

Résidence

L'Arbre du Voyageur

Ile de la Réunion

Rue Joseph Lambriquet - Saint-Pierre

Quartier des Casernes 97410

ELIGIBLE DISPOSITIF
SCELLIER DOM & GIRARDIN

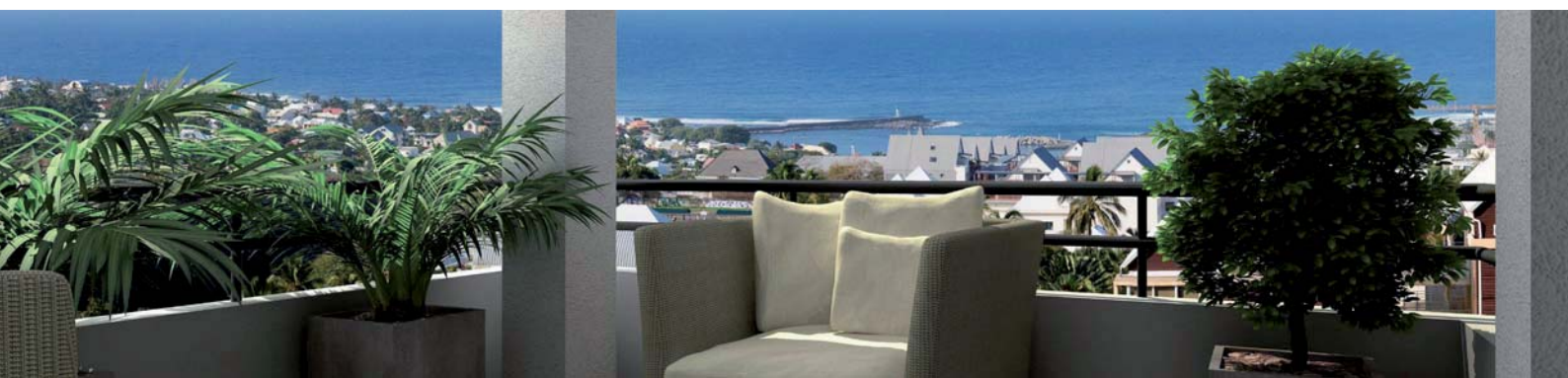
02 62 300 900
www.oceanis-om.com

 **Océanis**
outre-mer
Bâtir aujourd'hui pour demain

SOMMAIRE



LA RÉUNION : UN BOUT DE FRANCE AU COEUR DE L'OCÉAN INDIEN	3
SAINT-PIERRE : "CAPITALE" DU SUD	4
LE CENTRE-VILLE : QUARTIER DU PROGRAMME	5
LA RÉSIDENCE "L'ARBRE DU VOYAGEUR"	6
PRÉSENTATION D'OCÉANIS OUTRE-MER	8
LES DISPOSITIFS D'ACQUISITION OUTRE-MER	9
FICHE ADMINISTRATIVE	10
ANNEXE : LES ÉQUIPEMENTS À PROXIMITÉ DU PROGRAMME	11



LA RÉUNION



UN BOUT DE FRANCE DANS L'OCÉAN INDIEN

CLASSÉ AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'HUMANITÉ

Située dans l'océan Indien, à 800 km à l'est de Madagascar, l'île de La Réunion est un département français depuis 1946. Ce petit bout de France, au climat tropical, a reçu le label des biens naturels classés par L'Unesco pour ses cirques et remparts, soit 40% du territoire. La diversité de ses paysages, de la plage de sable fin au massif volcanique du Piton de la Fournaise, offre une qualité touristique incomparable. Les reliefs très marqués ont conduit à une urbanisation essentiellement littorale qui permet la préservation de sa faune et sa flore désormais considérées comme patrimoine mondial de l'humanité.

en savoir plus : www.reunion.fr

UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE

La Réunion est le département d'outre-mer le plus développé. Ses infrastructures sont, en tout point, comparables aux standards européens. Son économie connaît depuis dix ans un fort potentiel de développement. Le commerce est le premier secteur d'activité économique, et les secteurs comme l'industrie et les services, sont aujourd'hui performants, assurant au tissu économique une diversité nécessaire. La forte demande de logements, associée à cette croissance économique, contribue au développement des secteurs de la construction et de l'immobilier, bénéficiant de conditions particulièrement favorables.

