

LES BATISSEURS DE BOURBON



LBB - Arkanissim
Intervention du 20 octobre 2008
La Réunion- loi Girardin



➤ Plan

- Présentation de LBB et de ses filiales
- Les programmes LBB
- Aperçu de l'Île de la Réunion
- Le marché Immobilier de l'Île
- Route des Tamarins et Tram – Train
- Saint Pierre
- Rappel de la fiscalité
- Partenariat

➤ Intervenant

Olivier CALON: Directeur du Développement de LBB

LES BATISSEURS DE BOURBON



1. Le Groupe

- **Création:** 1998
- **Fondateur:** SECODIS et CKC, 1er groupe de presse de l'île
- **Nombre de logements et commerces réalisés par an:** 250
- **Type de résidence:** appartements et villas
- **Réserve foncière:** 150 hectares
- **Directeur Général:** André LADEVEZE
- **Nos réalisations (photos)**

2. Nos sociétés Partenaires

Une intégration verticale de tous les métiers de l'Immobilier

- **Construction:** SRCB / RCB.LCB: 3 entreprises de BTP
- **Commercialisation:** PRMI / 600 logements
- **Gestion:** LOGER / 2000 lots SYNDIC: 2800 lots
- **Les agences:** Saint Denis (2 agences), Saint Gilles, Saint Pierre, Bras Pânon.













3. L'aménagement avec Investissement Foncier Réunion

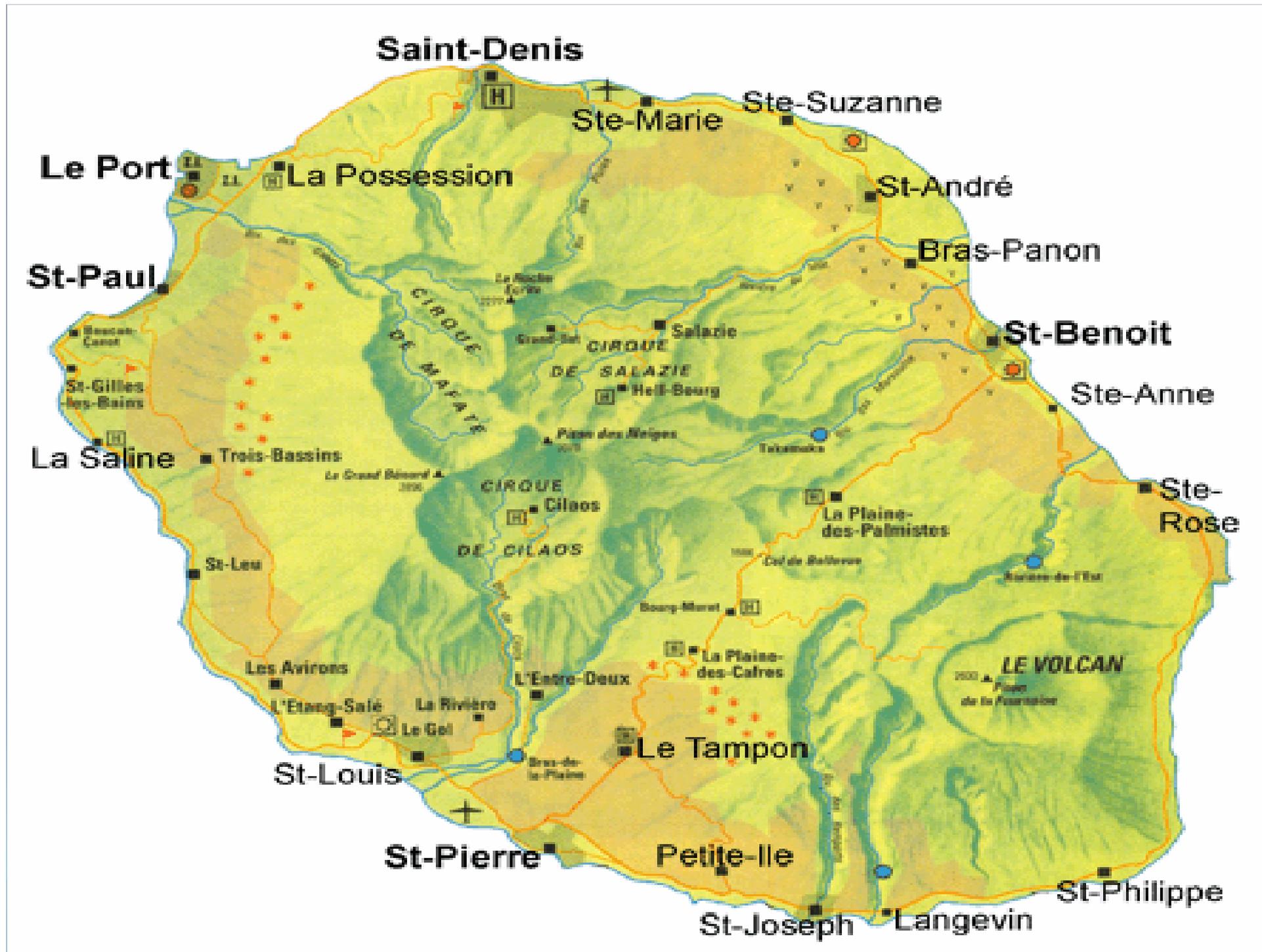
- Création: Janvier 2007
- 2ème société d'aménagement de l'île
- 80 hectares
- Principales villes: Saint Leu / la possession / Saint André / Ste Marie
- 1600 logements et villas
- 80000 m² de SHON en ZFU: Bureau
Commercial
Artisanal

