

## SAINTE CLOTILDE (97)



### LE JARDIN DE L'ANJOU

SCELLIER DOM / GIRARDIN

IMOVELIS

29, boulevard de la Ferrage – 06400 CANNES  
Tel: 04 93 95 39 20 – Fax: 04 93 95 39 29 – [www.imovelis.fr](http://www.imovelis.fr) – [contact@imovelis.fr](mailto:contact@imovelis.fr)

## « LE JARDIN DE L'ANJOU »

### UNE RESIDENCE ETUDIANTE DE QUALITE

Située à 200 mètres du Centre Universitaire de Saint Denis et dans une architecture résolument contemporaine et dynamique, la résidence « LE JARDIN DE L'ANJOU » répond parfaitement à la demande étudiante.

En effet, une étude récente dénombre près de 9 000 étudiants à Saint Denis, dont 3 800 ont déposé une demande auprès du CROUS, qui ne peut proposer que 841 logements.

La résidence vise également le marché des jeunes actifs.

La résidence est composée de 83 logements étudiants, faisant l'objet d'une attention particulière portée sur la qualité des prestations fournies (accueil, laverie, climatisation, cuisine équipée), garantissant la pérennité de la résidence et le confort de ses occupants.

Devenir propriétaire dans la résidence «LE JARDIN DE L'ANJOU », c'est choisir l'opportunité de réduire ses impôts, d'augmenter ses revenus et d'améliorer sa future retraite.

La gestion locative est confiée à MGOI, spécialiste de la gestion de biens Outre-mer.

Les garanties locatives sont régies par un contrat SADA ASSURANCES, qui vous permettra de pérenniser votre investissement sans risque.

La résidence est dors et déjà livrée.

## Un gestionnaire fiable

**M G O I**  
Médicis Gestion Océan Indien



## Le gestionnaire

Spécialisé dans la gestion de biens immobiliers sur l'île de La Réunion, MGOI (Médicis Gestion Océan Indien) met à votre disposition une équipe de professionnels dynamiques.

Il vous offre son expertise et son savoir, et vous apporte un suivi personnalisé.

### La gestion locative

MGOI se charge de :

- rechercher des locataires,
- louer le bien, relouer,
- renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos, donner ou accepter tous congés,
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux,
- signer ou résilier tous baux et accords,
- procéder à la révision des loyers.

### Les assurances locatives

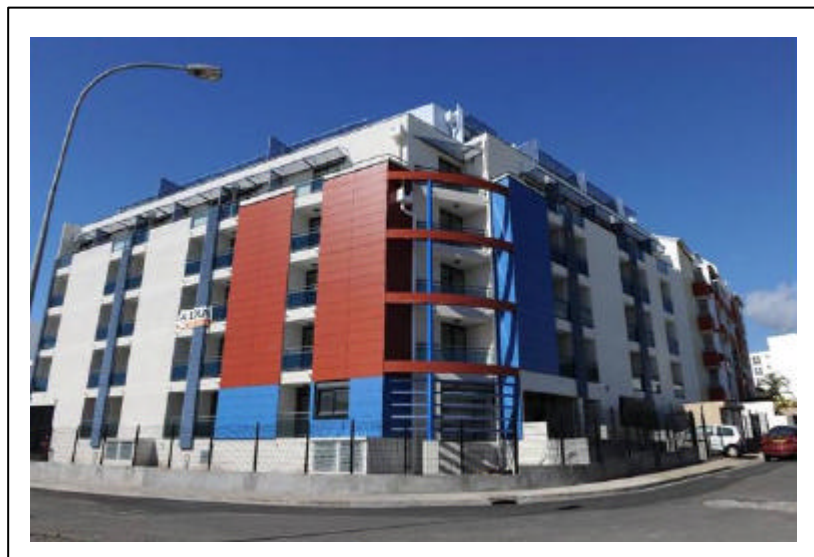
MGOI a sélectionné pour vous un partenaire de qualité, la société SADA ASSURANCES qui vous propose des solutions adaptées à vos besoins, et notamment les garanties suivantes :

- loyers impayés
- vacances locatives
- détériorations immobilières
- frais contentieux et procédure judiciaire

Par ailleurs, la société MGOI travaille également avec le PASS-GRL, mis en place récemment par l'Etat.

