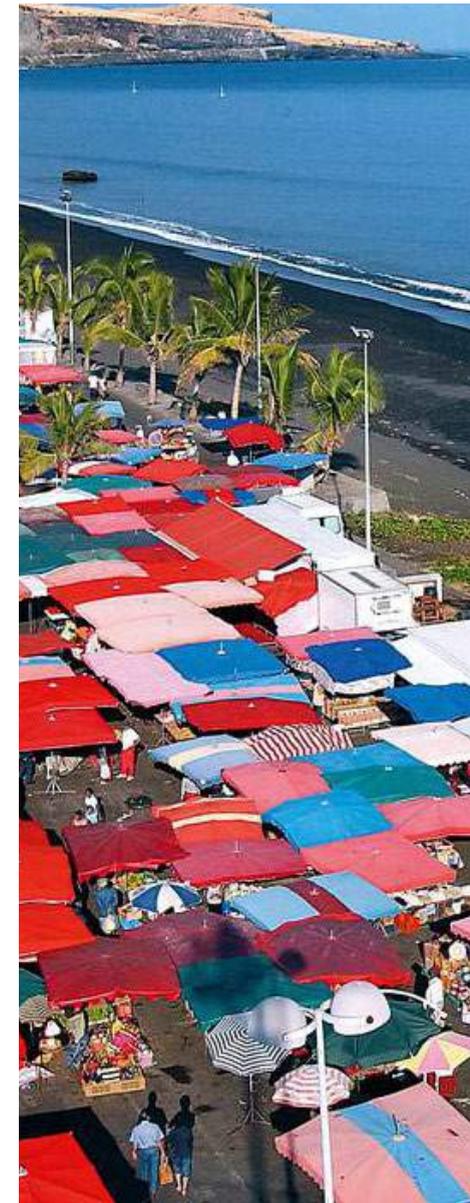
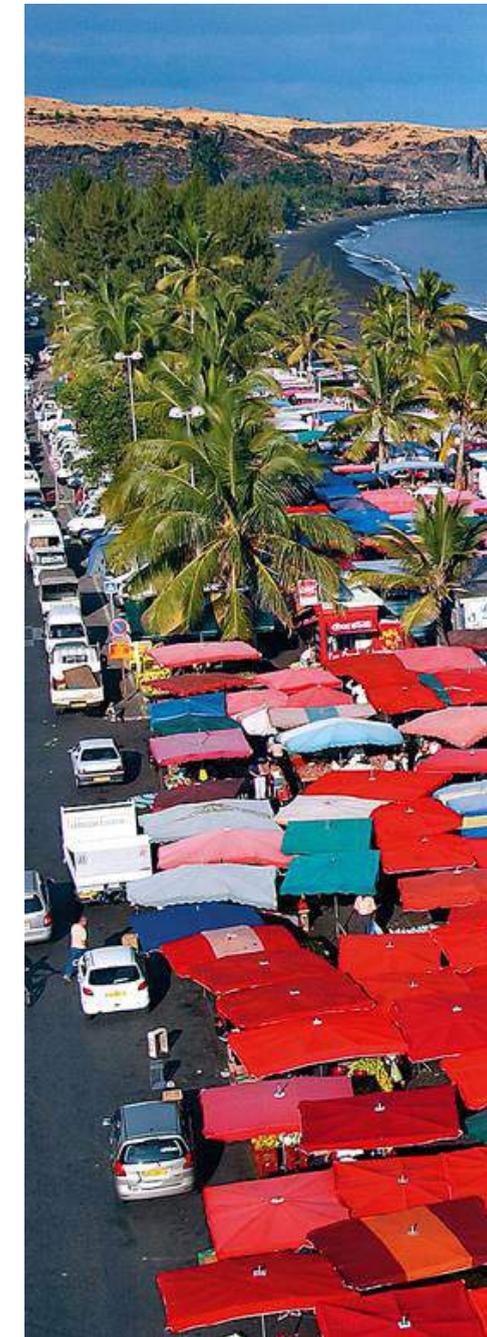
## LE TOURISME