LA REUNION

1. ABC de la Réunion

- 1er des DOM en terme de population
- Population: 780 000 habitants
- Chef-lieu: Saint-Denis (20% de la population)
- Villes principales: Saint-Paul, Saint-Pierre, Le Tampon, Saint andré
- Monnaie: l'Euro
- Langues: le français qui est la langue officielle, le créole, le tamoul, le gujarati, le chinois, le malgache
- Statut: département français d'outre mer depuis 1946 et région d'outre mer depuis 1982





LA REUNION

2. Situation géographique

- A 9180 Kilomètres de Paris
- Se situe sur la partie Sud-Ouest de l'Océan Indien
- Fait partie de l'archipel des Mascareignes avec les Iles Maurice et Rodrigues
- Attention: Fuseaux Horaires

3. Géographie

- Circonférence: 207 km de côtes
- Superficie: 2504 km²
- Diamètre maximum: 70 kms
- Plages: 40 kms

La Réunion est constituée de deux massifs accolés:

- Le Piton de la Fournaise culminant à 2631 mètres
- Le Piton des Neiges qui atteint 3069 mètres dominant sur 3 cirques: Cilaos, Mafate, Salazie





LE MARCHE DE L'IMMOBILIER A LA REUNION

1. Introduction

De 400000 habitants en 1970 à aujourd'hui 780 000 habitants avec une projection de 1 million en 2030, l'île de la réunion connaît naturellement une forte hausse des prix de l'immobilier.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande, premier facteur de ce mouvement haussier est dû à différentes causes:

- Solde migratoire positif
- Dispositif défiscalisant (loi Girardin)
- Rareté du foncier : 40% de l'île

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER A LA REUNION

2. Prix de vente

Prix des appartements, au m² loi Carrez net vendeur
(surface de la varangue exclue)

4 zones distinctes:

Zone est: de Sainte-Rose à Saint Suzanne

Zone Nord: de Sainte-Marie à Saint-Denis

Zone Ouest: de La Possession à Saint Leu

Zone Sud: d'Etang-Salé à Saint Philippe

	Zone Nord & Est	Zone Ouest	Zone Sud
Début de gamme	1666 à 2333€	1500 à 2360€	1263 à 1803€
Gamme médiane	1900 à 2549€	1674 à 3573€	1981 à 2227€
Haut de gamme	3026 à 3251€	4358 à 4864€	2851 à 3225€

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER A LA REUNION

Prix des maisons individuelles, au m² habitable net vendeur net vendeur
(surface de la varangue exclue)

4 zones distinctes:

Zone est: de Sainte-Rose à Saint Suzanne

Zone Nord: de Sainte-Marie à Saint-Denis

Zone Ouest: de La Possession à Saint Leu

Zone Sud: d'Etang-Salé à Saint Philippe

	Zone Nord & Est	Zone Ouest	Zone Ouest	Zone Sud
Début de gamme	1000 à 2357€	960 à 1578€	1125 à 3312€	999 à 2250€
Gamme médiane	1093 à 2722 €	2491 à 2793€	2478 à 4115€	1000 à 3045€
Haut de gamme	1800€ à NS*	2946 à 2968€	2107 à 5639€	2392 à 3310€