# SCELLIER DOM-TOM OU GIRARDIN

Un choix gagnant



# SCELLIER DOM-TOM OU GIRARDIN

## La Loi GIRARDIN

La loi GIRARDIN reste attractive, pour les deux ans à venir, pour les contribuables fortement imposés. Elle permet une réduction d'impôt allant jusqu'à 64 % du prix de revient sans plafond, étalée sur 5 ans, avec un engagement de location limité à 5 ou 6 ans.

Ce régime est conservé pour 2009 et 2010 pour les programmes dont les permis de construire des logements neufs ou en VEFA ont été délivrés avant le 27 mai 2009.

Ces logements devront être achevés au plus tard le 31 décembre 2010 et mis en location au plus tard 36 mois après la délivrance du permis de construire.

Pour 2009, la réduction d'impôt en secteur libre est de 40 % et sera de 30 % en 2010, avant de disparaître. En secteur intermédiaire, de 50 % en 2009 et 2010, elle passera à 45 % en 2011 pour finir à 35 % en 2012, dernière année d'application.

## La loi SCELLIER DOM-TOM

Pour bénéficier de la loi, il faut remplir les conditions suivantes :

- habiter en France Métropolitaine
- Faire l'acquisition d'un logement neuf dans les DOM-TOM
- Louer le bien pendant au moins 9 ans
- Les locataires ne doivent pas faire partie du foyer fiscal

En contrepartie de cette acquisition, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 40 % du montant de votre investissement, répartie sur 9 ans, avec un plafond d'investissement de 300 000 €.

La réduction d'impôt peut donc atteindre au maximum 120 000 € sur 9 ans, soit 13.333 € par an.

Dans le secteur intermédiaire, l'engagement complémentaire de location de 6 ans maximum vous permettra de bénéficier d'une nouvelle réduction d'impôt supplémentaire de 12 % sur 6 ans, soit 6 000 € par an pendant 6 ans.

La réduction d'impôt varie selon la date de l'investissement :

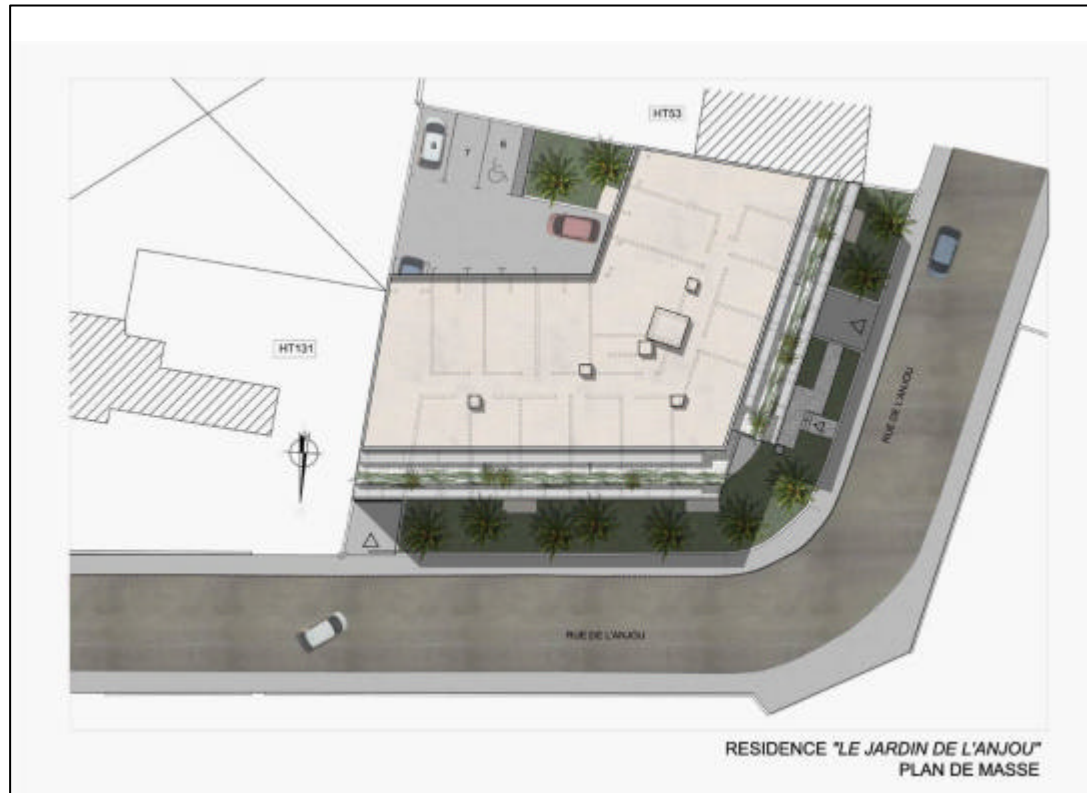
- 40 % jusqu'au 31 décembre 2011
- 35 % entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2014
- 35 % jusqu'au 31 décembre 2017, sous conditions.

