

# Nos bons plans pour investir outre-mer



**Dopé par le dispositif Pinel outre-mer et par un plan logement qui lui est entièrement dédié, investir au-delà des frontières continentales de l'Hexagone au profit de nos beaux départements ultramarins revêt un caractère intéressant. Auréolées de très belles opportunités, les îles se mettent à la portée de tout investisseur désireux de diversifier son patrimoine immobilier. Tour d'horizon.**

## Les quatre mini-régions réunionnaises

La délimitation des quatre microrégions est celle des Scot (schéma de cohérence territoriale). Les communes qui les composent sont les suivantes :

**Nord** : Saint-Denis, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne

**Est** : Saint-André, Salazie, Bras-Panon, Saint-Benoît, Plaine des Palmistes, Sainte-Rose

**Ouest** : Le Port, La Possession, Saint-Paul, Trois-Bassins, Saint-Leu

**Sud** : Les Avirons, Etang-Salé, Saint-Louis, Cilaos, Entre-Deux, Saint-Pierre, Le Tampon, Petite-Ile, Saint-Joseph, Saint-Philippe.

**L'**investissement outre-mer résiste encore à la mort de certains dispositifs. Exit le Scellier. Enterré le Duflot. Vive le Pinel outre-mer qui continue à prolonger de belles niches fiscales, dont le plafonnement est encore plus avantageux qu'en métropole et dont personne, pas même Bercy ni les parlementaires, ne tient à remettre en cause l'existence et

la pérennité. Sans oublier que ces départements bénéficient depuis mars d'un plan logement outre-mer 2015-2020 pour combler le déficit chronique de 90 000 logements et y relancer le secteur avec des mesures adaptées pour chaque île.

Une bonne nouvelle donc pour les promoteurs, mais aussi et surtout pour les investisseurs qui, avant de fixer tout



achat, doivent étudier le choix de l'île, l'emplacement – la règle d'or qui s'applique partout –, sans oublier les bassins d'emploi et les risques climatiques.

## LA RÉUNION, terre de croissance

En 2030, La Réunion comptera selon toute vraisemblance plus d'un million d'habitants, soit une augmentation de plus de 40 % par rapport à la population comptabilisée lors du recensement de 1999. Avec quatre naissances pour un décès, la population s'accroît chaque année de plus de 10 000 personnes.

Le parc de logements de 2030 devrait compter 452 000 logements, soit près de

**En 2030, l'île de la Réunion comptera plus d'un million d'habitants, soit une augmentation de plus de 600 %.**

215 000 de plus que 1999. Parmi ces logements supplémentaires, 83 600 devaient se situer dans la seule région Sud. C'est, au regard du peuplement, deux fois plus que la moyenne nationale. Une région comme Lyon Métropole, par exemple, en construit 7 500 par an pour 1,3 million d'habitants.

L'Insee précise que le parc de logements ne peut pas être constitué des seules résidences principales. Une part de logements vacants est indispensable au fonctionnement du marché. Elle permet la fluidité nécessaire aux déménagements, travaux, réhabilitation, adaptation de l'offre à la demande. Ces logements, non-résidences principales, représenteront 10 % du parc de demain, de façon uniforme dans les quatre microrégions. C'est-à-dire que pour neuf résidences principales, il faut prévoir un logement de plus.

Depuis le début des années 2000, les prix de l'immobilier sur l'île de la Réunion n'ont cessé d'augmenter jusqu'en 2008, croissance directement liée au dynamisme de la promotion privée en défiscalisation. En effet, le prix du fon-

cier a plus que triplé en huit ans. Dans le même temps, les prix des maisons individuelles et des appartements ont largement doublé.

La crise immobilière liée à l'éclatement de la bulle spéculative, connue dès fin 2008, a mis temporairement fin à cette croissance exponentielle, avec un réajustement important des prix : chute des montants des transactions comprise entre moins 10 et 15 % étalée sur un an.

A partir de 2009, les prix ont été quasiment stables, les vendeurs étant obligés de s'aligner aux prix du marché, pour mieux correspondre aux moyens financiers des acquéreurs et limiter les délais de vente. Jusqu'en 2009, ce sont environ 11 000 logements, toutes catégories confondues qui sortaient de terre sur permis de construire, là où il n'en est accordé aujourd'hui 850.