* NS: Donnée non significative

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER A LA REUNION

3. Prix des locations

Loyer mensuel des appartements, au m² habitable, hors charges

	Zone Est	Zone Nord	Zone Ouest	Zone Sud
Prix	9,40 à 10,80€	7,10 à 14,28€	9,40 à 16,63€	4,80 à 12,74€

Loyer mensuel des maisons individuelles, en m² habitable, hors charge

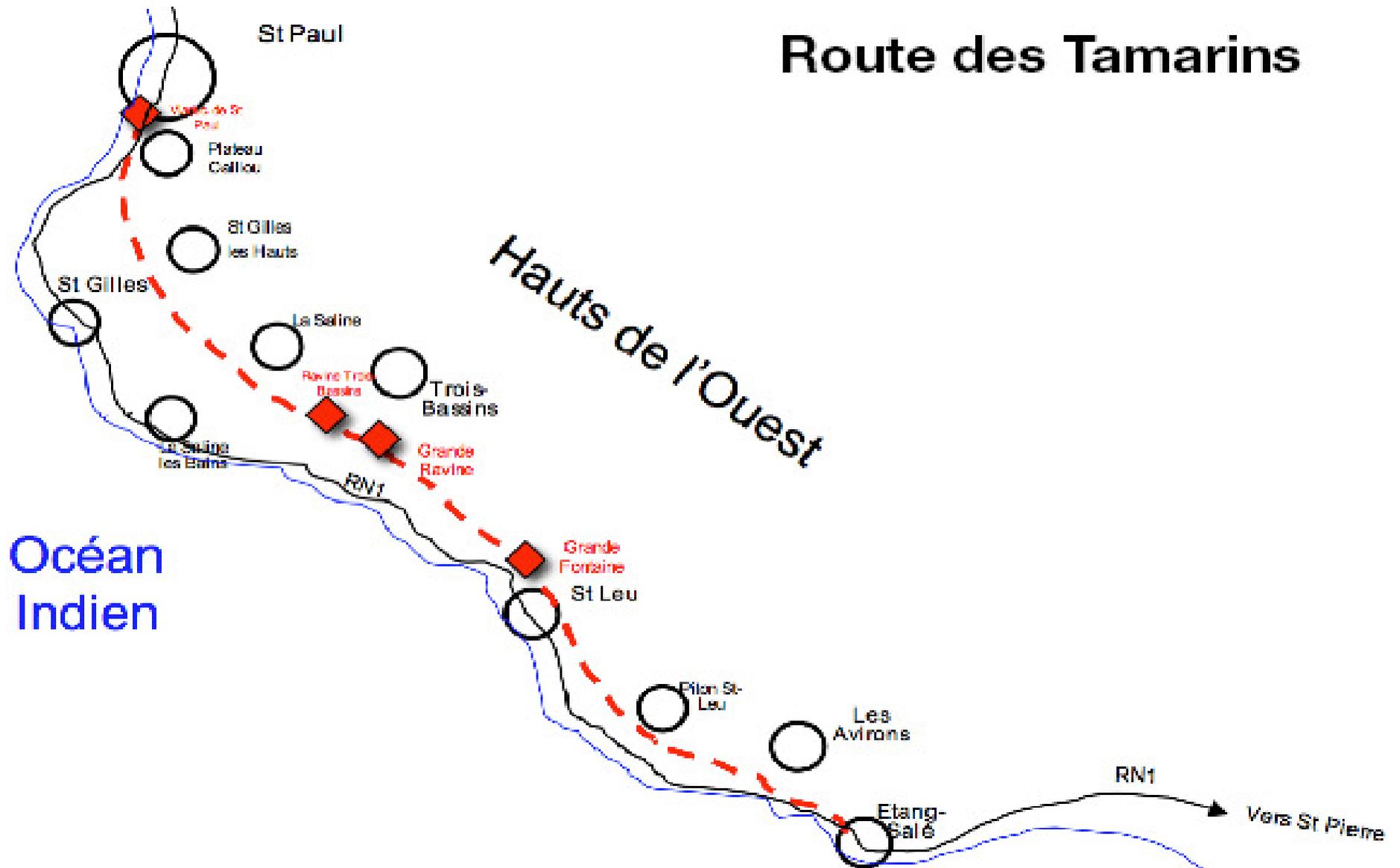
	Zone Est	Zone Nord	Zone Ouest	Zone Sud
Prix	6 à 9,67€	9,30 à 13,60€	8,30 à 16,50€	5 à 10,20€

