



LANCEMENT COMMERCIAL
Avril 2025

Villa Baya

LA SALINE · LA RÉUNION

974



LES ATOUTS

DU PROJET

EMPLACEMENT

A La Saline-les-Bains, commune balnéaire à 10 min en voiture de L'Ermitage, 20 min de Saint-Paul et 35 min de Saint-Denis.

Foncier **à 200 m du lagon** et de la plage de La Saline (entre Trou d'Eau et Trois Bassins).
Un des rares endroits de l'île où la baignade est possible.

Un environnement préservé, riche en poissons et coraux grâce à la **réserve naturelle marine**, propice à la plongée ou à la pratique du kayak transparent.

Arrêt de bus à 300 m desservi par 2 lignes Kar'Ouest.
Commerces de proximité également à 300 m.

PRODUIT

9 Villas logements T4 duplex
Stationnements en extérieurs (jouissance)

COMMERCIALISATION

Avril 2025

LE PROJET

EN DETAIL



Villa Baya

DESTINATION

> Résidence de logements

COMPOSITION DU PROJET

- 9 Villas T4 en Duplex sur parcelles de 212 à 337 m²
 - ✓ 8 villas jumelées par 2
 - ✓ 1 villa isolée

Stationnements en extérieur (en jouissance – gestion par ASL)

L'IMPLANTATION

L'ÎLE DE LA RÉUNION



L'ÎLE INTENSE

Département français situé dans l'Océan Indien, entre Madagascar et l'île Maurice,

La Réunion offre une diversité de paysages (cascades, lagons, plages, cirques et massifs volcaniques), de climats et un multiculturalisme unique au monde, lui conférant **une indéniable attractivité touristique**.

43% de son territoire est classé Parc national. Les cirques, remparts et Pitons des Neiges et de la Fournaise sont inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2010.

La géographie locale est facteur de **pression foncière**. L'urbanisation se concentre donc essentiellement sur le pourtour des reliefs. **80% de la population vit en zone littorale**.

POPULATION > + 20 % depuis 1999

871 200 habitants au 1er janvier 2021

1 million d'habitants à l'horizon 2050

+ 800 actifs/an (profils au niveau de formation élevé)

19 200 étudiants à la rentrée universitaire 2021-2022



Cirque de Salazie



Lagon de l'Ermitage

ÉCONOMIE > Tertiarisation et croissance

325 200 emplois dont **84% d'emplois tertiaires**

Principaux secteurs d'activité : tourisme, informatique, énergies renouvelables

DES INFRASTRUCTURES PERFORMANTES

Ports, aéroports, routes, réseaux de transports en commun dont le Papang, 1^{er} téléphérique urbain de l'Océan Indien



Nouvelle aérogare de l'aéroport de Saint-Denis



Papang, téléphérique urbain

DES INFRASTRUCTURES PERFORMANTES

2 AÉROPORTS

. Saint-Denis Roland Garros

Un trafic de 2,5 millions de passagers/an

Des vols quotidiens vers la Métropole assurés par 4 compagnies

Une aérogare « arrivée » reconfigurée et bioclimatique pour accueillir le trafic prévisionnel **de 3 millions de passagers en 2035**

. Saint-Pierre Pierrefonds

100 000 passagers/an. Desserte directe des îles Maurice et Rodrigues.

Quelques autres destinations possibles avec escale : Afrique du Sud, Hong-Kong, Pékin, Singapour, Delhi, Dubaï, Paris CDG, Londres, Francfort

ACTIVITÉ MARITIME ET PORTUAIRE

Commune du Port, au nord-ouest de l'île, à la fois port de plaisance, de commerce, de pêche, gare maritime et base navale.