Selon l'observatoire de l'immobilier réunionnais, les transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2015 montrent une nouvelle augmentation des délais de commercialisation qui évoluent de 23,01 semaines à 24,92 semaines, contre 21,38 semaines il y a une année. Ce délai constitue un nouveau plus haut historique depuis la création de cet organisme en 2005. Cette tendance touche essentiellement la région Nord, alors que

le sud et l'ouest sont plus favorisés. Les appartements sont les plus touchés par cette augmentation (26,44 semaines), mais le marché des villas perd également beaucoup en fluidité (avec 22,64 semaines, contre 18,60 semaines au semestre précédent).

Le cœur des transactions se concentre toujours sous la barre des 200 000 euros (75,15 % des ventes), alors qu'en même temps, le volume des ventes supérieures à 300 000 euros s'établit à 9,35 %. Enfin, la proportion de transactions ayant donné lieu à négociation du prix s'établit à 79,68 %, un chiffre en baisse, mais qui reste bien supérieur à celui obtenu sur le premier semestre 2014 (73,18 %).

## Un marché principalement local

Sur l'ensemble des intercommunalités, c'est le marché local qui représente le plus de transactions, quand l'acheteur habite à proximité du logement convoité.

Il est à noter que les deuxièmes acheteurs en volume derrière les locaux demeurent les métropolitains, les plus nombreux dans chaque EPCI (établissement public de coopération intercommunale). Pourtant, leur part tend globalement à baisser suite à l'évolution des dispositifs de défiscalisation de moins en moins avantageux. →

## Analyse du marché réunionnais au premier semestre 2015

	Île de la Réunion	Région Est	Région Nord	Région Ouest	Région Sud
<b>Prix moyen net vendeur</b>	155 072 €	117 154 €	148 418 €	207 099 €	128 721 €
<b>Prix moyen net vendeur (second semestre 2014)</b>	155 710 €	143 364 €	144 151 €	187 026 €	141 982
<b>Délai de vente moyen</b>	24,92 semaines	28,46 semaines	28,76 semaines	22,27 semaines	21,87 semaines
<b>Délai de vente (second semestre 2014)</b>	23,01 semaines	38,42 semaines	21,05 semaines	19,39 semaines	24,77 semaines
<b>Proportion de ventes négociées à la baisse</b>	79,68 %	84,61 %	83,70 %	82,50 %	70,20 %
<b>Proportion de ventes négociées à la baisse (second semestre 2014)</b>	83,53 %	72,72 %	85,60 %	88,80 %	78,57 %

Source: Observatoire de l'immobilier réunionnais



Les mouvements sur l'île sont motivés principalement par trois critères : recherche du cadre de vie (vers l'ouest), prix inférieurs (vers l'est ou le sud) et rapprochement de la zone d'emplois (vers le nord).

Pour David Pontheaux, président de Cap Projets, « si nous prenons les chiffres officiels de la Chambre de commerce et d'industrie, associés à ceux de l'Insee, c'est bien un manque de plus de 20 000 logements qui se reporte d'année en année sans jamais être comblé, et ce en raison de l'afflux régulier de nouveaux arrivants. En 2009, il y a eu 860 000 habitants recensés ; en 2015, la population est de 887 900 habitants, pour un seuil de maturation de la population prévu par l'Insee en 2030, avec 1 030 000 habitants ! Malgré les 7 000 à 9 000 livraisons de biens immobiliers chaque année, dont 4 000 à 5 000 en maisons individuelles ou mitoyennes, cela ne comble pas la carence de logements qui croît de manière exponentielle ».

