

LIVRE BLANC

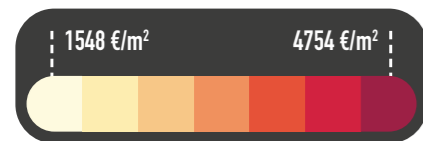
INVESTIR  
À LA RÉUNION  
AVEC BÉCARRÉ



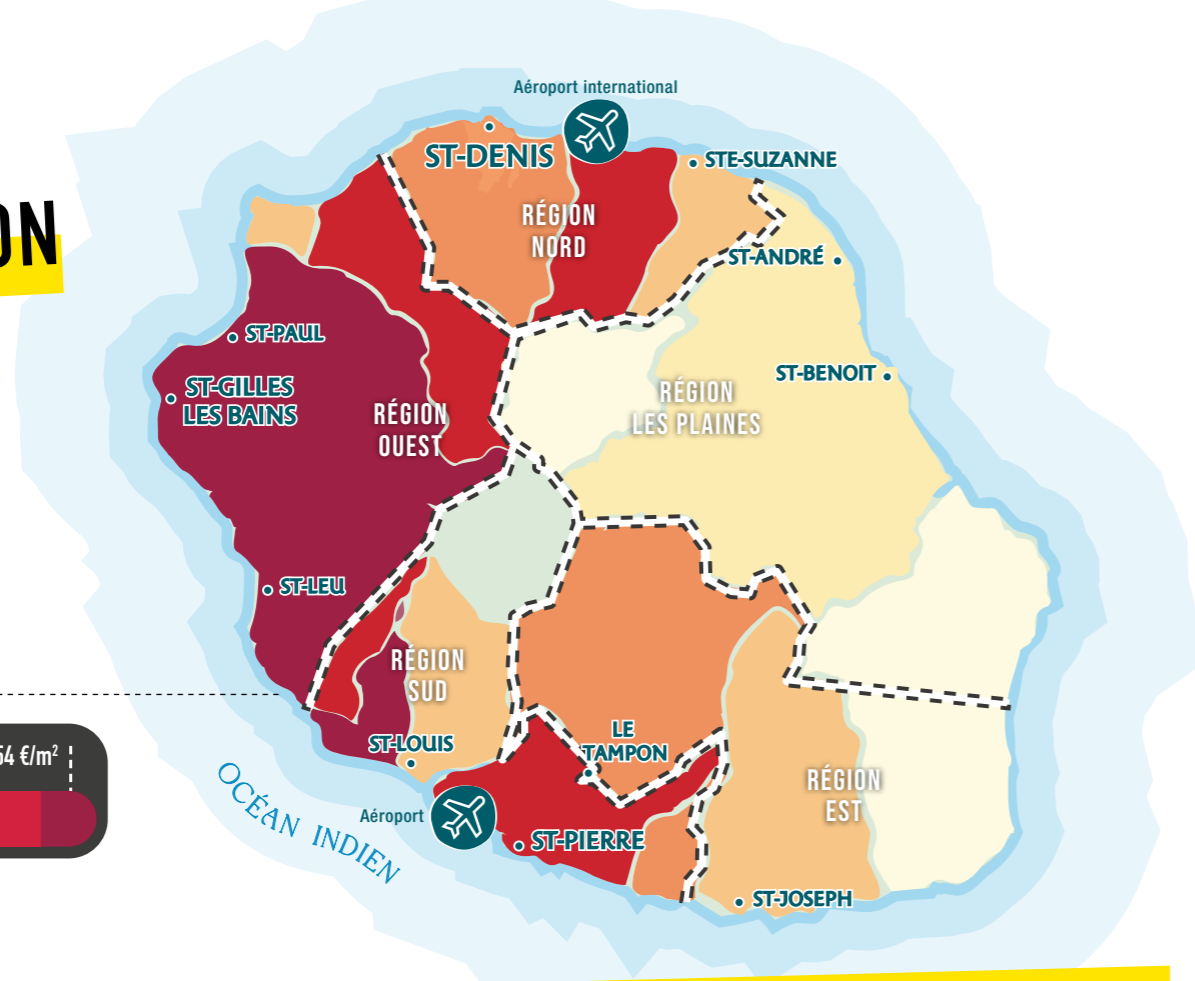
# LA RÉUNION

## Prix au m<sup>2</sup> de l'immobilier par région

PRIX au m<sup>2</sup>  
Marché de l'ancien - 2022

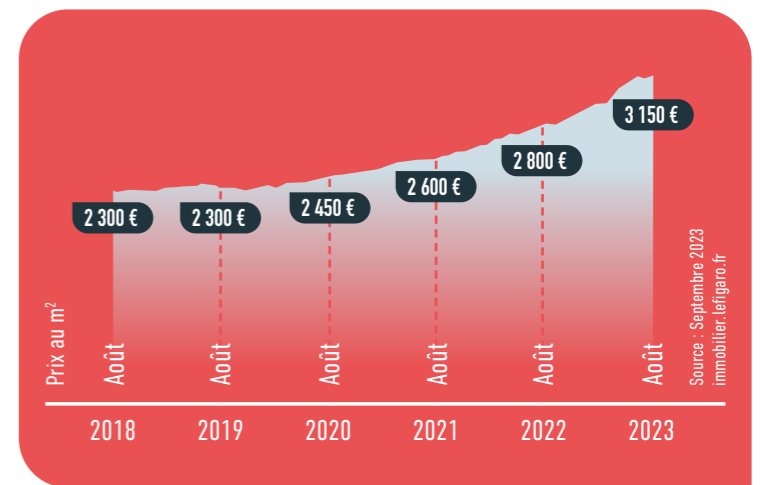


Source : Figaro Immobilier



## Évolution du prix au m<sup>2</sup> sur l'île de la Réunion entre août 2018 et août 2023

**+ 37%** en 5 ans



Prix au m<sup>2</sup> relevés en août 2023 :

PRIX BAS : 1 819€/m <sup>2</sup>	PRIX MÉDIAN : 3 122€/m <sup>2</sup>	PRIX HAUT : 5 282€/m <sup>2</sup>
-------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------------

- Une superficie de 2 512 km<sup>2</sup>
- 1 million d'habitants d'ici 2050
- PIB le plus élevé des DOM

## L'île de la Réunion, paradis tropical et diversité remarquable

Située dans l'archipel des Mascareignes, La Réunion, perle tropicale de l'Océan Indien, abrite une faune et une flore d'une richesse exceptionnelle. Entre ses forêts luxuriantes, ses fonds marins et sa position stratégique, cette île d'opportunités relie étroitement l'Europe, l'Afrique et l'Asie.

### LE NORD :

Cette région abrite Saint-Denis, le chef-lieu administratif, financier et économique de l'île qui compte plus de 157 000 habitants.

### L'OUEST :

Climat plus sec et très ensoleillé, c'est la région touristique par ses lagons, ses plages et sa station balnéaire de Saint-Gilles.

### LE SUD :

Dans la continuité de l'ouest, vous découvrirez les plages et les lagons des villes du sud. Cette région est réputée pour être chaleureuse et animée.



Saint-Denis, capitale de la région



Point de vue Cap Noir



Étang naturel situé à Saint-Joseph

## 4 RAISONS D'INVESTIR À LA RÉUNION

### 1 Croissance économique durable

En 2022, La Réunion enregistre une croissance du PIB de 2,7%, similaire à l'avant-crise. Au-delà de l'agriculture traditionnelle (cane à sucre et café), des secteurs tels que l'informatique, le tourisme, l'aquaculture et les énergies renouvelables stimulent l'économie. Le port de La Réunion, polyvalent et stratégiquement situé, renforce encore cette croissance.

### 2 Tourisme florissant

En 2022, près de 500 000 touristes ont visité La Réunion, soutenant l'emploi local et les entreprises. Des initiatives telles que la création du Parc National des Hauts et des vols low-cost ont consolidé le secteur touristique face à la concurrence régionale.

