LA RÉUNION

Les Villages d'Or

SAINT-DENIS













COMMERCIALISATION

Tél: 03 89 33 91 31 - Fax 03 89 42 53 40

Site: <u>www.ltf-advice.fr</u>

Courriel: <u>contact@ltf-advice.fr</u>

SARL au capital de 8.000,00 € - RC Mulhouse 495 404 782 - Garantie Financière CEGI - RCP/GENERALI - RCPCOB/GENERALI Carte Professionnelle N° CPI 6802 2018 000 026 163 - Orias N° 13005271 - ACPIOB 13005271



■ GOÛTER À LA DOUCEUR DE VIVRE RÉUNIONNAISE ...

On ne présente plus cette île paradisiaque qui dispose de tous les atouts pour séduire : un climat tropical, des paysages uniques, une population accueillante et chaleureuse...

Saint-Denis n'échappe pas à la règle. Au cœur du quartier Champ Fleuri, la résidence bénéficie d'une situation privilégiée dans un quartier prisé, dynamique et facilement accessible.

La proximité du théâtre, de la Cité des Arts ou encore du Parc de la Trinité sont autant d'atouts qui rendent l'environnement immédiat de la résidence agréable à vivre. Les nombreux commerces alentours ainsi que la présence d'un supermarché à 150 mètres environ font de cette adresse un lieu pratique au quotidien, même à pied.

Enfin l'accès direct au front de Mer depuis la Ruelle Magnan offre également une vue exceptionnelle sur l'océan ainsi que de nombreuses possibilités de balades le long du sentier côtier.



■ LE CONCEPT SENIORS

■ UN CADRE DE VIE PENSÉ POUR LES SENIORS

Equipement des logements spécifiquement adapté.

■ UN CLUB-HOUSE OÙ SE RETROUVER

Lieu de rencontre où sont organisées de nombreuses animations, il se compose :

- d'un espace salon et bibliothèque,
- d'un espace dédié aux activités physiques,
- d'un espace cuisine aménagé pour partager repas et goûters.

Une grande terrasse s'ouvre sur les espaces paysagés de la résidence pour profiter des extérieurs.

■ LA PRÉSENCE D'UN RÉGISSEUR

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

■ UNE RÉSIDENCE SÉCURISÉE

■ DES SERVICES À LA CARTE SUR DEMANDE

Assurés et facturés par des prestataires extérieurs seulement si besoin, pour que rien ne soit imposé.

UNE RÉSIDENCE INTIMISTE

Cette résidence regroupe 47 appartements deux pièces confortables et spécifiquement agencés pour le confort des seniors au quotidien.

Dotés d'une chambre spacieuse, d'une cuisine séparée et aménagée ainsi que d'un séjour lumineux ouvert sur des extérieurs agréables, les logements disposent de tous les atouts requis pour une qualité de vie appréciable. Les généreuses varangues, prolongées pour certaines de terrasses ou de jardins, agrandissent les espaces à vivre sur l'extérieur.

Paré de métal et de bois, le bâtiment affiche une allure contemporaine, tant dans son architecture que dans ses prestations, pour un confort absolu.



■ DES PRESTATIONS QUALITATIVES

Les logements, non meublés, sont pensés et spécifiquement aménagés pour les seniors afin de leur offrir un cadre de vie agréable au quotidien.

- Carrelage grand format dans toutes les pièces.
- Larges baies vitrées aluminium ouvrant sur de grandes terrasses prolongeant les intérieurs.
- Cuisine aménagée: meubles hauts et bas, évier, plaque de cuisson vitrocéramique, hotte aspirante.
- Salle de bains conçue pour les seniors (douche à l'italienne, siège rabattable, barre de maintien, WC réhaussé).
- Porte d'entrée dotée d'une serrure trois points pour une sécurité maximale.
- Volets et pare-soleil en aluminium.
- Accès contrôlé par visiophone et code d'accès.
- Règlementation thermique RT2012 garantissant une maîtrise des dépenses énergétiques.

■ INVESTIREN PINEL OUTRE-MER DANS UNE RÉSIDENCE SENIORS

LES AVANTAGES D'UN PRODUIT PINEL OUTRE-MER





ATOUT EMPLACEMENT

Premier département d'Outre-Mer, La Réunion bénéficie d'un dynamisme démographique important. Les besoins en logements sont forts, notamment à Saint-Denis, chef-lieu de l'île. Deux atouts majeurs qui garantissent :

- la valeur patrimoniale du bien et sa pérennité
- la forte demande locative sur ce secteur géographique très prisé.





ATOUT DÉFISCALISATION

- LOI PINEL OUTRE-MER zone B1 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 entroîne la perte du bénéfice fiscal.

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

■ LA QUALITÉ D'UN LOCATAIRE SENIOR EN PLUS



ATOUT LOCATAIRES SENIORS



- Population stable, peu encline à la mobilité : Faible rotation des locataires.
- Des locataires qui prennent soin de leur logement :
 Pas de dégradation de la résidence, entretenue au quotidien et sur laquelle veille le régisseur.
- Des locataires qui paient leur loyer : très peu d'impayés.



ATOUT SERVICES À L'INVESTISSEUR

Une réelle expertise dans la recherche et la mise en place de locataires ainsi que dans la gestion locative, assurée depuis près de 20 ans par SAGESTIMM, filiale du groupe Les Villages d'Or.