### Des revenus modestes

Sur 285 000 ménages réunionnais, seulement un tiers est imposé, et 22 % d'entre eux ont des revenus inférieurs à 500 € par mois. On dénombre plus de 80 000 foyers bénéficiaires du RSA. Simulation d'achat (hors prêt à taux zéro) : pour un logement estimé autour de 200 000 €, un ménage devra payer une mensualité autour de 1 200 € sur vingt ans dans des conditions de prêt

Analyse des locations du premier semestre 2015					
	Ile de la Réunion	Région Est	Région Nord	Région Ouest	Région Sud
<b>Délai moyen de location</b>	3,72 semaines	NS	4,39 semaines	3,29 semaines	4,28 semaines
<b>Second semestre 2014</b>	4,58 semaines	7,21 semaines	4,98 semaines	3,99 semaines	3,15 semaines
<b>Proportion de locations négociées à la baisse</b>	15,90 %	NS	44,73 %	6,94 %	23 %
<b>Second semestre 2014</b>	27,60 %	10,29	45 %	4 %	17,24 %

Source : Observatoire de l'immobilier réunionnais

classiques. Seulement 20 % des ménages pourraient accéder à la propriété pour un bien à ce prix, disposant d'au moins 3 600 € de salaire mensuel (pour l'ensemble du ménage). A ce jour, on compte 140 000 locataires, dont 60 % dans le parc privé et 40 % dans le social.

### Une tendance à la hausse mais...

Le montant moyen des transactions analysées affiche une hausse sensible, à 182 674 euros (nets vendeur) et marque un nouvel arrêt, après le premier semestre 2013, à la tendance baissière dont bénéficiait le marché insulaire depuis plusieurs semestres.

A noter que cette hausse de la valeur moyenne de transaction ne doit absolument pas être confondue avec une hausse des prix sur un marché dont la tendance des prix est au contraire bais-

sière. Cette évolution du « panier moyen » est due à la diminution du volume des ventes d'appartements, qui représentent dorénavant 42,43 % du total des ventes, contre 48,69 % sur la période précédente, mais aussi à l'augmentation de la valeur moyenne de ce type de bien : le montant moyen des ventes d'appartements s'établit ainsi à 132 194 euros, contre 121 682 euros au semestre précédent, les petites surfaces (studios et T1) marquant le pas face aux logements plus importants (T2 et T3).

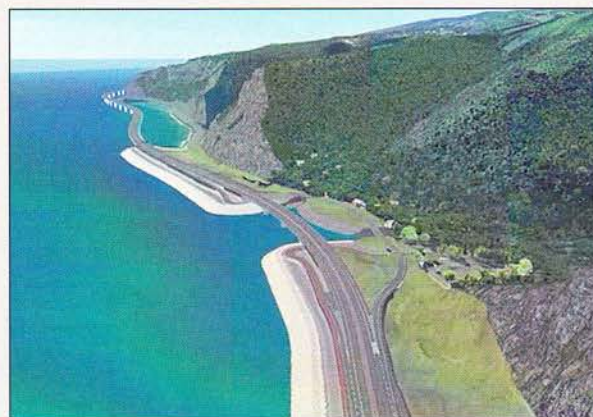
### Des prix moyens raisonnables

Plus de la moitié des ventes (55 %) se situent sous le seuil des 150 000 euros, alors que 73,35 % des transactions se concluent sous la barre des 200 000 €, accentuant encore la –relative– paupérisation du marché insulaire. →

## Chantier pharaonique à la Réunion

La nouvelle route du littoral (NRL) prévoit dans sa structure plusieurs sections de digues tout le long de l'axe stratégique reliant Saint-Denis à La Possession. Ce sont ainsi six digues plus ou moins longues qui doivent être réalisées pour assurer les jonctions avec la terre ferme et avec les viaducs, des digues conçues pour résister à une houle cyclonique centennale.

En totalité, les tronçons de digues représenteront à terme une longueur de 6,7 km. Pour l'heure, les travaux en cours, et à la charge du groupement GTOI-SBTPC-Vinci Construction Terrassement, concernent l'échangeur de La Possession et le tronçon de digue attenante, ainsi que la section de digue Ouest de la Grande-Chaloupe. Pour l'échangeur, la section de digue d'environ 400 m devrait être livrée en octobre 2015. La construction de la nouvelle route va ainsi générer près de 3 000 emplois directs et indirects. Les créations d'emplois s'accompagnent d'une offre de formation adaptée afin de préparer et de qualifier la main-d'œuvre locale.



Crédit : maquette numérique Egis.