- Un climat sec et très ensoleillé
- Sur les côtes : 30km de plages
- En hauteur : forêts primaires ou replantées de cryptomerias et accès au Cirque de Mafate
- Accès facilité par de grands axes routiers : route des TAMARINS (Sud) et La Route du Littoral (Nord)

## Le tourisme réunionnais en chiffre

Nombre total de passagers aériens ne cesse d'augmenter : une croissance de 2,5 % au second trimestre 2017 (+7,4 % en un an, CVS).  
Fréquentation touristique : 108 437 touristes extérieurs au deuxième trimestre 2017 (+13,8 % par rapport à 2016).  
Nombre de nuitées progresse de 1,6 % (+8,6 % par rapport à 2016).

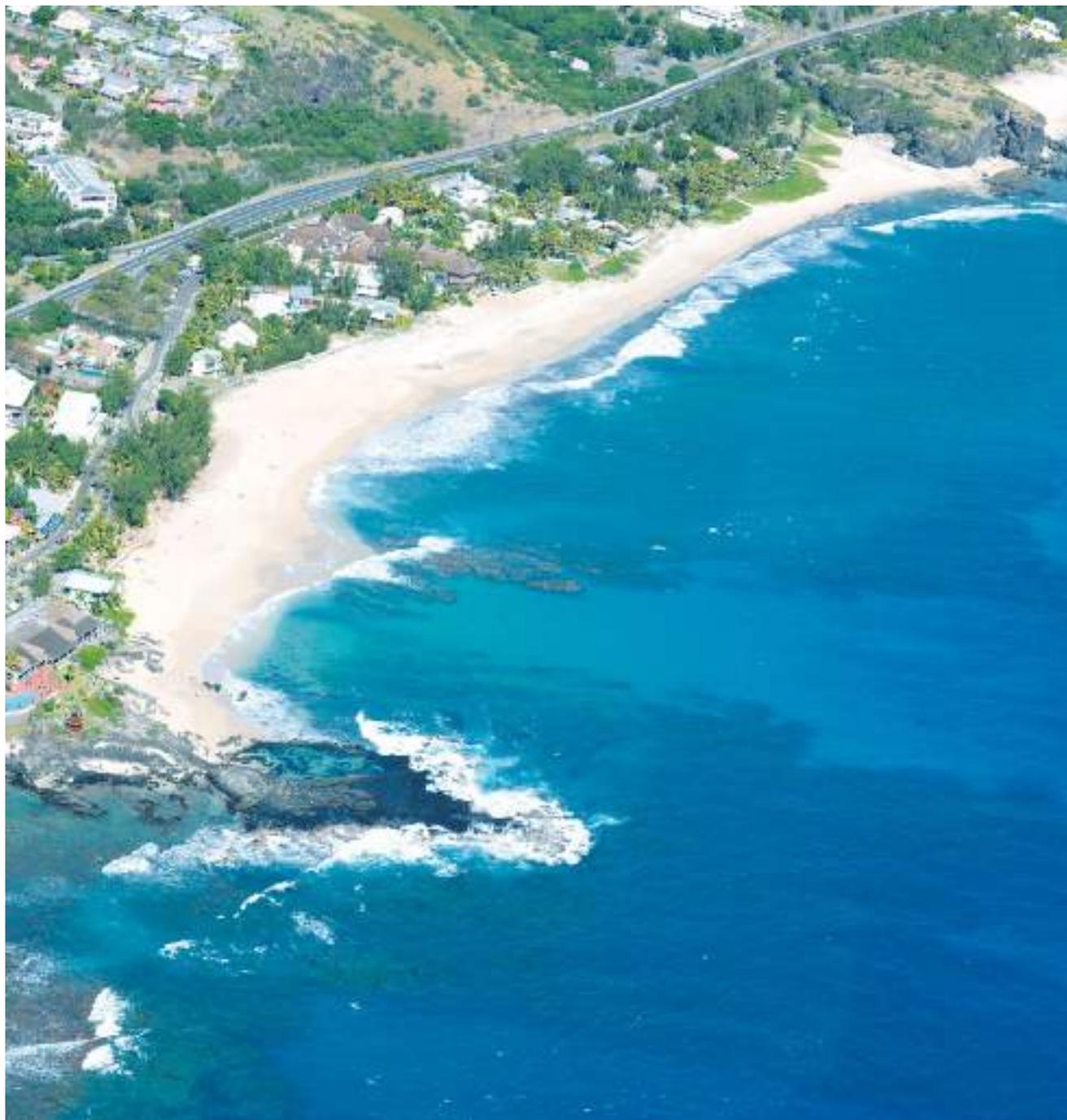
La baie des premiers français



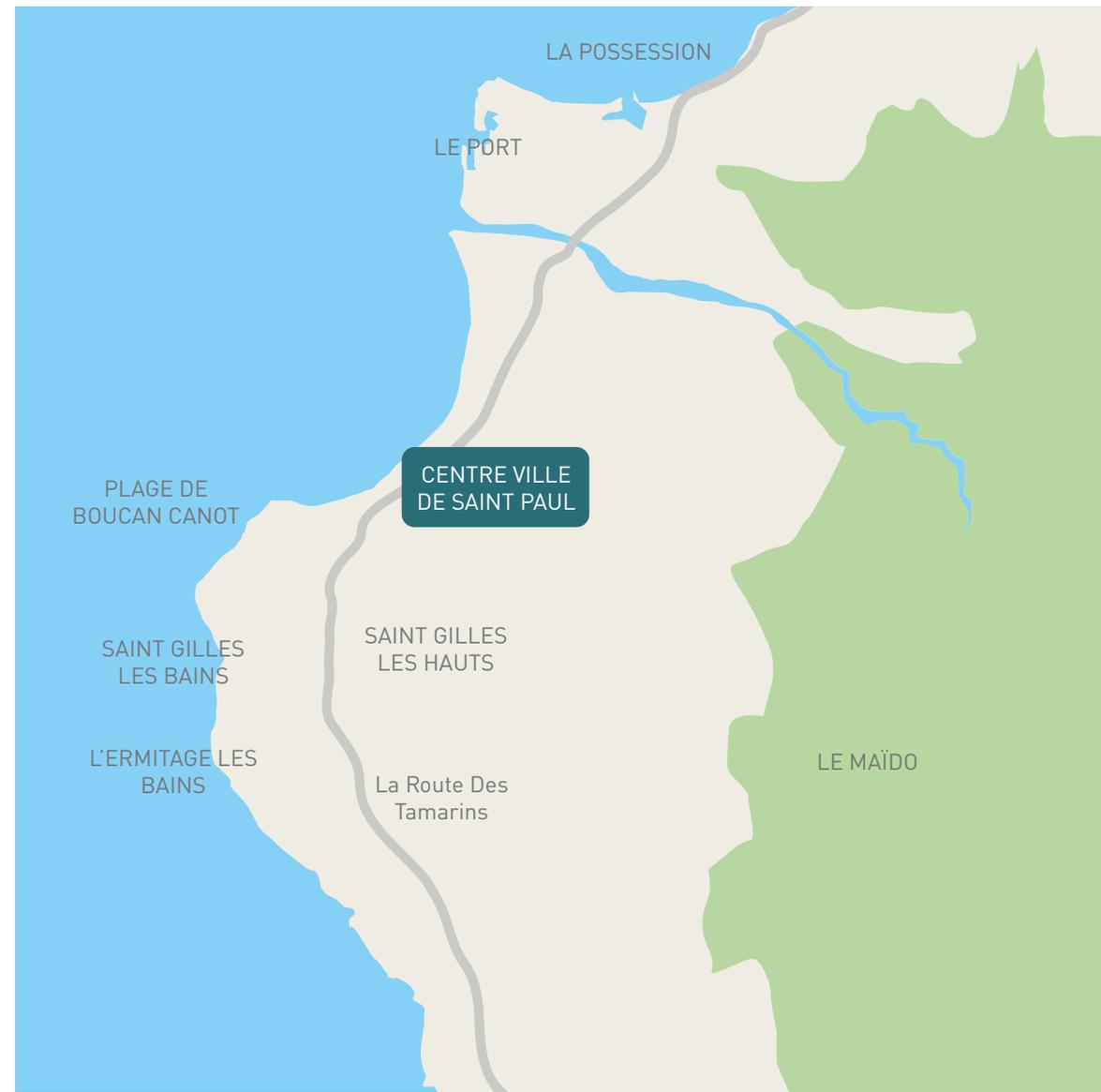
Le célèbre marché forain de Saint Paul à 3 min de Sanila