1. Chiffres clés

- 33, 7 kms de route express de moyenne altitude entre Saint-Paul et l'Etang-Salé qui se situe à une quinzaine de km de Saint-Pierre
- 9 échangeurs routiers (Saint-Paul, Plateau Caillou, l'Eperon, l'Hermitage, le Barrage, les Colimaçons, Stella, le Portail, l'Etang Salé)
- Environ 970 millions d'euros d'investissement
- 4 ouvrages d'art exceptionnels
- 3 tunnels
- 23 ponts non courants
- Plus de 120 ravines traversées
- 25 hectares, soit 2,5 km² d'emprise foncière
- Une route entièrement gratuite
- Livraison fin 2009

2. Carte

Route des Tamarins







TRAM-TRAIN

1. Chiffres clés

- Coût d'investissement prévisionnel: 1200 M€
- Livraison programmée en 2012
- 40 kilomètres de ligne de Sainte-Marie Aéroport à Saint-Paul
- 25 rames
- 25 stations
- Horaires de 5 heures à minuit 7j/7
- Fréquence de passage:- Toutes les 10 minutes en heure de pointe
 - Toutes les 5 minutes en centre-ville
- 40 km/h en moyenne et 100 km/h en vitesse de pointe
- Extension de Saint-Paul à Saint-Pierre

TRAM-TRAIN

2. Objectifs

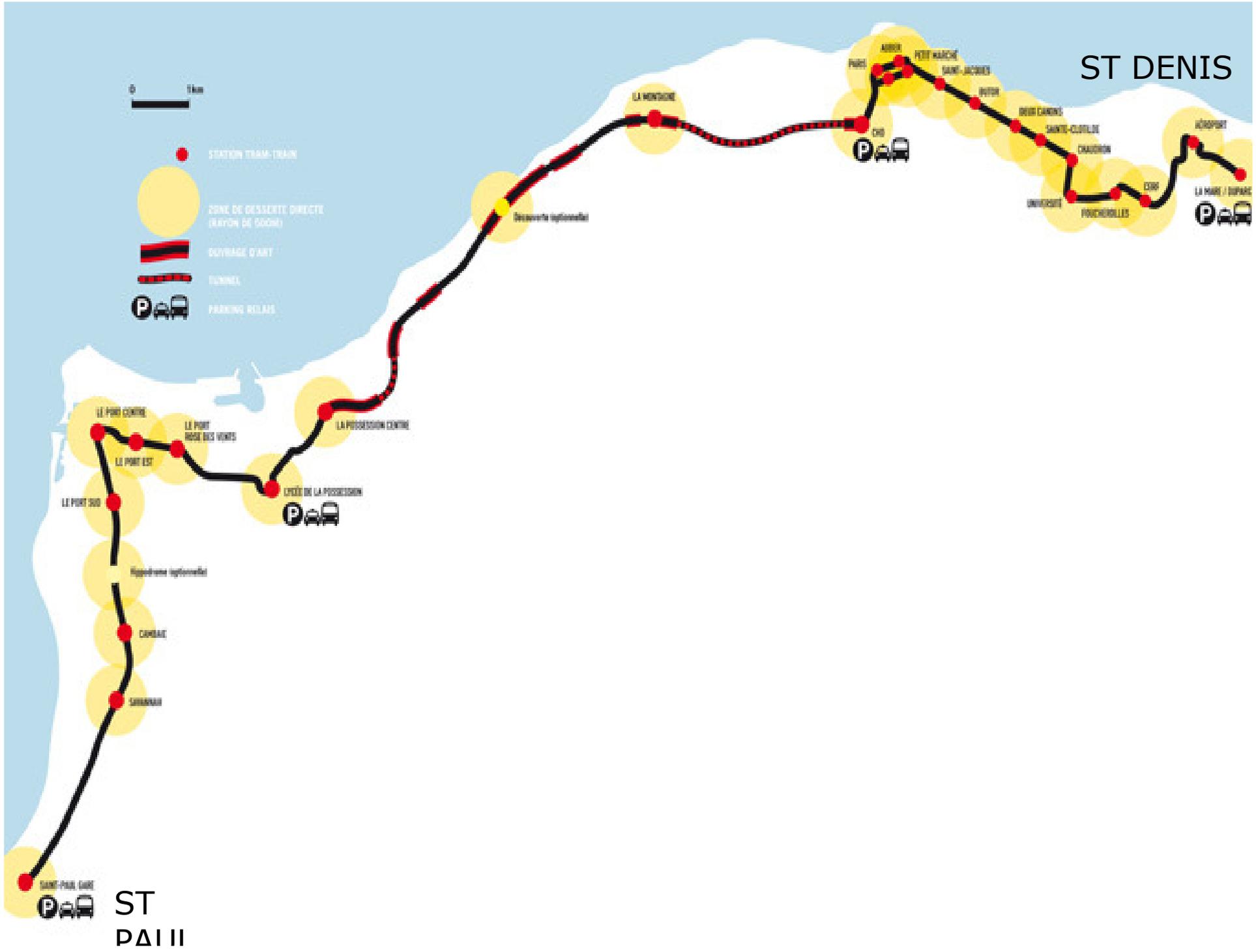
- Eviter la paralysie totale des principaux axes routiers
- Maîtriser le développement de la circulation
- Offrir une solution pour un transport public efficace
- Organiser une mobilité plus facile pour tous
- Limiter les effets négatifs sur la qualité de l'air