Le volume des ventes supérieures à 300 000 € augmente légèrement, à 11,20 % du total, contre 9,88 % auparavant.

Ces chiffres marquent bien la nuance qui existe entre le marché immobilier apparent (l'ensemble des biens présentés à la vente) et le marché réel (l'ensemble des biens effectivement vendus). Si le marché apparent laisse accroître à l'importance des segments supérieurs compte tenu du nombre de biens présentés à 400 000, 500 000, 600 000 €, voire davantage, le marché réel ne laisse planer aucun doute : les ventes supérieures à 400 000 € restent l'exception, au grand dam de certains vendeurs !

### Un marché locatif sous tension

Une nouvelle tension du marché locatif est apparue au premier semestre. Elle se traduit par une durée de vacance qui baisse nettement et s'établit à près de quatre semaines. C'est dans l'ouest que les biens se relouent le plus rapidement (moins de trois semaines et demie) alors que le sud est à la peine avec près de quatre semaines et demie. Moins de 20 % des baux ont vu leurs loyers revus à la baisse. La demande reste forte.

Malgré les 7 000 à 9 000 livraisons de biens immobiliers chaque année, dont 4 000 à 5 000 en maisons individuelles ou mitoyennes, cela ne comble pas la carence de logements qui croît de

### Sur l'île de Saint-Martin, le marché reste très concentré sur les appartements qui représentent 65 % des ventes.

manière exponentielle. 60 % du territoire étant constitué d'espaces naturels inaccessibles, les zones d'habitat, les zones d'activités économiques et les espaces agricoles se concentrent essentiellement sur les espaces littoraux, et les premières pentes. Néanmoins, depuis maintenant deux ans, le marché locatif de La Réunion, toujours aussi porteur et important, a toutefois subi un nivellement du montant des loyers.



### SAINT-MARTIN, pour le tourisme

Ce petit caillou de 94 km<sup>2</sup> au sein de la Caraïbe est divisé en deux : la partie hollandaise qui vit débridée 24 heures sur 24 et la partie française, une communauté d'outre-mer très prisée des touristes américains et anglo-saxons pour sa qualité de vie et son calme. En effet, la loi littoral limite les constructions à R+1 ou sur dérogation à R+2 et combles.

L'île de Saint-Martin accueille chaque année 2,5 millions de touristes qui y séjournent en moyenne une semaine. La location saisonnière est très développée, notamment dans les résidences en bord de plage avec piscine, qui trouvent facilement preneurs pendant quarante semaines à l'année.

De nombreux investisseurs utilisent le dispositif Pinel outre-mer pendant sa durée la plus courte, puis au bout de six ans récupèrent le bien, le meuble et le proposent ensuite en location saisonnière, passant leur rentabilité de 4 à plus de 10 % !

Si le volume global des transactions est stable, les indicateurs qualitatifs témoignent d'un marché très concentré sur les appartements qui représentent 65 % des ventes. Conséquence directe de cette typologie de marché, le prix moyen de vente dans le neuf face à la mer atteint 3 800 € le mètre carré.

Le nombre de transactions ayant fait l'objet d'une négociation du prix est en hausse sensible et concerne 91,30 % des ventes, contre 79 % au semestre précédent, pour une marge de négociation moyenne de 13,83 % du prix initial. Cette dichotomie très forte témoigne de l'écart qui existe entre les souhaits initiaux des vendeurs et le niveau d'acceptation des acquéreurs, très exigeants sur le rapport qualité-prix des biens présentés.

L'Observatoire de l'immobilier Caraïbe met, par ailleurs, en exergue les opportunités d'investissement propres à ce marché insulaire : il signale que les taux de rentabilité annuelle peuvent atteindre des niveaux extrêmement intéressants, compte tenu de valeurs locatives élevées : une rentabilité annuelle de 10 % n'est pas exceptionnelle, alors que le ticket d'entrée débute aux environs de 35 000 euros...



## GUADELOUPE, report sur les appartements

La dernière étude du marché immobilier résidentiel de Guadeloupe menée par l'Observatoire de l'immobilier Caraïbes porte sur les transactions effectivement réalisées entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre 2013, par l'intermédiation des vingt agences immobilières partenaires sélectionnées par cet organisme indépendant.