Seule région européenne de l'hémisphère Sud, La Réunion revendique en permanence son attachement à la France, tant sur le plan politique que législatif ; cette position lui garantit une réelle stabilité sociale et institutionnelle.

Loin des lieux communs des îles tropicales, La Réunion est considérée comme un "laboratoire" d'avenir au travers de grands projets amenés par les enjeux environnementaux, démographiques et économiques.

en savoir plus : www.insee.fr et www.regionreunion.com

LA RÉUNION ET L'EUROPE

À l'intérieur de l'Union européenne, La Réunion bénéficie d'un statut particulier, baptisée "Région Ultra-Périphérique", lui permettant d'appliquer un certain nombre de dispositifs dérogatoires, notamment pour ce qui est du soutien public à l'investissement productif privé. Véritable porte drapeau européen au sein du bassin Océan Indien, La Réunion est classée zone de priorité maximale pour le développement en Europe.

Les entreprises bénéficient de ces dispositifs, tant financiers que fiscaux, en répondant à un certain nombre de critères qui correspondent, ainsi, aux standards européens. Globalement, l'ensemble des secteurs de pointes, les activités à caractère régional et les marchés porteurs d'innovation et de compétitivité sont concernés par les mesures incitatives.

*"Pitons, Cirques et Remparts",
patrimoine mondial de l'humanité*

Fiche d'identité

- Chef-lieu : Saint-Denis
- Coordonnées : 21°06S, 55°36E
- Population : 847 000 habitants
- Densité : 302,5 hab/km²
- Superficie : 2 512 km²
- ZEE : 318 300 km²
- Monnaie : Euro
- Statut : Département d'Outre-Mer

Localisation



21°06 Sud / 55°36 Est : Île de la Réunion

Paris : 9 500 km - Maurice : 200 km - Inde : 600 km
Madagascar : 800 km - Afrique du Sud : 3000 km
Australie : 6000 km - Dubaï : 6000 km



Plage de l'Ermitage

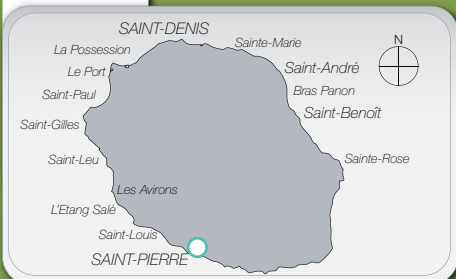
SAINT-PIERRE



Fiche d'identité

- Chef-lieu
- Population : 76 105 habitants (INSEE 2007)
- Densité : 776 hab/km²
- Superficie : 142,79 km²
- Code postal : 97 410
- Cantons : 4
- Maire : Michel Fontaine

Localisation



CAPITALE DU SUD DE L'ILE

SOUS-PRÉFECTURE DU DÉPARTEMENT

Sous-préfecture du département, Saint-Pierre, a su conserver un charme typiquement créole, tout en bénéficiant des standards administratifs, économiques et financiers dignes des grandes villes métropolitaines.

Station balnéaire de près de 80 000 habitants, Saint-Pierre, outre son lagon, dispose d'un port de plaisance, et d'un port de pêche situé dans le quartier de Terre Sainte.

L'aéroport de Pierrefonds, porte ouverte sur l'Océan Indien, est désormais reconnu dans la desserte aérienne régionale et internationale.

en savoir plus : www.ville-saintpierre.fr

UNE COMMUNE TOURISTIQUE

Véritable "capitale" du sud de l'île, Saint-Pierre allie toutes les qualités. Construite autour de son port et de sa plage, ses résidents apprécient sa douceur de vivre.

Ville jeune et dynamique, Saint-Pierre ne cesse de se développer, offrant à sa population toujours plus d'infrastructures, qu'elles soient économiques, ludiques ou encore éducatives.

La commune anticipe ainsi l'évolution démographique forte et les 30 000 habitants attendus d'ici 2020 (source Agorah) et affiche son ambition affirmée de station balnéaire à vocation touristique.