### 3 Écosystème numérique en essor

La Réunion est une French Tech depuis 2016. L'écosystème numérique se développe, avec des incubateurs comme la Technopôle de la Réunion et le Transfo. Les entreprises technologiques visent à devenir des experts en e-santé et à renforcer leurs liens avec l'Afrique voisine.

### 4 Opportunités démographiques

Avec une population estimée à 868 800 habitants en 2022 et une croissance annuelle d'environ 1%, La Réunion offre un marché locatif en demande constante, en particulier pour les logements T3 et T4. L'île attire une population jeune, créant des opportunités pour les investissements dans le logement des étudiants et des jeunes actifs.

**BÉCARRÉ**  
EN QUELQUES  
CHIFFRES :

FONDÉ EN  
**1998**

**200.000** m<sup>2</sup>  
LIVRÉS  
À CE JOUR

**30** COLLABORATEURS  
EN MÉTROPOLE ET À LA RÉUNION

**B**ÉCARRÉ est une société de promotion immobilière à taille humaine. C'est aussi une histoire familiale, puisque BÉCARRÉ a été créée par Christian BERTECCHIO en 1998, et elle est dirigée désormais par ses 2 fils Matthias et Antoine, responsable chacun d'un des territoires d'intervention du groupe : l'Île-de-France et La Réunion.



**Christian BERTECCHIO**  
Président  
BÉCARRÉ

## INTERVIEW CROISÉE

**Pouvez-vous nous raconter l'historique de l'activité de BÉCARRÉ à La Réunion ?**

**Christian BERTECCHIO :** Depuis le début de ma carrière, j'ai toujours assuré des missions dans les pays d'Outre-Mer chez SAE (ex Eiffage) et Bouygues Bâtiment. Naturellement, BÉCARRÉ est intervenu dès sa création sur l'Île-de-France et sur les territoires Outre-Mer, essentiellement la Martinique, la Guadeloupe, et donc la Réunion.

Notre développement immobilier s'est accéléré ces dernières années, en lien avec notre ancrage territorial à La Réunion : nous sommes devenus propriétaire d'un hôtel Le Terre Sainte à Saint-Pierre, et nous avons implanté notre agence locale à Saint-Pierre pour dynamiser ce développement en 2020.

**Pourquoi avoir décidé d'accélérer votre développement sur l'île ?**

**Antoine BERTECCHIO :** Ce développement repose d'abord sur nos convictions sur la qualité du marché immobilier réunionnais.

Avec 870 000 habitants et près de 500 000 touristes par an, la Réunion est de très loin le plus gros département d'outre-mer. Il dispose aussi d'infrastructures de très bonne qualité (routes, aéroports, hôpitaux CHU, universités ...), et d'une stabilité socio-économique rassurante, et d'un cadre de vie et d'investissement très agréable.

Ce territoire a également un réel manque de logements : il compte actuellement 300 000 logements et selon les prévisions de l'INSEE, le nombre de ménages aura quasiment doublé en 2050. Le parc de logements devra alors atteindre un minimum de 450 000 unités, ce qui suppose la construction de 10 000 logements supplémentaires par an pendant vingt ans.

Notre ambition est de participer à cet effort de construction et de proposer des projets élégants, sûrs et confortables, à l'image des belles références de BÉCARRÉ dans la région.

**Antoine BERTECCHIO**  
Directeur du Développement  
Océan Indien  
BÉCARRÉ



## UNE FORTE PRÉSENCE À LA RÉUNION PAR SES PARTENARIATS HISTORIQUES



Cap Bellepierre - 2025 - 53 logements  
Le Jardin des Camélias - 2023 - 61 logements  
Le Chambly - 2013 - 176 logements  
Résidence Compostelle - 2008 - 85 logements  
Le Vasco de Gama - 2007 - 66 logements

Green Azur  
2025 - 62 logements



Leader Price Océan Indien  
2005 - Tertiaire  
14 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt  
et 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux

Côte Lagon  
2019 - 70 logements



Côte Green  
2024 - 39 logements



Le Carré Suffren  
2010 - 41 logements  
Le Terre Sainte (Hôtel)  
2021 - 44 chambres



# QU'EST CE QUE LE DISPOSITIF PINEL OUTRE-MER ?

La loi Pinel Outre-mer suit le modèle du dispositif de défiscalisation immobilière en métropole et a pour objectif d'encourager les investisseurs à se tourner vers les départements d'Outre-mer. Elle s'inscrit dans le cadre d'un plan logement dédié à l'Outre-mer qui a débuté en 2015 et qui est prolongé jusqu'au mois de décembre 2024.