Ces dizaines de transactions sont analysées selon une triple segmentation (type de bien, microlocalisation, gamme de prestations) qui apporte un éclairage qualifié sur les prix réellement pratiqués dans cette île, très éloigné du marché apparent tel qu'il peut être perçu à la seule lecture des petites annonces.

Les indicateurs qualitatifs témoignent d'un marché toujours concentré sur l'habitat collectif (53 % des ventes, contre 56,25 % au semestre précédent) et très exigeant en termes de rapport qualité-prix : les acquéreurs disposent d'une offre de biens importante et agissent naturellement comme modérateurs du marché. Les délais de vente (mandat-compromis) se stabilisent après une augmentation très forte au premier semestre 2013 (33,62 semaines, contre 34,06 semaines, mais seu-

**En Guadeloupe, mieux vaut savoir que 83 % des ventes se réalisent sous la barre des 200 000 €.**

lement 17,80 semaines il y a un an), confirmant ainsi le manque de dynamisme du marché.

Par ailleurs, l'observatoire met en exergue une dichotomie toujours plus forte entre les souhaits initiaux des propriétaires vendeurs et le niveau d'acceptation des acquéreurs : 68 % des transactions ont donné lieu à négociation du prix (63,28 % au semestre précédent), celle-ci atteignant en moyenne presque 11 % du prix proposé. →

Prix au mètre carré en Guadeloupe				
	Prix du m <sup>2</sup> min.	Prix du m <sup>2</sup> moyen	Prix du m <sup>2</sup> max.	Evolution
Prix du m <sup>2</sup> appartement	1 229 €	1 229 €	9 950 €	- 12,21%
Prix du m <sup>2</sup> maison	1 318 €	1 641 €	6 720 €	- 12,57%

Source : les Clés du Midi

Globalement, cet organisme relève que la cartographie du marché est de plus en plus orientée vers les « petits » produits : 83 % des ventes se réalisent sous la barre des 200 000 €, le segment supérieur à 300 000 € ne représentant que 5 % des transactions.

Côté prix au mètre carré pour le neuf en copropriété, la moyenne se situe à 4 000 €/m<sup>2</sup>, avec bien sûr des disparités entre les communes, celles où les densités de population sont les plus fortes, étant bien évidemment les plus chères. Avec en tête Baie-Mahault et Le Gosier.

## MARTINIQUE, un marché atone

La crise de 2008 et les événements de 2009 ont beaucoup de mal à s'effacer. Et si l'activité frémit un peu, elle est loin d'avoir retrouvé son dynamisme d'avant la crise. D'autant que, comme en Guadeloupe, les banques restent très frileuses, tant sur la distribution du PTZ+ que sur les prêts bancaires classiques. Au-delà de 160 000 €, il faut montrer patte blanche.

A défaut, le financement est souvent refusé, même pour des prix de vente inférieurs à 200 000 €.

Cette frilosité ne participe pas au rétablissement du marché. Entre les familles modestes qui aimeraient bien acquérir un toit, mais ne parviennent pas à décrocher leur financement, malgré la mise en place du PTZ+, et celles qui, malgré un bon dossier, restent indécises par manque de confiance dans l'avenir, les transactions se font difficilement. →

## Prix au m<sup>2</sup> dans les grandes villes de Martinique

Ville	Prix de vente au m <sup>2</sup>
Anses-d'Arlet	2 687 €
Basse-Pointe	1 130 €
Carbet	1 642 €
Case-Pilote	3 176 €
Diamant	3 069 €
Ducos	2 192 €
Fort-de-France	1 835 €
François	2 779 €
Gros-Morne	2 036 €
Lamentin	2 236 €
Lorrain	1 392 €
Marigot	2 489 €
Marin	2 010 €
Rivière-Pilote	1 407 €
Rivière-Salée	2 952 €
Robert	2 168 €
Saint-Esprit	1 230 €
Saint-Joseph	1 549 €
Saint-Pierre	2 065 €
Sainte-Anne	1 926 €
Sainte-Luce	2 235 €
Sainte-Marie	2 057 €
Schœlcher	2 846 €
Trinité	1 832 €
Trois-Îlets	2 784 €
Vauclin	2 134 €
Vert-Pré	1 356 €

Source : Repimmo.com



La raison tient aussi aux prix trop élevés. Côté appartements neufs, l'offre s'est tarie. D'une part parce que nombre de projets privés ont été cédés à des bailleurs sociaux. D'autre part parce que les banques sont, là aussi, très frileuses quant au financement des promoteurs. Quoi qu'il en soit, les rares opérations en vente, généralement calibrées pour le Pinel ou le Girardin (ce qu'il en reste), s'écoulent entre 2 500 et 3 500 € le mètre carré.