## Avantages du SCELLIER DOM-TOM

Contrairement au GIRARDIN, cette nouvelle loi n'est pas plafonnée par un prix au m<sup>2</sup>. De plus, elle permet de déduire du revenu global, le déficit foncier généré pendant la période de réduction d'impôt.

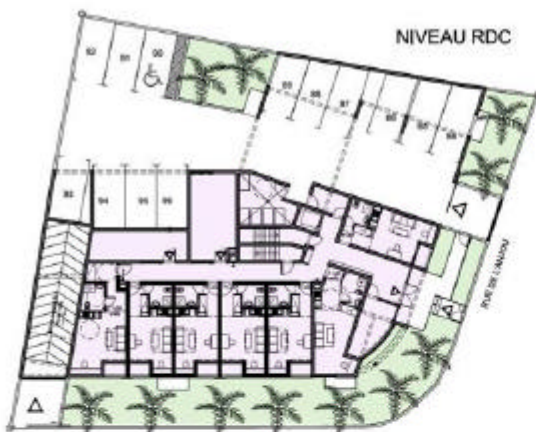
Elle permet aussi de bénéficier d'un abattement de 30 % sur les loyers.

# "LE JARDIN DE L'ANJOU"



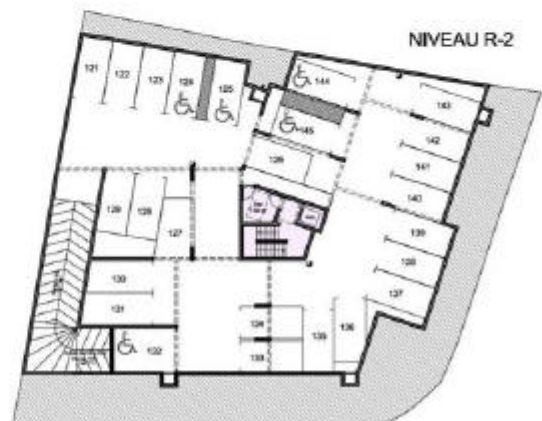
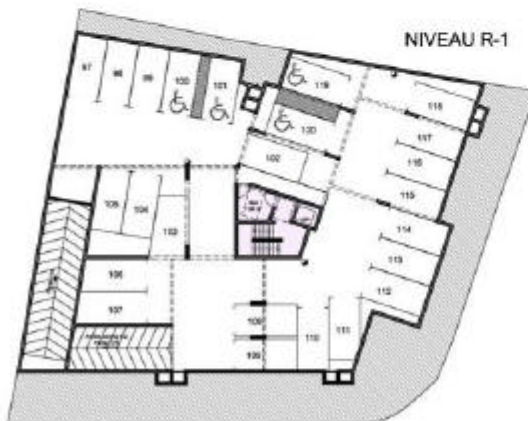
## Les plans