Transit de 5 millions de tonnes de marchandises en 2023

29 escales des paquebots de croisière > 20 500 passagers

2 AXES STRUCTURANTS

. La Nouvelle Route littorale

12 km de Saint-Denis à La Possession

Plus grand viaduc en mer de France

. La Route des Tamarins

34 km de 2x2 voies

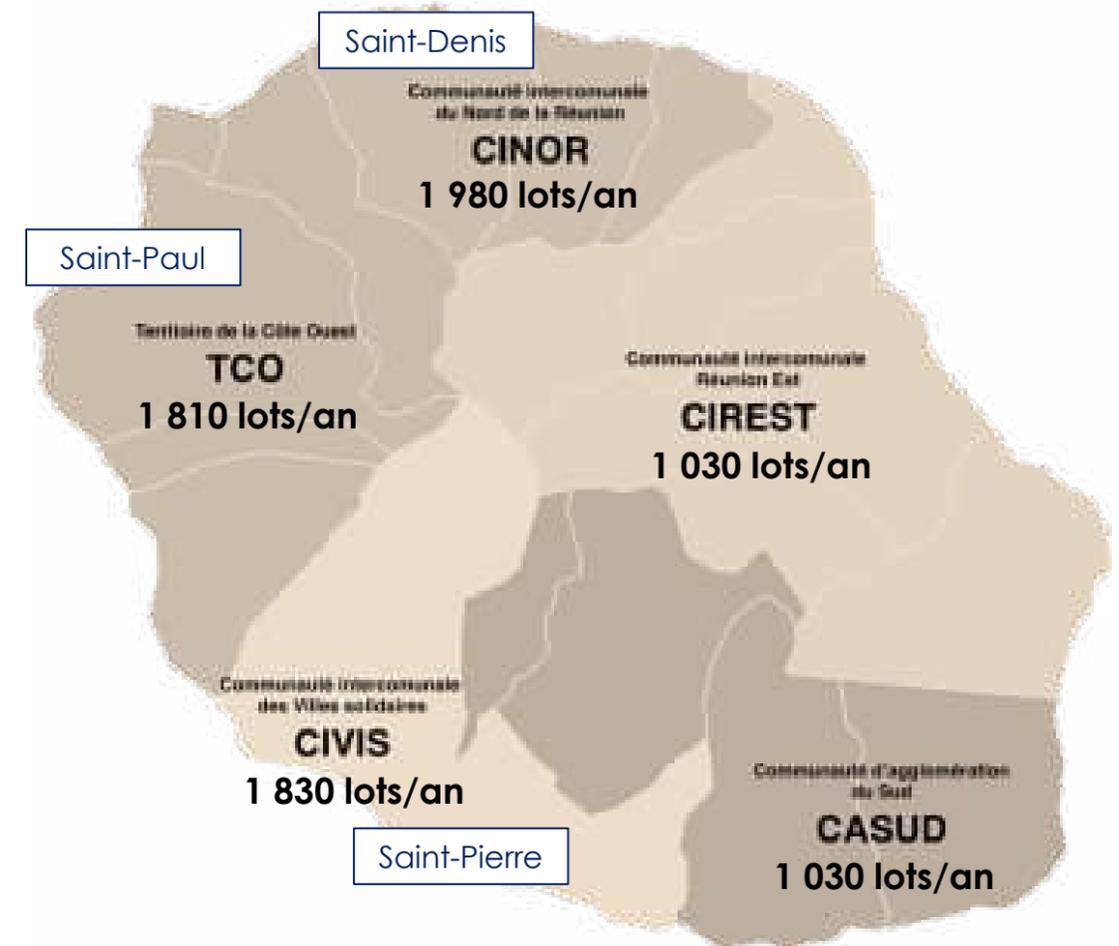
de Saint-Paul à l'Etang Salé



UN BESOIN AVÉRÉ DE LOGEMENTS NEUFS

Nécessité de construire 7 680 logements par an jusqu'en 2035

Des besoins différents selon les intercommunalités :



L'IMPLANTATION

VIVRE FACE AU LAGON

Route de Saint-Pierre



L'IMPLANTATION

LA SALINE-LES-BAINS



L'IMPLANTATION

LA SALINE-LES-BAINS



L'IMPLANTATION

LA SALINE-LES-BAINS



L'IMPLANTATION

LA SALINE-LES-BAINS



L'IMPLANTATION

LA SALINE-LES-BAINS



Station de vélos électriques en location libre-service via application, disponible au centre de La Saline, entre la Mairie et la pharmacie. 9€/h ou abonnement mensuel.