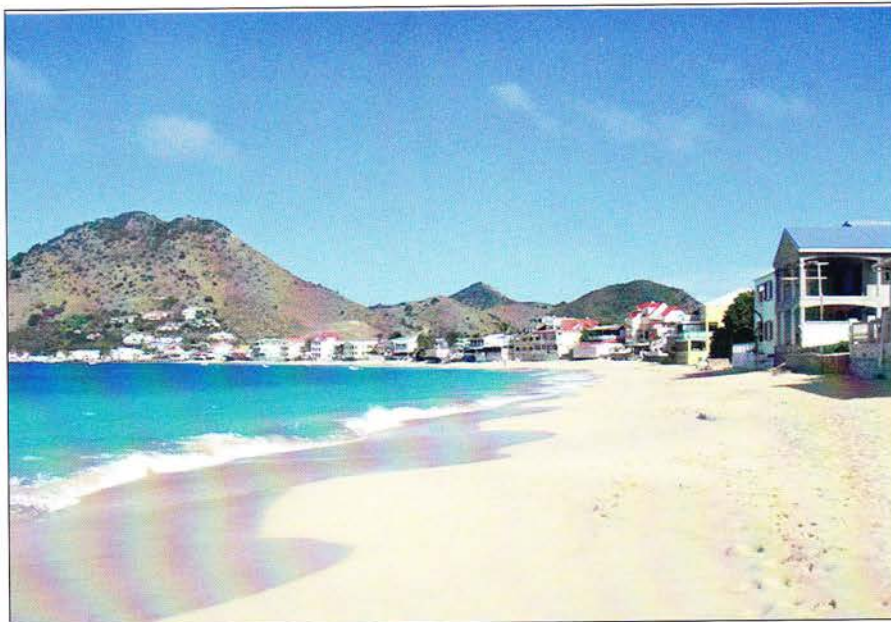
## MAYOTTE et ses jeunes

Avec une population totale de 200 000 habitants, l'île dispose d'un tissu urbain concentré autour du chef-lieu, Mamoudzou (45 000 habitants), et sa périphérie (M'Tzapéré, Passamainty, Kavani, Kawéni...), ainsi que sur le littoral, à cause du relief accidenté de Mayotte.

Actuellement, l'immobilier bénéficie en particulier de la demande des expatriés métropolitains. Le prix du foncier est encore peu élevé, mais avec une population dont 71 % ont moins de trente ans, les besoins en logements risquent d'augmenter encore, entraînant, pour les propriétaires, de belles plus-values à la revente. Le dispositif Pinel outre-mer permet un investissement locatif à Mayotte.

En prenant les chiffres officiels de la Chambre de commerce et de l'industrie, associés à ceux de l'Insee, c'est bien un manque de plus de deux mille logements qui se reporte d'année en année sans jamais être comblé et ce en raison de l'afflux régulier de nouveaux arrivants.

Mayotte a une population très jeune. En 2007, date du dernier recensement, la population était de 186 452 habitants, contre 160 262 habitants en 2002. Compte tenu du faible nombre de livraisons, seulement cent-cinquante logements collectifs neufs livrés chaque année, avec trois-cent-cinquante nouvelles familles arrivant pour vivre sur l'île, c'est un véritable parcours du combattant pour trouver un logement. Aujourd'hui, le marché locatif mahorais est relativement tendu pour les locataires, il est très difficile



de trouver un logement (six à huit mois d'attente) et les loyers sont donc relativement élevés : 600 € pour un T2, 950 € pour un T3, 1 150 € pour un T4.