UNE VOLONTÉ DE DÉVELOPPEMENT

Terre d'entrepreneurs audacieux, Saint-Pierre s'est dotée, dès 1970, d'une première zone d'activité industrielle et commerciale.

Aujourd'hui, avec le nouveau port, l'aéroport de Pierrefonds et quatre importantes zones d'activités, Saint-Pierre, plus que jamais, ouvre ses portes et ses ambitions vers l'extérieur.

en savoir plus : www.reunion.cci.fr et www.civis.re

Vue aérienne de Saint-Pierre

LE QUARTIER "DES CASERNES"



UN QUARTIER DOMINANT SAINT-PIERRE

UNE VUE EN SURPLOMB DU CENTRE-VILLE

La résidence L'Arbre du Voyageur est implantée au cœur du quartier résidentiel "Les Casernes", à deux minutes en voiture du centre ville de Saint-Pierre et à proximité immédiate des grands axes structurants reliant l'île du Sud au Nord.

Si de nombreuses infrastructures financières, administratives, économiques, culturelles et commerciales offrent au quartier tout le confort d'un centre ville métropolitain, la situation de la résidence permet un accès rapide au centre-ville de Saint-Pierre et à l'ensemble de ses infrastructures.

La mise en place de ce programme contribue au développement et à la restructuration urbaine inscrite dans le Schéma de la Cohérence Territoriale de la région Sud (SCOT), par la construction d'une résidence de 72 logements sur un terrain offrant une vue dégagée sur l'océan et la montagne.

" Près de 80 000 habitants, un centre-ville en voie de totale refonte tout en conservant l'âme et le patrimoine de la cité, des quartiers excentrés participant pleinement à la modernisation de la commune, des zones industrielles en expansion constante, un vaste territoire en mer et terre offrant d'indéniables atouts touristiques, et surtout, une population dynamique, participant pleinement aux différents niveaux de décision, c'est tout ceci et bien plus encore, Saint-Pierre "

Michel Fontaine
Maire de Saint-Pierre

Edito du site internet de la ville de Saint-Pierre

- Nombreux établissements scolaires (de la crèche au Lycée)
- Infrastructures sportives et culturelles
- Port de plaisance
- Zones d'activités commerciales
- Théâtres et Cinéma
- Université du Tampon à 20 minutes
- Parc d'activités et pépinières d'entreprises



Vue aérienne de la côte Est de Saint-Pierre



Plage de Grand Anse

Principaux thèmes de développement en cours

- Rénovation du centre-ville
- Densification des quartiers
- Nouveau maillage routier
- Valorisation des Espaces Naturels Sensibles
- Soutien au développement touristique

RÉSIDENCE "L'ARBRE DU VOYAGEUR"



UNE RÉSIDENCE AU COEUR D'UN QUARTIER DYNAMIQUE

A 3 minutes du centre ville, et proche de toutes commodités, la résidence est située en plein coeur d'un quartier résidentiel très convoité de Saint-Pierre, offrant une vue plongeante sur la ville et l'océan au Sud, et la montagne, au Nord.

Cette localisation privilégiée conjugue un accès rapide vers le Sud de l'île, et vers le centre historique et l'ensemble des pôles économiques, administratifs et commerciaux de Saint-Pierre, parfaitement desservis par les transports en commun.

L'emplacement de la résidence L'Arbre du Voyageur est à deux pas de la RN2, permettant aux futurs habitants une voie de circulation immédiate pour sortir de la ville et se rendre, par exemple, à l'aéroport Pierrefonds, ainsi qu'à toutes les infrastructures, sportives, culturelles et éducatives proches du programme.

S'élevant sur 4 étages, l'architecture de la résidence, d'inspiration contemporaine, s'intègre harmonieusement au caractère de l'île, respectant, de fait, l'esthétisme créole environnant par un juste équilibre entre couleurs et volumes.

Les 72 logements, du T1 au T3, de cette résidence sécurisée, bénéficient de parties communes aux finitions soignées avec ascenseurs, parkings en sous-sol et visio-phonie ; autant d'atouts qui garantiront aux occupants tranquillité et douceur de vivre.

