

ZE M@G by Koytcha

L'actualité du Groupe Koytcha Conseil | Biannuel #03 - Avril 2024

ACTUALITÉ PATRIMONIALE

Le Pacte Dutreil
Le fonds euros boostés

NOS HITS DU MOMENT

Centre d'affaires Réunipierre
Villas Perles Australes
Le Kerval

CESSION/ACQUISITION

Cession de la société Cyclozone
Baromètre de la cession d'entreprises à La Réunion

LES 6 CLÉS

DE LA GESTION LOCATIVE



by

 **Koytcha immo**



Mise en valeur de votre bien



Recherche active de locataires



Gestion de vos loyers



Réalisation des états des lieux



Suivi des locataires



Un référent unique



Confiez la gestion de votre bien immobilier à des professionnels !

0693 99 01 76

www.koytchaimmo.re



Koytcha immo

CONSEIL & EXPERTISE EN IMMOBILIER

S O M M A I R E

- 4 LES NEWS DU GROUPE
- 6 DERNIÈRES TRANSACTIONS DU GROUPE KOYTCHA
- 8 ACTUALITÉ PATRIMONIALE
Le Pacte Dutreil
Les fonds en euros boostés
- 11 CESSION D'ENTREPRISE
Cession/acquisition : Cyclozone
Le Baromètre des cessions d'entreprises à La Réunion 2023
- 12 IMMOBILIER : NOS HITS DU MOMENT
En commercialisation chez Koytcha Immo
Nos offres : commerces, entrepôts, bureaux et résidentiel
Carte des projets en commercialisation
- 22 VIE DE LA SOCIÉTÉ
Nouvelles recrues chez Ecostrill et Koytcha Immo
- 23 ENTRETIEN AVEC
Meldreg Tscheiller : Conseiller en gestion de patrimoine

ZE M@g by Koytcha | N°3 - Avril 2024

Ze M@g by Koytcha est la propriété de :

KOYTCHA CONSEIL

45 rue Alexis de Villeneuve
97400 Saint-Denis La Réunion
Tel. 0262 97 96 07

Site internet :

www.groupekoytchaconseil.com

Directeurs de la publication :

Radj Koytcha
Kouresh Koytcha
Salim Koytcha
Nicolas Sitalapresad

Directeur de la rédaction :

Florent Virapin

Ont collaboré à ce numéro :

Boris Clause
Meldreg Tscheiller
Skysmocker Photography

*Villa
Aloues't*
—
L'Ermitage



*Résidence
Hibiscus*
—
L'Ermitage

*Résidence
Le Perchoir*
—
Roches Noires



*Villa
Raj Mahal*
—
Roches Noires



Découvrez nos hébergements
sur l'Ermitage
et les Roches Noires !



Vente du centre d'affaires Ze Bure@u 3 à La Possession

Fin 2023, Koytcha Immo a officialisé la vente (via l'une de ses foncières) de l'un de ses produits immobiliers phares dans l'ouest de l'île : le centre d'affaires Ze Bure@u 3 à La Possession.

D'une surface utile de 600 m² à usage de bureaux, cet édifice à l'architecture moderne et soignée bénéficie d'un emplacement de premier choix avec une vue mer, ainsi que d'une visibilité directe

depuis la quatre voies dans les deux sens.

Après une première implantation sur l'Éperon en 2020 ainsi qu'un deuxième projet similaire actuellement en construction dans la zone, la marque de centres d'affaires Ze Bure@u pensée par le Groupe Koytcha continue son expansion sur l'île.

Et c'est Tetranergy Business School, l'un des groupes leaders de la formation en alternance à La Réunion, qui viendra s'installer très prochainement dans ses tous nouveaux bureaux en plein coeur de La Possession.



Visites de terrain hebdomadaires | Koytcha Immo

Nouvelle année rime avec nouveauté pour notre équipe de commerciaux en immobilier ! Chaque mardi depuis la reprise de janvier, l'un des commerciaux présente à plusieurs membres de l'équipe Koytcha Immo (direction et pôle communication) l'ensemble des biens en mandat dans son secteur d'activité lors d'une visite de terrain.



De gauche à droite : Boris Clause (Directeur commercial), Julien Grondin (Négociateur pro secteur Sud) devant le centre d'affaires Espace Turquoise à Saint-Pierre



De gauche à droite : Vincent Lebon (Négociateur pro secteur Ouest), Kouresh, Radj et Salim Koytcha (Gérants associés), Boris Clause (Directeur commercial)

L'objectif pour nos équipes : avoir une vision plus précise des locaux professionnels, appartements, terrains ou villas en commercialisation, et proposer des solutions afin d'accélérer la location ou la vente de ces biens au travers d'outils communicants. L'idée est également de permettre un meilleur échange d'informations entre l'équipe dirigeante et les équipes commerciales dans un souci permanent d'efficacité pour nos clients.

