Dixit AL
Océan indien

RESIDENCE

LES MADELEINES

SAINT PAUL

6 Appartements : 2 T3 , 3 T4 et 1 T5

Devenez propriétaire de votre résidence principale grâce au dispositif de location accession

*Photos non contractuelles

LA COMMUNE

- Emplacement privilégié : Située sur la côte ouest de l'île de La Réunion, Saint-Paul Centre bénéficie d'un cadre de vie agréable, à proximité de l'océan et des montagnes.

- Richesse culturelle : Ville historique avec un marché forain réputé et des événements culturels réguliers, dans un environnement authentique et dynamique.

- Nature et loisirs : Accès rapide à des plages de sable, des sentiers de randonnée, et des activités nautiques, parfait pour les amoureux de la nature et des loisirs en plein air.

Dixit Océan indien

document non contractuel

ENVIRONNEMENT

- Localisation idéale : Situé dans un quartier calme et recherché de Saint-Paul, avenue du Stade.
- Proximité des commodités : À quelques minutes des commerces, écoles, et services essentiels (supermarchés, pharmacies, etc.).
- Accès facilité : Bien desservi par les transports en commun et à proximité des grands axes routiers.
- Environnement sportif et dynamique : À deux pas des installations sportives (stade, gymnase) et d'espaces verts pour les activités de plein air.
- Cadre de vie agréable : Proche du centre-ville de Saint-Paul et des plages, idéal pour profiter de la douceur de vie de l'ouest de l'île.

document non contractuel

LE PROGRAMME

La résidence se compose de **14 appartements dont 6 en PSLA du T3 au T5**

document non contractuel

LES EQUIPEMENTS

- Varangue
- Eau chaude solaire
- 1 place parking privative/logement
- Plan de travail de cuisine avec évier encastré
- Douche à l'italienne

Documents non contractuels : Exemple d'un T3

ESQUISSES et CARACTERISTIQUES

T4 (3 lots) :

Surfaces habitables :

A partir de 84,26 m²

T3 (2 lots) :

Surfaces habitables :

A partir de 82,26m²

T5 (1 lot) :

Surface habitable :

A partir de 126,31 m²

Document non contractuel

LES TARIFS

N°LOT	TYPOLOGIE	ETAGE	SHAB TOTALE	PRIX DE VENTE N	PRIX DE VENTE N+1
1	T3 Bis	R+1	82,05 m²	217 900 €	215 721 €
4	T4	R+1	84,26 m²	223 800 €	221 562 €
5	T3 Bis	R+2	82,05 m²	223 300 €	221 067 €
8	T4	R+2	84,26 m²	229 200 €	226 908 €
12	T4	R+3	84,26 m²	231 800 €	229 482 €
14	T5	Comble	126,31 m²	346 200 €	342 738 €

document non contractuel

Dixit Océan indien

PSLA en quelques lignes

document non contractuel

PSLA : comment ça marche

Il s'agit d'un **contrat de transfert de propriété** d'un logement au terme d'une période de jouissance à titre onéreux, couramment dénommée **« phase locative »**.

Pendant cette période d'une durée habituellement comprise entre un et cinq ans, le ménage paye au vendeur une redevance qui comprend deux parties distinctes :

• **une indemnité d'occupation**, en général majoritaire, correspondant au droit d'usage du logement pendant la période préalable à l'acquisition ;

• le solde, **« part acquisitive »** de la **redevance**, qui représente une fraction anticipée du prix de vente du logement et viendra en déduction du prix payé à l'issue de la phase locative.