TRAM-TRAIN

3. Temps de parcours

Trajet	Temps de parcours en Tram-Train	Temps de parcours en voiture (aux heures de pointe)
Saint-Paul / Saint Denis	40 min	55 min
Le Port / Saint Denis	25 min	Pas de temps estimé
Saint-Paul / Le Port	10 min	Pas de temps estimé
La Montagne / Saint-Denis	5 à 10 min	30 à 40 min
La Montagne / Le Port	20 min	1 heure

4. Plan



>>>>> TRAM-TRAIN

des ouvrages d'art exceptionnels

PHOTO: MARCO JUNGHELS - S&P



Saint-Pierre

1. ABC de Saint-Pierre

- Sous-préfecture de l'île
- Capitale du Sud avec le 2ème aéroport de l'île
- 87 km de Saint-Denis

- Population: 70 000 habitants
- Superficie: 9600 hectares

- Economie: plus de 1000 exploitations agricoles et 400 entreprises

- Port de pêche
- Station balnéaire à part entière avec un lagon et un port de plaisance (rénové en 2000)

- Bientôt 4 zones industrielles: 1ère région de production agroalimentaire de l'île



Les Portes du Lagon



1: La loi « GIRARDIN »

- La loi GIRARDIN (2003-660 du 21/07/2003)

Succession à la loi Paul (2000-1207 du 13/12/2000)

Succession à la loi Pons (86-824 du 11/07/1986)

- Dispositif

Le contribuable doit s'engager à louer nu l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure et pendant cinq ans ou six ans à des particuliers qui en feront leur résidence principale.

Réduction d'impôt sur 5 ans:

- de 40% (soit 8% par an) si engagement pendant 5 ans avec loyer libre
- de 50% (soit 10% par an) si engagement pendant 6 ans avec loyer intermédiaire et plafond annuels de ressources.
- Majoration de 10% si le bien immobilier se situe en zone urbaine sensible
- Majoration de 4% si l'équipement immobilier productif d'énergie utilise une énergie renouvelable (exemple: chauffage solaire)

2: La loi « GIRARDIN »

SECTEUR LOCATIF INTERMEDIAIRE « 50% »

Plafond de loyer par m² de surface habitable (y compris la varangue de 14m² maximum)	140€ annuel soit 11,67% mensuel
---	---------------------------------

Composition du foyer locataire	Plafonds annuels de ressources
Personne seule	26939€
Couple	49824€
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	52706€
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55588€
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	59440€
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	63291€
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	4042€

Attention, un plafond existe depuis la loi GIRARDIN sur la surface défiscalisable calculé sur le prix du m² (Varangue comprise dans la limite de 14m²).

Plafond par m² de surface habitable (y compris la varangue de 14 m² maximum)	1959€ H.T soit 2125€ TTC
---	--------------------------

PARTENARIAT

- Réunions
- Accueil et visite de l'île de la Réunion
- Site Internet
- Salons: La chambre des Indépendants / Salon de l'Immobilier / Patrimonia
- Associations
- Informatique



FISCALITE I.S GIRARDIN

- Réduction 100 %, l'investissement de l'impôt société Art. 217
- Investissement sur secteur intermédiaire
- Réduction Illimitée et Immédiate
- Application et mise en œuvre :
 - Connaissance Entreprise
 - Expertise comptable
 - Expertise judiciaire et fiscale
 - R.C.P