Début de livraison du Kerval à Gillot

Les travaux de la future porte d'entrée business de La Réunion se poursuivent tambour battant ! Dans quelques mois, le Kerval réunira en un même lieu des bureaux, des commerces, des offres de restauration, de conciergerie, d'hôtellerie et de coworking.



À commencer par l'Aéroport de La Réunion Roland Garros, premier locataire à s'installer dans ce projet à rayonnement international au courant du mois de mai 2024.

Quelques lots restent encore disponibles à la location avec Koytcha Immo. Découvrez plus d'informations sur ce programme immobilier en page 12 de ce numéro.



Découverte du Rooftop de Ze Bure@u 2



La fin des travaux de gros oeuvre a été l'occasion pour nos équipes de proposer un moment convivial



sur le rooftop du futur centre d'affaires Ze Bure@u 2 à l'Éperon au mois de février dernier.

Entreprises partenaires, acquéreurs, futurs locataires et restaurateurs ont été conviés à cet événement en sunset afin de découvrir en avant-première ce local à usage de bar/restaurant de 253,50 m² + 115,50 m² de terrasse, toujours disponible à la vente comme à la location.

La livraison de ce centre d'affaires de quatre étages nouvelle génération est prévue pour le mois de juillet 2024.



De gauche à droite : Anaëlle Grégoire (Responsable Gestion locative chez Koytcha Immo), Laïka Baptiste (Responsable back-office chez Koytcha Conseil), Nicolas Sitalapresad (Directeur Général Associé Groupe Koytcha)

DERNIÈRES TRANSACTIONS DU

VILLA

106 m² | La Possession

Vente - Février 2023

245 000 € TTC

LOCAL COMMERCIAL

369 m² | La Possession

Achat - Septembre 2023

1 378 020 € TTC

LOCAL D'ACTIVITÉS

1 820 m² | Le Port

Achat - Juin 2023

2 300 000 € TTC

LOCAUX COMMERCIAUX

190 m² | Le Port

Achat - Janvier 2024

363 483 € TTC

BUREAUX

206 m² | Saint-Paul

Vente - Juin 2023

602 175 € TTC

BUREAUX

151 m² | Saint-Paul

Vente - Juin 2023

516 975 € TTC

BUREAUX

76 m² | Saint-Paul

Vente - Juillet 2023

259 914 € TTC

BUREAUX

158 m² | Saint-Paul

Vente - Septembre 2023

516 975 € TTC

BUREAUX

171 m² | Saint-Paul

Vente - Novembre 2023

595 654 € TTC

ENTREPÔT

426 m² | Saint-Louis

Vente - Mai 2023

1 054 578 € TTC

GROUPE KOYTCHA

IMMEUBLE DE BUREAUX

1 585 m² | Saint-Denis

Achat - Janvier 2023

2 600 000 € TTC

BUREAUX

606 m² | Saint-Denis

Vente - Juin 2023

2 050 000 € TTC

LOCAL COMMERCIAL / ENTREPÔT

1 714 m² | Saint-Denis

Vente - Novembre 2023

3 716 286 € TTC

LOCAL COMMERCIAL

162 m² | Le Tampon

Achat - Août 2023

363 559 € TTC

BUREAUX

200 m² | Saint-Pierre

Achat - Août 2023

352 625 € TTC

LOCAL COMMERCIAL

475 m² | Saint-Pierre

Achat - Février 2023

1 990 975 € TTC



LE PACTE DUTREIL

Le Pacte Dutreil est un dispositif fiscal visant à encourager la transmission d'entreprises familiales tout en allégeant la pression fiscale.

Le principe du Pacte Dutreil

Le/la chef(fe) d'entreprise détenant des parts ou actions de sociétés, qui exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale peut, sous réserves d'éligibilité, mettre en place un pacte d'actionnaire afin de minorer les droits de donations ou de successions lors de la transmission de ses titres – réduction de 75% de la valeur.

Ce pacte permet aux entreprises familiales de bénéficier d'une exonération des droits de mutation (ou droits de succession) lors de la transmission de l'entreprise. Cela signifie que les héritiers ou les bénéficiaires du pacte peuvent être soulagés d'une part importante des droits de succession qu'ils auraient autrement dû payer.

Les conditions

Pour bénéficier du Pacte Dutreil, certaines conditions doivent être remplies.

Premièrement, la nature de l'entreprise : l'entreprise concernée doit être une société opérationnelle exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Les sociétés de gestion de patrimoine ne sont généralement pas éligibles.