De nombreux espaces culturels sur front de mer à quelques minutes de Sanila



A 10 minutes des plus belles plages



La côte ouest de la Réunion



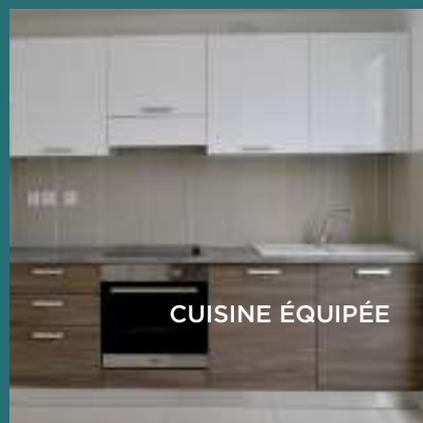
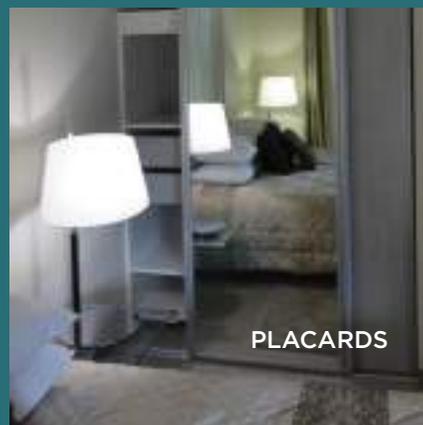
# Architecture.

Les façades s'organisent en une succession de volumes et des matériaux nobles ponctués par les motifs ajourés des claustras en bois sombre dont le design évoque les voiles d'un bateau gonflés par les alizés.

Des terrasses généreuses et judicieusement orientées offrent des espaces de vie en plein air, un privilège sous cette latitude.  
Le jeu des toitures aux orientations multiples participe à l'élégance de l'ensemble.