PSLA : les avantages

- ✓ Prix de vente abordable
- ✓ Acquisition d'un logement neuf bénéficiant d'une garantie décennale
- ✓ Taux de TVA réduit à l'acquisition
- ✓ Exonération de la TFPB sur le bien pendant 15 ans

PSLA : les conditions d'éligibilité

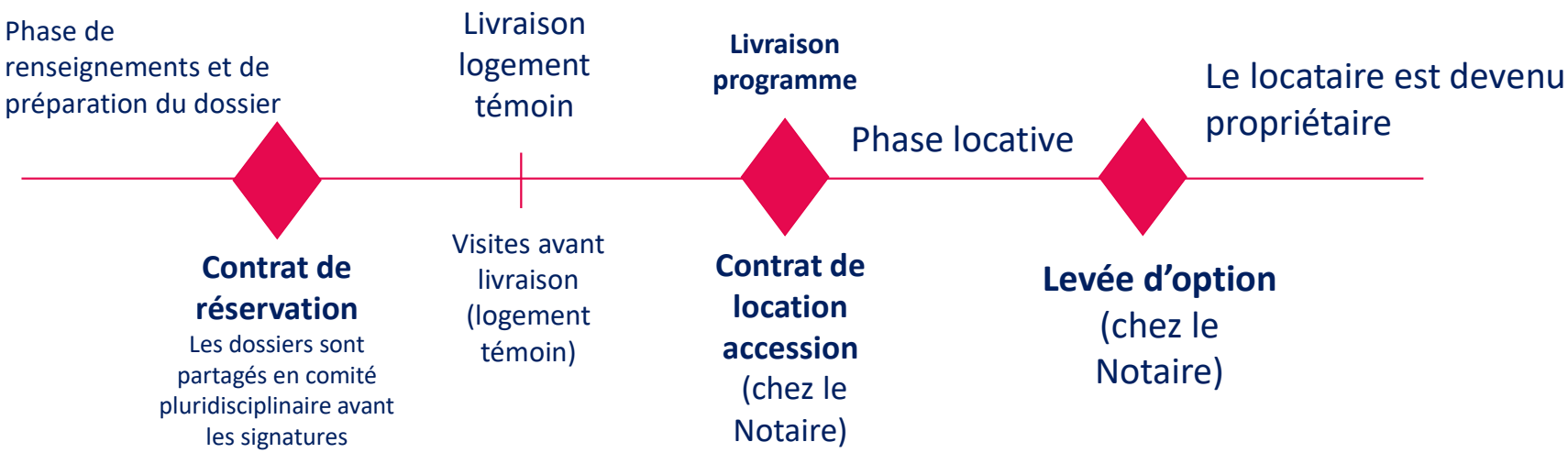
- ✓ Plafonds de ressources PSLA annuels (prise en compte des revenus fiscaux de référence de tous les membres composant le foyer)
- ✓ Plan de financement de l'ensemble de l'opération par un organisme bancaire (simulation bancaire)
- ✓ Taux d'effort à la période locative
- ✓ Montant mensuel du remboursement d'emprunt inférieur à la redevance

PSLA : les financements possibles

Sous réserve de satisfaire aux conditions d'octroi de chacun de ces financements au moment de la levée d'option :

- un prêt et/ou une subvention Action Logement ;
- un prêt conventionné « classique » ;
- un prêt à taux zéro ;
- un PAS, prêt d'accession sociale ;
- un prêt épargne-logement (sur compte ou plan) ;
- un prêt bancaire libre, etc.

Etapes clés pour le client



- Le comité pluridisciplinaire réunit les acteurs du territoire concerné (la commune, des associations de locataires, Action Logement Service etc.) par l'opération ; les dossiers des prospects sont présentés anonymement lors de ces comités afin de partager les critères d'éligibilité.

PSLA : Quelques règles à retenir

Désistement/rétractation à tout moment jusque levée d'option

Pas de **dette** à la levée d'option

Possibilité **d'aide au relogement** en cas de désistement

Garantie de rachat après levée d'option

Versement d'un **dépôt de garantie** à la réservation

LES MADELEINES : commercialisation

Dates clés

OS prévisionnel : 1er trimestre 2025
Livraison prévisionnelle : 1er Semestre 2027
Levée d'option prévisionnelle : 1er Semestre 2028

Commercialisation par :

Jérôme DIJOUX

Mail : jerome.dijoux@shlmr.fr

Tel : 06 93 13 64 83