## Quels sont les avantages offerts ?

### 1 Un taux de réduction d'impôt très avantageux

Avec le Pinel Outre-mer, les investisseurs peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 32% de la valeur d'acquisition du bien.

Le Pinel Plus est particulièrement avantageux, mais pour cela, il faut respecter des conditions particulières de performances énergétiques et de confort notamment une surface habitable et des surfaces extérieures minimales.

Les logements des projets GREEN AZUR et CAP BELLEPIERRE sont éligibles pour la plupart aux dispositifs PINEL et PINEL PLUS.

Date d'acquisition du bien	Réduction d'impôts sur 6 ans	Réduction d'impôts sur 9 ans	Réduction d'impôts sur 12 ans
En 2022	23 %	29 %	32 %
En 2023	21,5 %	26 %	28,5 %
En 2024	20 %	23 %	25 %
PINEL PLUS 2023 - 2024	23 %	29 %	32 %

**2 Une majoration du plafonnement des niches fiscales.** En métropole, il est de 10 000 € par an, par contribuable. Dans les territoires et départements d'Outre-Mer, ce plafond est relevé à 18 000 €. La défiscalisation est donc bien plus intéressante en Outre-Mer qu'en métropole.

**3 Une création de valeur tout en s'assurant une retraite au soleil.** S'offrir un placement à long terme et récupérer le bien au terme de l'engagement de location pour s'y installer et en faire sa résidence principale ou secondaire. Un cadre idyllique pour profiter de sa retraite !

## Quelles sont les conditions d'éligibilité ?

- Le client doit acquérir des biens éligibles au dispositif Pinel, qui seront achevés dans les 30 mois suivant la Déclaration d'Ouverture de Chantier et seront loués dans les 12 mois suivant la livraison.
- Le prix d'acquisition du bien ne doit pas dépasser 5 500 €/m<sup>2</sup>.
- Le montant d'investissement soumis à la réduction est de 300 000 € maximum et limité à deux biens par an.
- Les biens immobiliers Pinel sont soumis à des plafonds de loyer : 11,19 € / m<sup>2</sup> utile de loyer mensuel en 2023.
- Les plafonds de ressources des locataires en vigueur doivent être respectés.

### Opération CAP BELLEPIERRE



EXEMPLE D'ACQUISITION PINEL + :

T2 sur l'opération Cap Bellepierre n°A014 : 45,7 m<sup>2</sup> + 11,1 m<sup>2</sup> de varangue + 1 parking

PRIX DE VENTE	274 700 €	
LOYER PINEL +		8 232 €/an (loyer 636 €/mois + parking 50 €/mois)
DÉFISCALISATION		Sur 6 ans : 63 181 € de réduction d'impôt sur le revenu Sur 12 ans : 87 904 € de réduction d'impôt sur le revenu

## TÉMOIGNAGE

« Le PINEL DOM offre un cadre de défiscalisation très intéressant en 2023 et 2024, d'autant plus pour les opérations éligibles au Pinel Plus. La Réunion est un territoire très attractif pour ce type

d'investissement, avec de nombreux points forts : une démographie positive, une bonne dynamique économique, et une forte tension à la location et à l'achat sur l'île. »



**Mathieu LAPIERRE**  
Directeur commercial  
OKARE

# QU'EST CE QUE LE DISPOSITIF GIRARDIN IS IMMOBILIER ?

Le Girardin IS Immobilier est une solution de défiscalisation immobilière en Outre-mer qui présente de nombreux avantages et qui est dédiée aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

