



26 novembre 2020

Au sud-ouest de l'île de La Réunion,

## **Bécarré lance la commercialisation d'une résidence de 43 logements à L'Etang-Salé éligible aux dispositifs Pinel Outre-mer et Girardin IS**

Le promoteur indépendant Bécarré, membre des Promoteurs du Grand Paris, annonce la commercialisation de son nouveau programme immobilier « Côté Green », une résidence de 43 logements de standing située au sud-ouest de La Réunion, au centre-ville de L'Etang-Salé et à 5 min en voiture de plage et du golf de L'Etang Salé. La résidence est éligible au dispositif fiscal Pinel Outre-mer et au Girardin IS permettant d'importantes réductions fiscales.

*« Présent dans les départements d'Outre-mer depuis 18 années, le groupe Bécarré continue d'accroître son activité sur l'île de la Réunion, avec notamment l'ouverture à venir de l'hôtel Terre Sainte à Saint-Pierre au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, et des projets en développement dans les communes de Saint-Denis, Saint-Paul et Saint-Pierre. », déclare Matthias Bertetto, Directeur Général de Bécarré.*



### **Une résidence chic dans un cadre naturel préservé**

Presque mitoyenne au golf de L'Etang-Salé et légèrement en retrait de l'avenue de l'Océan, « Côté Green » s'intègre parfaitement dans son environnement où la végétation est luxuriante. Conçue par l'architecte local Jean Pihouée, tout a été pensé pour limiter son impact visuel : espacement, hauteur, volume... Les derniers étages, légèrement en retrait, laissent ainsi place à de vastes terrasses avec vue sur la forêt.

Chaque appartement bénéficie d'une surface extérieure : permettant de profiter au rez-de-chaussée d'un jardin privatif, d'une varangue à l'étage ou d'une large terrasse surplombant la résidence.

Reliés entre eux par des passerelles, les trois bâtiments de deux étages qui composent la résidence arborent une architecture élégante et soignée. Leurs façades jouent avec les matériaux (bois,



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



aluminium, ciment...) et les couleurs dans une harmonie de blanc cassé, marron et gris pour former un ensemble homogène et cohérent.

#### **Eligible au dispositif fiscal Pinel Outre-mer...**

Comme pour son homologue métropolitain, la réduction fiscale du Pinel Outre-mer est déterminée à partir du montant de l'investissement. Calculée sur un montant maximum de 300 000 € (et 5 500 €/m<sup>2</sup>), la réduction d'impôt dépend de la durée de l'engagement locatif choisie. Elle équivaut à 23% pour un engagement de 6 ans, 29% pour un engagement de 9 ans et 32% pour 12 ans.

Sur une période de 12 ans, elle pourra donc atteindre 96 000 € pour 300 000 € investis (300 000 x 32%) soit 8 000 €/an.



Autre avantage de ce dispositif, le montant des réductions d'impôts liées à la loi Pinel Outre-mer permet de dépasser le plafond sur les niches fiscales et d'atteindre le seuil de 18 000 €/an.<sup>1</sup> En outre, il autorise la location aux ascendants et descendants.

A noter que le nombre d'acquisitions est limité à 2 logements maximum par an et que le loyer est plafonné pour le propriétaire, tout comme les revenus du locataire, qui doit habiter le logement à titre de résidence principale.

#### **...et au dispositif Girardin IS**

Moins connu mais tout aussi avantageux, le mécanisme du Girardin IS permet à toute personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) de déduire de son résultat courant avant impôts (RCAI), 100% du montant de l'acquisition d'un bien immobilier neuf destinés à la location.

Point déterminant, cette déduction est extra-comptable et n'implique donc aucune écriture sur les comptes de la société. Autre avantage, si le résultat imposable de l'année d'une société n'est pas suffisant pour déduire l'intégralité du montant de l'investissement, l'excédent du déficit peut être reporté de façon illimitée sur les exercices suivants.

Ainsi, chaque année une société pourra percevoir le loyer, amortir le bien et déduire les charges locatives et les intérêts d'emprunt.

Les investissements peuvent être réalisés sous forme d'investissement direct, indirect ou par souscription d'une société. Tous donnent lieu à la même réduction fiscale.

En contrepartie, la société s'engage à louer le bien, dans les 6 mois suivant son achèvement en cas de VEFA ou lors de son acquisition, si l'immeuble est déjà livré.

Le loyer est plafonné pour le propriétaire, tout comme les revenus du locataire, qui doit habiter le logement à titre de résidence principale. En outre, le bien doit être maintenu en location au minimum



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



6 ans à compter de la date de prise d'effet du bail. Dans le cas d'une souscription au capital de société, l'entreprise s'engage à conserver les titres pendant au moins 5 ans.

### Exemple d'investissement dans la résidence « Côté Green » avec le dispositif Girardin IS

Juliette détient une société qui dégage un résultat courant avant impôts (RCAI) de 300 000 €.

Cette société achète directement un appartement de la résidence « Côté Green » sur l'île de la Réunion pour 300 000 € en respectant les conditions de la loi Girardin IS.

	Hors investissement	Avec investissement
Résultat courant avant impôts (RCAI)	300 000 €	300 000 €
Résultat fiscal	300 000 €	0 €
Impôt sur les sociétés due	79 044 €	0 €
Résultat net	220 956 €	300 000 €

Le gain sur la trésorerie de la société de Juliette est de 79 044 €.

Dans le futur, le bien devrait également générer des revenus fonciers et pourra être amorti.

### Un cadre enchanteur et apaisant

« Côté Green » fait la part belle à la nature qui se déploie sur une grande partie de la résidence, comme un trait d'union avec la forêt toute proche. Sur le vaste terrain consacré aux espaces verts s'épanouira une riche flore tropicale : plusieurs arbres à haute tige (manguiers, tamariniers, letchis...) ont été conservés tandis que d'autres seront plantés.

Au cœur de l'îlot central, les passerelles viendront serpenter entre les différents spécimens, invitant à une promenade ombragée.



Pour parfaire l'ensemble, de beaux massifs constitués d'arbustes participeront à la végétalisation des espaces extérieurs communs, et des jardinières, composées de petits végétaux tels que rhoéo et ophiopogon japonicus, prendront place au-dessus du parking en sous-sol.

#### À propos du groupe Bécarré

Créée en 1998 par son Président Christian Bertetto, le groupe Bécarré est une holding détenant différentes sociétés dans les métiers de l'immobilier. Bécarré, promoteur immobilier indépendant assure l'activité historique du groupe.



Contact Presse **Galivel & Associés**

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Membre fondateur du groupement Les Promoteurs du Grand Paris, il est présent essentiellement en Ile-de-France mais exerce aussi dans les DOM et compte majoritairement une clientèle d'institutionnels (70%). En 2019, il réalise un volume d'affaires de 130 millions d'euros (immobilier de logements et d'entreprises).



Contact Presse **Galivel & Associés**

---

**Relations Presse Immobilier**

**Carol Galivel / Zakary Garaudet - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>