Scooters en location libre-service via application 15€/h, 40€ la journée ou forfait 15aine

L'IMPLANTATION

LA SALINE-LES-BAINS



L'IMPLANTATION

LE TERRAIN



IMAGINONS

LE TERRAIN...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya

9 villas T4 avec étage



PLAN MASSE

2 parkings extérieurs par villa



Accès véhicules



Accès Piétons

IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE ...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



IMAGINONS

LE DOMAINE...



Villa Baya



- 2 places par villa
- 2 places PMR (visiteurs)
- 1 local vélo

PLAN PARKINGS extérieur

DES PRESTATIONS & MATÉRIAUX DE QUALITÉ

DES ESPACES DE VIE AMÉNAGÉS & TOUT CONFORT

Brasseurs d'air dans toutes les
chambres

Attentes dans les salons/séjours



Les équipements intérieurs ont été rigoureusement sélectionnés par notre architecte d'intérieur afin d'offrir pérennité et fonctionnalité et de parfaire le caractère contemporain des villas.



Cuisines équipées & aménagées :

Meubles hauts et bas

Plaque induction 4 feux

Hotte aspirante

Réfrigérateur

Lave-vaisselle

Four

Micro-onde

Carrelage 60*60 cm

WC suspendu

Faïences
dans les salles
d'eau et en
crédence (cuisines)

Peinture lisse

Des finitions
au choix de
l'Acquéreur*



Salles d'eau aménagées :

Douche à l'Italienne

meuble vasque

bandeau lumineux

miroir

Fourniture et pose d'un
jacuzzi sur la varangue

RTAA DOM

UN INVESTISSEMENT ÉCO-RESPONSABLE

Les exigences requises en Métropole dans les domaines thermique et acoustique pour les constructions neuves sont inadaptées en outre-mer, en raison du climat tropical humique.

La protection contre les rayonnements solaires et la ventilation naturelle ont largement influencé les pratiques constructives locales.



La réglementation **RTAA DOM** (Règlementation Thermique – Acoustique – Aération propre aux Départements d’Outre – Mer), impose la mise en œuvre de dispositions techniques permettant de réduire considérablement l’impact énergétique des équipements électriques.

Ces dispositions permettent de préserver le confort et la qualité des ouvrages tout en respectant notre environnement naturel.

La terre est une richesse qu’il faut protéger...

Oceanis propose ainsi, dans le cadre de son activité des « constructions durables et écologiques ».

3 PARAMÈTRES DE CONFORT INDISSOCIABLES :



• THERMIQUE

- Garantir le confort.
- Faire des économies d'énergie.
- Utiliser les énergies renouvelables.
- Protéger les baies du rayonnement...

• ACOUSTIQUE

- Protéger les habitants des bruits intérieurs.
- Renforcer l'isolation acoustique.
- Respecter les distances entre les parties ouvrantes des logements.
- Choisir des équipements en fonction de leur faible niveau sonore.

• AÉRATION

- Ventiler le logement naturellement : toute pièce du logement doit être balayée par un flux d'air continu.
- Ouvrir le logement sur au moins deux façades d'orientation.
- Compléter l'installation par des brasseurs d'air.

Chaque logement dispose de varangues et de brasseurs d'air amenant une isolation thermique renforcée au bâtiment tout en apportant une ventilation autonome de qualité.

LES GARANTIES

D'UNE ACQUISITION D'UN BIEN NEUF

*Une acquisition
en toute sérénité*



LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Pour chacune de nos constructions, un organisme financier indépendant garantit l'achèvement et la livraison de l'immeuble.



LA GARANTIE DÉCENNALE

Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient apparaître sur les travaux de Construction pendant 10 ans à compter de la réception du bien.



L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

En complément de la garantie décennale, elle vous assure le paiement des travaux de réparation pour les dommages subis dans le délai de 10 ans.



LA GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT

Les équipements dissociables du bâtiment (chauffage, revêtement des murs ou des sols, portes...) sont garantis pendant deux ans.



LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pendant l'année qui suit la livraison, toutes les réserves émises à la livraison de votre bien seront prises en charge par nos soins.