**RESIDENCE "LE JARDIN DE L'ANJOU"**  
82 Logements étudiants - St Denis de la réunion

**Plans des  
parkings**

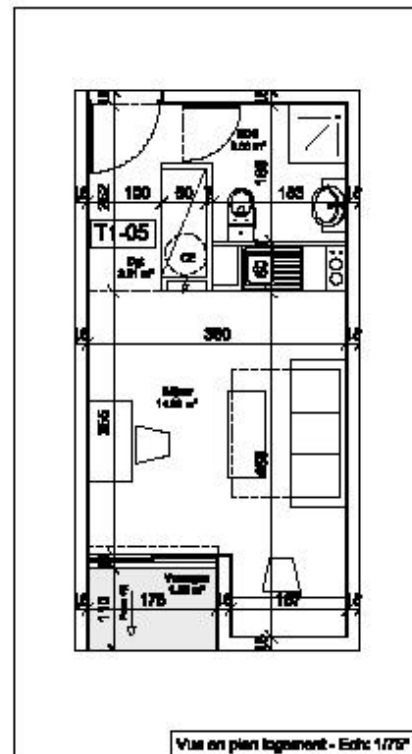


# Résidence *LE JARDIN DE L'ANJOU*



## Tableau de Surface

Lot n° 05 - T1	
TABLEAU DES SURFACES (m²)	
Séjour :	14,00
Déjeuner/Cuisine :	3,61
Bain d'eau :	3,00
<b>Total SHAB (m²)</b>	<b>22,28</b>
Veranda :	1,80
<b>Total SUV (m²)</b>	<b>24,93</b>
<b>Surface délocalisable (m²)</b>	<b>24,93</b>



### NOTA:

Le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques de la réalisation en ce qui concerne les dimensions libres des équipements.  
Les rebordées de poutre, faux-plafonds, ornaflexions ne sont pas figurés.

# Résidence LE JARDIN DE L'ANJOU



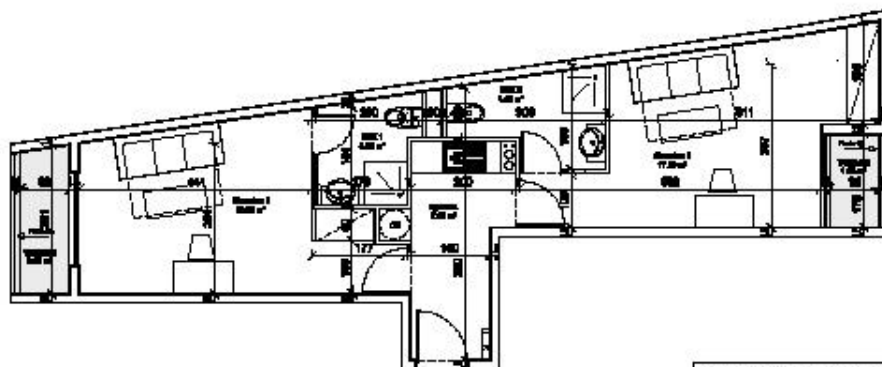
NIVEAU R+1

## Tableau de Surface

### Lot n° 22 - T2

#### TABLEAU DES SURFACES (m<sup>2</sup>)

Dépendance/closet :	7,91
Chambre 1 :	10,35
Bain d'eau 1 :	3,80
Chambre 2 :	17,20
Bain d'eau 2 :	4,48
<b>Total SHAB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>48,82</b>
Veranda 1 :	3,00
Veranda 2 :	1,83
<b>Total SUV (m<sup>2</sup>)</b>	<b>63,65</b>
<b>Surface utilisable (m<sup>2</sup>)</b>	<b>63,65</b>



Vue en plan ingénieur - Ech: 1/100<sup>e</sup>

#### NOTA :

Le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités techniques de la réalisation en ce qui concerne les dimensions liées des équipements.  
Les rebords de poutre, faux-plafonds, corniches ne sont pas figurés.