Cette résidence, au confort et équipements modernes, convient aux personnes intéressées par l'accession à la propriété, mais également, aux personnes recherchant un investissement locatif, alliant rentabilité et sécurité.



Vue depuis varangue, orientée Sud



La résidence "L'Arbre du Voyageur"

RÉSIDENCE "L'ARBRE DU VOYAGEUR"



UNE RÉSIDENCE, PLUSIEURS ATOUTS

Modernes, clairs, aux espaces bien étudiés, les 72 appartements s'orientent principalement Sud, offrant, pour la plupart, des vues dégagées sur l'océan et la montagne.

L'ensemble des logements est pourvu de varangues ou de terrasses permettant de profiter à loisir de la douceur du climat réunionnais. Les abords végétalisés de la résidence, offrent des espaces de nature exotiques et apaisants, permettant une intégration paysagère du parking extérieur.

- Résidence sécurisée
- Cuisine équipée
- Climatisation dans les chambres
- Salle de bains équipée
- Visiophone et digicode
- Parkings et espaces verts



Fiche d'identité

- Nom : L'Arbre du Voyageur
- Opération : Logement libre et intermédiaire
- Surface terrain : 2 000 m²
- Shon : 3 149 m²
- Nombre de lots : 72
- Nombre de parkings : 74
- Nombre de bâtiments : 1
- Typologie : T1 au T3
- DAT prévisionnelle : 2011

Localisation



Parties communes - Réalisation Océanis Outre-Mer

LE PROMOTEUR : OCÉANIS OUTRE-MER



UN PROMOTEUR ULTRA-MARIN

Filiale du groupe immobilier Equalliance, Océanis Outre-Mer est un opérateur immobilier reconnu sur l'île de la Réunion. En effet, depuis 2003, Océanis Outre-Mer a construit plus de 1700 logements.

Océanis Outre-Mer apporte son savoir-faire dans la promotion d'habitat traditionnel (résidence principale, investissement locatif, primo accession...).

Son développement la conduit, aujourd'hui, à exporter ses compétences sur Mayotte, la Nouvelle Calédonie, la Guyane et demain, les Antilles.

Réunissant les compétences spécifiques de professionnels, Océanis Outre-Mer s'engage sur des projets novateurs, alliant esthétique, qualité et savoir-faire, afin de donner pleine satisfaction aux collectivités territoriales, propriétaires, investisseurs et locataires.

La philosophie de l'entreprise : bâtir des résidences de qualité ; les rendre uniques par le choix de prestations innovantes, sécuriser vos investissements patrimoniaux grâce à notre expertise et notre savoir-faire.



"Détail" - Réalisation Océanis Outre-Mer



"Le Phoenix de Montgaillard"
Réalisation Océanis Outre-Mer



www.oceanis-om.com
www.equalliance.com

DISPOSITIF SCELLIER DOM OU SCELLIER MAJORÉ

- L'investisseur doit mettre en location le bien acquis pendant 9 ans (en secteur libre), et jusqu'à 15 ans (en secteur intermédiaire).
- L'investisseur doit respecter un plafond de loyer (en secteur libre) ou un plafond de loyer et de ressources (en secteur intermédiaire) pour le locataire.
- L'investisseur réduit ses impôts de 36% (en secteur libre) du prix de revient du bien (dans la limite de 300 000 €) tous les ans pendant 9 ans. Et de 2% du prix de revient par an pendant encore 6 ans si vous poursuivez la location jusqu'à la 15ème année (en secteur intermédiaire), soit jusqu'à 48% de réduction d'impôt sur 15 ans.

DISPOSITIF GIRARDIN

1. L'investisseur souhaite louer le logement, 2 options :

- "Secteur Intermédiaire" : loyer et ressources du locataire plafonnés durant 6 ans. La réduction d'impôt égale 40 % répartie sur 5 ans.
- "Secteur Libre" : loyer et ressources du locataire non plafonné. La réduction d'impôt égale, dans ce cas, 27% répartie sur 5 ans.