## Plein de charmes... fiscaux

### Pinel outre-mer

A quelques exceptions près – taux de réduction, exigence des performances énergétiques –, le dispositif Pinel applicable en outre-mer est identique au dispositif Pinel métropole. Un texte d'application paru par décret précise ces particularités. En effet, il prévoit les mesures d'application du Pinel outre-mer pour les immeubles situés en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à la Réunion et à Mayotte. Il fixe également les plafonds de loyers et de ressources des locataires, ainsi que le

niveau de performance énergétique globale requis pour les logements concernés. Mayotte n'est pas soumise aux contraintes énergétiques.

Pour les baux conclus en 2015, les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré et charges non comprises, sont fixés à 10,09 €/m<sup>2</sup>. Ils sont portés à 12,49 €/m<sup>2</sup> pour les immeubles situés en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis-et-Futuna. Ces plafonds de loyers sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Ils sont donc révisés dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des départements d'outre-mer. Il est tenu compte de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail. →

## Réduction d'impôt du Pinel outre-mer

Engagement initial	Taux global	Taux annuel
<b>6 ans</b> - 1 <sup>re</sup> prorogation de 3 ans - 2 <sup>e</sup> prorogation de 3 ans	<b>23 %</b> + 6 % (total : 29 %) + 3 % (total : 32 %)	<b>2,55 %</b> 2 % 1 %
<b>9 ans</b> - prorogation de 3 ans	<b>29 %</b> + 3 % (total : 32 %)	<b>3,22 %</b> 1 %



A ces plafonds de loyers, il est ensuite appliqué un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :  $0,7 + 19/S$ , dans laquelle S est la surface du logement. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable, augmentée de la surface des varangues dans la limite maximale de 14 mètres carrés.

### Une aide fiscale spécifique au logement locatif social

L'avantage fiscal accordé consiste en une réduction d'impôt en faveur des acquisitions ou constructions de logements situés en outre-mer, destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété, réalisées entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2017.

Pour l'obtention de cet avantage, les personnes physiques peuvent réaliser leurs investissements par l'intermédiaire d'une société civile de placement immobilier (SCPI) ou d'une société de personnes établie en France.

Les investissements effectués par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés permettent également de bénéficier du dispositif, sous réserve que ses actions soient intégralement détenues par des personnes physiques.

La société doit avoir pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la loca-

#### → Du bon usage du Pinel

Quelle durée d'investissement choisir entre six, neuf ou douze ans ? Comme l'écoconditionnalité apporte un surcoût de construction entre 8 et 12 %, il est très difficile de « rentrer dans ses fonds » : au bout de six ans, sauf dans des zones hautement touristiques (bord de l'un des trois lagons à la Réunion, bords de mer à Saint-Martin, entre autres exemples), le logement est transformé en meublé et donné en location saisonnière.

Mieux vaut opter sur une durée d'engagement plus longue dans les autres endroits.

## Plafonds de ressources des locataires pour le Pinel outre-mer en 2015

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement	
	Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion ou Mayotte, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et îles Wallis-et-Futuna
Personne seule	27 359 €	30 258 €
Couple	36 536 €	40 407 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	43 939 €	48 594 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	53 044 €	58 664 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	62 399 €	69 011 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	70 323 €	77 775 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 7 846 €	+ 8 676 €

Concernant l'aide fiscale spécifique au logement locatif social, la réduction d'impôt s'élève à 50% du prix de revient de l'investissement, sans étalement.

tion de logements éligibles. En outre, 95 % du montant de la souscription doit être affecté à la réalisation de l'investissement dans les dix-huit mois qui suivent sa clôture.

Sont éligibles au dispositif les acquisitions ou les constructions de logements neufs destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété. Sont également concernées les acquisitions de logements achevés

depuis plus de vingt ans, faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

Il faut que les logements soient donnés en location nue à un organisme HLM ou assimilé, pour une durée minimale de cinq ans et pour des locataires qui y élisent leur résidence principale. La réduction d'impôt s'élève à 50 % du prix de revient

de l'investissement, sans étalement. Le solde qui excède l'impôt est imputable sur les cinq années qui suivent.