## Les avantages liés à l'investissement Girardin IS

- 1 - Réduction de l'impôt sur les sociétés (IS) en partie ou en totalité, et ce immédiatement puisque l'avantage fiscal joue dès l'année d'acquisition du bien.
- 2 - Possible création d'un déficit reportable (report de façon illimitée sur les exercices suivants si nécessaire).
- 3 - Financement possible de l'investissement par un crédit bancaire.
- 4 - Déduction de toutes les charges locatives du résultat (hors frais d'acquisition), ainsi que des intérêts d'emprunts.
- 5 - Maintien d'un amortissement comptable et fiscal classique de l'actif immobilier (amortissement pendant 25 ans).
- 6 - Augmentation du résultat net généré par la diminution de l'impôt sur les sociétés, qui permet soit d'augmenter le montant des dividendes, soit d'accroître ses fonds propres (par l'augmentation du report à nouveau).
- 7 - Déduction extra-comptable du coût de l'investissement.

## TÉMOIGNAGE



**Boris CARAMANTE**  
Gérant  
IMMOFINA

« La loi Girardin Société est extrêmement incitative, puisqu'elle permet de réduire à néant son IS. Il s'agit d'une des rares possibilités de défiscaliser pour une société. Elle est très adaptée aux PME et TPE qui n'ont généralement aucune autre façon d'optimiser leur IS. Et aux chefs d'entreprise qui souhaitent consolider leur société avec un actif immobilier qui générera des revenus locatifs. »

## Mise en œuvre de l'investissement :

- Un engagement de location d'une durée de 5 ans minimum :
  - Location dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble en cas de VEFA.
  - La location doit être effectuée à des particuliers qui en font leur résidence principale, pendant au moins 5 ans à compter de la date de prise d'effet du bail.
  - Plafond de loyer à respecter : 192 € an /m<sup>2</sup> hors charges en 2023.
  - Plafond de ressources des locataires à prendre en compte.
- Depuis le 01/01/2023, le montant déductible du résultat imposable est soumis à un plafond. Ce plafond est relevé à 2 910 € HT par m<sup>2</sup> de surface habitable (soit 3 157 € TTC /m<sup>2</sup> pour une TVA locale de 8.5%) pour les investissements réalisés en 2023.
- Le Girardin IS Immobilier est possible pour les groupes et entreprises soumis à l'impôt sur les sociétés réalisant, au titre de leur dernier exercice clos, un chiffre d'affaires inférieur à 20 millions d'euros.



Chaque année, la société percevra le loyer, amortira le bien et déduira les charges locatives ainsi que les intérêts d'emprunt.

Une gestion locative clé en main du bien à travers des partenaires locaux de confiance, permet de réaliser un investissement en toute sérénité.

BON  
à  
SAVOIR

Les logements des projets CAP BELLEPIERRE et GREEN AZUR sont éligibles à la loi Girardin IS immobilier. Ce dispositif de défiscalisation fortement soutenu par l'État et qui devait prendre fin 2020, a finalement été prorogé jusqu'au 31 décembre 2029.

## Opération GREEN AZUR



EXEMPLE D'ACQUISITION GIRARDIN IS :

T2 sur l'opération Green Azur n°27 : 45,4 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup> de varangue (soit 54,4 m<sup>2</sup> Surface Utile)

PRIX DE VENTE	234.800 € TTC	
LOYER ANNUEL	10.445 € soit 870 € / mois hors charge	
MONTANT DÉFISCALISATION		158.304 € HT
AMORTISSEMENT SUR 25 ANS		8.656 € / an

« Nous remercions pour sa relecture  
notre partenaire **Auxilium Avocats**,  
cabinet spécialiste des fiscalités outre-mer »

  
**Auxilium**  
Avocats



## Informations & renseignements

01 40 60 70 15  
[BECARRE.com](http://BECARRE.com)

BÉCARRÉ - 2 rue de Penthièvre 75008 Paris

BÉCARRÉ OCEAN INDIEN - 13 rue de l'Amiral Lacaze  
97410 Saint-Pierre de La Réunion