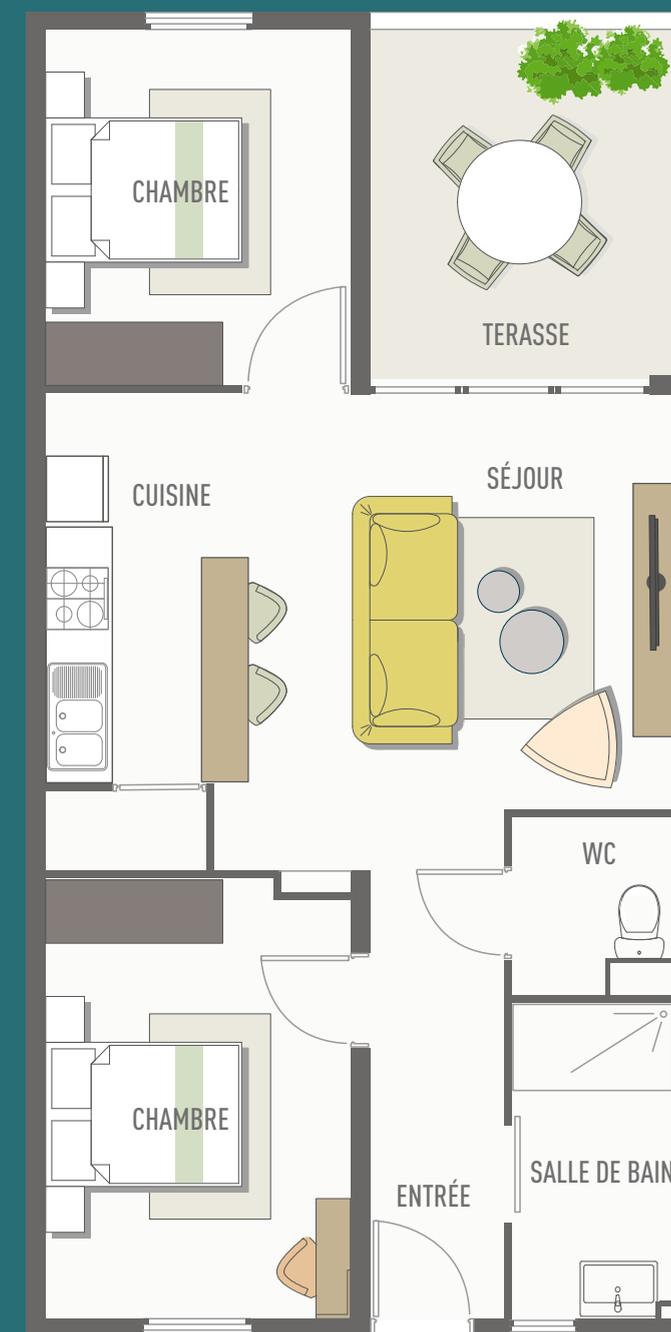
# Des appartements conçus pour le bien-être.

## Parties communes

- Portail d'entrée de la résidence commandé par télécommande
- Parc de stationnement sous bâtiment.
- Accès aux emplacements de stationnement privés par portail motorisé.
- Entrées bâtiment contrôlées par visiophone.
- Jardins collectifs engazonnés et plantés de diverses espèces.

## Parties privées

- Chambres climatisées
- Revêtement de sol en carrelage dans toutes les pièces.
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque, d'une douche ou baignoire selon typologie du logement.



Exemple d'un T3  
Surface habitable 57,71 m<sup>2</sup>  
Surface totale 66,83 m<sup>2</sup>

# 2018

## DÉFISCALISABLE

### PINEL DOM

La résidence SANILA est soumise au dispositif de la loi PINEL DOM : Jusqu'à 32% de réduction d'impôt sur 12 ans, qui s'applique sur le prix de revient du bien immobilier majoré des frais de notaire dans la limite de 300 000 €, soit jusqu'à 96 000€ d'économie d'impôt.

**Vous pouvez choisir de défiscaliser sur une durée de**

**6 ANS**  
bénéficiez

**23%**  
de réduction  
d'impôt sur le prix  
de revient du bien  
immobilier

**9 ANS**  
bénéficiez

**29%**  
de réduction  
d'impôt sur le prix  
de revient du bien  
immobilier

**12 ANS**  
bénéficiez

**32%**  
de réduction  
d'impôt sur le prix  
de revient du bien  
immobilier

Conditions :

- Mettre le bien immobilier en location nue à usage d'habitation principale
- Mettre en location le bien durant 6 ans minimum
- Le loyer perçu ainsi que les ressources du locataire ne devront pas être supérieurs à des plafonds fixés par décret.

Il est possible de louer à un membre de sa famille (ascendant ou descendant) sous réserve de respecter les autres conditions de revenus et de loyers.



0262 92 30 40

www.apavouimmobilier.com apavouimmobilier.official apavouimmo apavouimmo