2. L'investisseur souhaite occuper le logement :

- Il s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale durant au moins 5 ans.
- Il profitera d'une réduction d'impôt égale à 22 % et répartie sur 10 ans.
- Une majoration de 3% sera appliquée lorsque les dépenses d'équipement de production d'énergie réalisées dans le logement utilisent une source d'énergie renouvelable.

DISPOSITIF GIRARDIN IS

La loi Girardin IS permet aux dirigeants d'entreprises de déduire à 100 % le montant de leur investissement immobilier neuf à usage locatif situé dans les DOM-TOM du résultat net avant impôt de leur société.

La déduction des investissements directs est égale au montant du prix de revient des immobilisations HT, diminuée des subventions publiques.

Elle est opérée sur le résultat de l'exercice au cours duquel l'investissement est réalisé, le déficit éventuel de l'exercice étant reporté sous certaines conditions (art. 209 I CGI).

Exemple : Résultat imposable de l'entreprise : 150 000 € - Investissement : 100 000 €

Le résultat imposable sera diminué du montant total de l'investissement soit 100 000 €.

Il restera 50 000 € imposés au 33,33 % soit 16 665 € d'impôts.

Simulation

Dispositif SCELLIER DOM :

Pour un logement de 160 000 € et location en secteur intermédiaire :

Le montant de la réduction d'impôts est égal à :

$160\,000 \times 48\% = 76\,800 \text{ € sur 15 ans}$

soit

$76\,800 \text{ €} / 15 = 5120 \text{ € de réduction d'impôt annuelle}$

Simulation

Dispositif GIRARDIN :

- Pour un logement de 70 m², varangue de 9 m² incluse et location en secteur intermédiaire :

Le montant de la réduction d'impôts est égal à :

$(2437,99 \times 70\text{m}^2) \times 40\% = 68\,264 \text{ €}$

Soit 68 264 € de réduction d'impôt sur 5 ans.

- En résidence principale :
 $(2\,437,99 \times 70\text{m}^2) \times 22\% = 37\,545 \text{ €}$
Soit 37 545 € de réduction d'impôt sur 10 ans.

Conditions

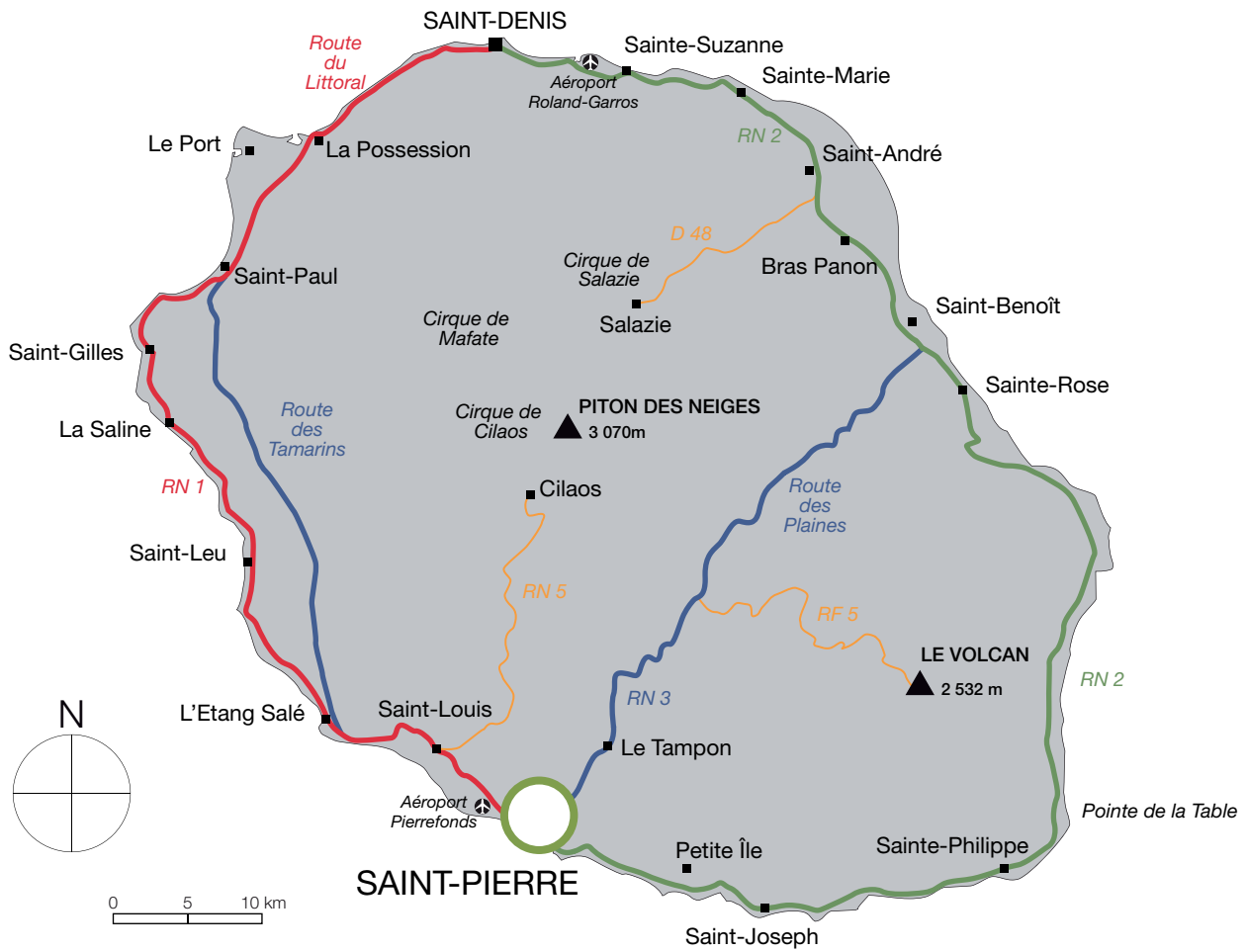
- S'engager à louer ou le logement neuf dans les 6 mois de son achèvement ou acquisition.
- Mettre le bien en location à titre de résidence principale du propriétaire ou du locataire.
- Respecter un plafond de loyer et de ressources du locataire fixé par décret.
- S'engager sur une durée de location minimum de 6 ans.