L'effet Pinel se fait-il déjà sentir ? Il est encore trop tôt pour l'affirmer mais il crée, comme en métropole un regain d'intérêt des investisseurs. Les rares programmes encore éligibles au Girardin intermédiaire connaissent eux un franc succès.

■ Dominique de Noronha



# Une nouvelle zone de vie à la Réunion

Surnommée l'île intense, la Réunion dispose de nombreux atouts géographiques et est dotée d'une nature mise en valeur par un relief montagneux important. Depuis juillet 2010, les reliefs et paysages de l'île sont inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco. Au cours des vingt dernières années, l'île s'est dotée d'infrastructures modernes et s'est développée au point d'avoir la croissance la plus rapide de toutes les régions françaises, et est devenue un véritable carrefour européen au cœur de l'océan Indien.

Les énergies renouvelables (ENR), l'environnement, le tourisme, l'agroalimentaire et les TIC sont des secteurs prioritaires de développement économique, générateur d'emplois.

## → Première ville des Dom

Situé au Nord, Saint-Denis comptabilise plus de 200 000 habitants, soit environ 20 % de la population globale de la Réunion. En tant que chef-lieu, elle en est la capitale administrative, économique et financière. Composé majoritairement de cadres supérieurs, de fonctionnaires et d'étudiants, Saint-Denis est une ville qui prospère et contribue au développement de l'île. Sainte-Clothilde, commune du Grand Saint-Denis est en pleine expansion : de nombreuses entreprises, centres d'affaires et administrations s'y concentrent. C'est le deuxième pôle de concentration d'emplois dans la région Nord. Elle offre à ses résidents le confort d'un lieu de vie à proximité de plus de trente

Eligible au Pinel outre-mer et au Girardin intermédiaire.



81  
appartements  
du T1 au T4

De 79 000 à  
420 000 €

Livraison 2016

écoles, collèges, lycées, université, école de commerce, sans oublier les supermarchés, pharmacies, magasins de proximité et les transports en commun.

## → Nouveau quartier

La Passerelle est une résidence privilégiée de par sa situation, au cœur du poumon vert de Saint-Denis. Sur huit étages, elle offrira des vues exceptionnelles sur le parc urbain et l'océan au lointain. Elle offre également l'accès direct à la future esplanade commerciale de 2 600 m<sup>2</sup>.

En lisière du parc arboré de la Trinité, la résidence *La Passerelle* fait partie d'un ensemble immobilier baptisé *Central Park*. Visible depuis le boulevard Sud, ce complexe d'immeubles revisite complètement l'urbanisme du quartier. Au pied du complexe, une zone commerciale et de services a été

imaginée afin d'en faire un lieu de vie privilégié. *La Passerelle* qui offre une vue imprenable sur le jardin intérieur s'intègre parfaitement dans cet environnement. Au pied du nouvel ensemble, une place de village, véritable zone de commerces et de services propose : supérette, restaurant, boulangerie, etc.

## → Des espaces modernes et ouverts

*La Passerelle* propose un ensemble de quatre-vingt-un appartements de standing, du T1 au T4, ainsi que quatre-vingt-deux places de parking. Chaque appartement, bien agencé, est pourvu de tout le confort moderne : varangue ou terrasse, placard intégré, climatisation, cuisine équipée (plaque vitrocéramique, hotte aspirante, four, etc.). L'entrée est sécurisée par vidéophone et elle est accessible aux personnes à mobilité réduite par ascenseur.

Cette opération immobilière a pour particularité d'être encore éligible au dispositif Girardin intermédiaire (réduction d'impôt de 40 % avec plafonnement à 18 000 €), à des conditions très attractives, et au dispositif Pinel outre-mer.

Ce programme parie sur la mixité entre les propriétaires et les investisseurs, en proposant un prix du mètre carré maîtrisé direct promoteur, à partir de 2 990 €/m<sup>2</sup>. Les prix vont ainsi de 79 000 à 420 000 €. L'acquéreur peut bénéficier, sur option, de la garantie revente en cas de force majeure proposée par ACE. Livraison prévisionnelle en 2016 et actabilité prévisionnelle au quatrième trimestre 2015. ■