

Est-il intéressant d'investir à l'île de la Réunion ?

Vous cherchez un investissement rentable, dans un marché immobilier porteur ? Vous souhaitez bénéficier d'avantages fiscaux au travers d'un investissement immobilier ? Vous envisagez d'acheter un bien locatif dans le cadre de la loi Pinel ? Le cas échéant, un investissement immobilier à La Réunion (974) peut être la solution idéale pour vous. Toutefois, les agences de votre ville proposent des biens intéressants à vendre, vous pouvez les visiter dès demain et dans une perspective d'achat, la proximité géographique cela semble plus facile à gérer. En toute logique, il s'agit d'une option plus « sûre » qu'un investissement outre-mer. Du moins en apparence. Nous vous expliquons pourquoi investir à La Réunion est bien plus intéressant.

1. Un contexte favorable

Les gens ont tendance à l'oublier, mais la Réunion est bien un département Français. Ce sont donc les lois et coutumes françaises qui s'appliquent sur l'île. Aujourd'hui, nous pouvons constater une réelle résistance des métropolitains à investir à la Réunion en raison de l'aspect lointain que peut représenter ce placement. La réalité est toute autre. Le contexte est très favorable à de grosses plus-values immobilière en raison d'une très forte demande en logement et des niches fiscales plus intéressantes que sur le territoire métropolitain (ex: Pinel vs. Pinel Outre-mer). Contrairement à la grande majorité des opportunités d'investissements dans le neuf en France métropolitaine, le contexte immobilier à la Réunion est presque une garantie de faire une plus-value à la revente si le projet est bien choisi.

2. Un marché immobilier dynamique

L'île de La Réunion est célèbre pour ses paysages à couper le souffle. Mais saviez-vous que le marché immobilier réunionnais est extrêmement dynamique ? En effet, ce département d'outre-mer connaît actuellement une forte croissance démographique. Plus précisément, le nombre de ménages aura doublé d'ici 2030, avec un parc de logements estimé à 450 000 unités, soit un rythme de 10 000 nouveaux logements par an ! Les besoins en logement augmentent d'autant plus que le foncier est de plus en plus rare en raison de la protection des zones littorales et de l'importance de l'emprise des zones agricoles, en particulier la canne à sucre. Pour aller plus loin, les chiffres sont très favorables à l'investissement locatif. On constate actuellement **22 000 ménages en attente de logement social**, **25% des logements en situation de surpeuplement** (ce chiffres est plutôt autour des 10% en métropole) et près de **10% des logements sont insalubres**. Vous l'avez deviné, vous n'aurez aucune difficulté à louer votre bien immobilier dans le cadre d'un **investissement locatif**. Par conséquent, Le marché immobilier réunionnais offre d'excellentes perspectives à moyen terme en termes de sécurité de l'investissement et de plus-value.

3. Une économie en plein boom

Ce département d'Outre Mer a connu la croissance économique la plus forte de France entre 1993 et 2018 avec une croissance moyenne de 5% par an. Longtemps basée sur la culture du café et de la canne à sucre, l'économie réunionnaise se tourne aujourd'hui vers le tourisme, l'aquaculture, l'informatique et le développement des énergies renouvelables. Par ailleurs, le réseau de transports maritimes est excellent. Le principal port de la Réunion (commune du Port) est le seul port français qui remplit les fonctions de port plaisance, port de commerce, port de pêche, gare maritime et base navale. Enfin, l'île est la 3ème base navale française, juste après Brest et Toulon.

4. Des programmes sur-mesure

Les dispositifs de défiscalisation mis en place outre-mer visent à stimuler la construction de logements. Par conséquent, de nombreux promoteurs ont profité de l'occasion pour lancer des programmes spécifiquement consacrés à la défiscalisation. Si vous envisagez un investissement en loi Pinel, ces programmes sont donc susceptibles de vous intéresser ! En effet, les biens sont adaptés à un investissement locatif en termes de surface, de localisation, etc. En outre, les caractéristiques des logements sont optimisées pour la défiscalisation.

5. Investir à La Réunion pour défiscaliser

Un investissement, c'est une bonne idée. Mais un investissement financé avec vos impôts, c'est encore mieux, n'est-ce pas ? En effet, les dispositifs Pinel Dom et Girardin immobilier sont les deux niches fiscales immobilières les plus intéressantes pour bénéficier d'avantages fiscaux grâce à l'immobilier en France, et elles sont exclusivement réservées aux investissements locatifs outre-mer. Une option réellement intéressante si vous souhaitez investir en loi Pinel !

Certes, il existe aussi des dispositifs de défiscalisation pour les biens immobiliers situés dans l'hexagone. Toutefois, ces dispositifs sont bien moins intéressants que ceux mentionnés ci-dessus. En effet, les défiscalisations réalisées en France métropolitaine sont plafonnées à 10 000 € par an et par foyer, tandis que celles réalisées dans les DOM sont plafonnées... à 18 000 € par an et par foyer ! Il s'agit d'une différence considérable sur un an seulement. Imaginez sur plusieurs années ! En ce qui concerne la loi Pinel, la réduction d'impôt outre-mer est de 23%, 29% ou 32% du montant de l'achat avec un maximum de deux logements Pinel outre-mer par an et un plafond total de 300 000 € selon la durée de la location.

6. La garantie d'un rendement locatif élevé

Il s'agit sans doute de l'une des principales raisons qui expliquent pourquoi investir à La Réunion ne comporte aucun risque. En effet, comme expliqué précédemment, le marché immobilier de ce département d'outre-mer est particulièrement porteur et notamment la location meublée saisonnière mais principalement dans les stations balnéaires situées entre l'ouest et le sud de l'île, et la forte demande implique des loyers élevés. Du côté des propriétaires, c'est la garantie d'une location particulièrement rentable. Dans l'hexagone, la situation est bien différente. Toutefois, comme pour tout investissement immobilier, il est conseillé de calculer précisément votre rendement locatif avant d'investir à la Réunion.

Certes, l'idée d'un investissement à La Réunion peut sans doute paraître « exotique » et peu raisonnable. Cependant, la reine des îles Vanille offre un marché immobilier dynamique et sûr pour un placement rentable. En outre, investir sur cette île paradisiaque des DOM TOM vous permettra de profiter de conditions économiques et d'une législation favorable aux avantages fiscaux. Sans oublier d'agréables voyages au soleil !