L'ARBRE DU VOYAGEUR : FICHE ADMINISTRATIVE

ADRESSE DE L'OPERATION	Les Casernes – Rue Joseph Lambriquet 97410 SAINT-PIERRE
NOMBRE DE LOGEMENTS	72 logements de type T1 à T3 30 parkings en sous-sol, 24 parkings en aériens et 30 en RDC
NOTAIRE	Etude de Maître AUBERT 32 Rue Luc Lorion – 97410 Saint-Pierre Tel : 0262 25 00 89 – Fax : 0262 35 02 34 Envoi des dossiers de réservation chez le notaire
GESTIONNAIRE	CITYA 153 Rue Général de Gaulle 97400 Saint-Denis Tel : 02 62 41 14 20 – Fax : 02 62 41 14 21
COMMERCIALISATEUR	OCEANIS OUTRE-MER Centre d'Affaires CADJEE 62 bd du Chaudron – Bât C – 6° Etage 97490 Sainte-Clotilde – Ile de la Réunion Tél : 02 62 30 09 00 - Fax : 02 62 30 09 11
DEPOT DE GARANTIE	à l'ordre de Maître AUBERT
REFERENCES CADASTRALES	section DY, N°117
MAITRE D'OUVRAGE	SCCV L'ARBRE DU VOYAGEUR RCS 482 396 280 – Capital : 1 500 euros Siège Social : Centre d'Affaires CADJEE 62, bd du Chaudron – Bât. C – 6°étage 97490 Sainte-Clotilde Gérant : OCEANIS OUTRE-MER
PLANNING	Obtention PC 10/06/2008 DROC Décembre 2010 DAT 2011 Livraison 1er Trimestre 2012

ANNEXE

LOCALISATION DU PROGRAMME





Centre d'Affaire Cadjee - Bat. C - Etage 6
62 Bd du Chaudron - 97490 Sainte-Clotilde
Tel : 0262 309 753 - Fax : 0262 300 911
www.oceanis-om.com

Filiale du Groupe Equalliance - www.equalliance.com

COMMERCIALISATION