Ensuite, la durée de détention des titres : les titres de l'entreprise doivent être détenus pendant une période minimale de deux ans avant la transmission.

Enfin, l'engagement de conservation : le bénéficiaire du Pacte Dutreil doit s'engager à conserver les

titres reçus pendant une période minimale de deux ans après la transmission. Cette période peut être prolongée à quatre ans dans certains cas.

Il sera possible de joindre ce pacte d'associé à une donation, en pleine propriété ou en démembrement, afin d'anticiper dès à présent cette transmission.

Attention : il est primordial de se faire accompagner par l'ensemble des acteurs accompagnant un chef d'entreprise pour la mise en place de ce pacte d'actionnaire : expert-comptable, notaire, avocat. La mise en place d'un pacte Dutreil est soumise au strict respect du formalisme de départ et des obligations déclaratives sous peine de remise en cause tant les enjeux sont importants.



LE FONDS EUROS BOOSTÉS

Le fonds en euros est un support présent sur un contrat d'assurance-vie ou contrat de capitalisation qui permet un investissement sans risque de perdre son épargne. Le rendement est connu en début de chaque année suivante. Afin de sécuriser le capital investi, les compagnies d'assurances investissent les sommes déposées sur des titres présentant peu de risque.

Principe de fonctionnement

Les fonds en euros investissent principalement dans des obligations d'État et d'entreprises ainsi que dans d'autres actifs à faible risque, tels que des placements monétaires. Ces investissements visent à garantir la sécurité du capital investi et à générer des rendements stables à long terme.

Sécurité et garantie du capital

Contrairement à d'autres types de fonds d'investissement qui sont sujets aux fluctuations des marchés financiers, les fonds en euros offrent une garantie du capital investi. Cela signifie que l'assureur s'engage à rembourser au souscripteur au moins le montant initial investi, plus les intérêts accumulés, à l'échéance du contrat ou en cas de rachat partiel ou total.

Un rendement potentiellement moins élevé

Bien que les fonds en euros offrent une sécurité du capital, leur rendement potentiel est sur le long terme généralement plus faible que celui des placements plus risqués, comme les actions. Cela est dû au fait que les fonds en euros investissent principalement dans des actifs à faible rendement mais sécurisés.

Liquidité

Les fonds en euros sont liquides, ce qui signifie que les investisseurs peuvent racheter tout ou partie de leur investissement à tout moment.



Notre conseil !*

Avec la hausse des taux que nous avons connue en 2023, les compagnies d'assurance ont voulu augmenter les volumes de leur fonds en euros. Afin d'attirer les investisseurs à placer leur épargne sur ce support, les assureurs proposent des offres avec le versement d'un bonus allant de 1 à 2% net. La hausse des taux a également permis aux compagnies d'assurances de prendre des positions sécurisées plus intéressantes en termes de rendement.

La tendance pour 2024 et 2025 porte vers une baisse des taux. Même si cette dernière ne peut être que minimale, il semble opportun d'allouer une partie de son épargne sur ces fonds sécurisés et qui visent à offrir une performance supérieure aux comptes à termes bancaires de l'ordre de 3% à 5% net grâce aux bonus.

*ATTENTION : L'horizon d'investissement (hors prorogation) et le rendement ne sont ni garantis ni contractuels et ne constituent qu'un objectif de gestion. Il présente un risque de perte en capital et d'illiquidité. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.



BELLE VICTOIRE D'ÉTAPE POUR L'ENSEIGNE CYCLOZONE

Nouvelle intermédiation réalisée par Koytcha Corporate avec la cession de l'enseigne Cyclozone, spécialisée dans la vente de vélos de route, VTT et vélos urbains basée dans le sud de l'île.

Koytcha Corporate est fière d'avoir pu accompagner la cession du magasin Cyclozone, leader incontesté du marché du cycle dans le sud de l'île.

Nous souhaitons le meilleur développement à ce magasin réputé pour son expertise et sa qualité !

Koytcha Corporate est plus que jamais votre partenaire privilégié afin de vous assister dans la cession ou l'acquisition d'entreprise.

Ce sont des acquéreurs et cédants très impliqués dans le cyclisme et le sport que nous avons pu conseiller pour une transmission réalisée dans un esprit de partenariat et de collaboration, ayant permis des prises de décisions rapides.

Satisfaction supplémentaire, cette transaction a également été l'opportunité d'une évolution à des postes à responsabilités étendues pour une partie du personnel, qui aura à coeur de démontrer ses compétences acquises sur des bases solides.





DEUXIÈME ÉDITION DU BAROMÈTRE DE LA CESSION D'ENTREPRISE À LA RÉUNION

En 2021, Koytcha Corporate lançait la toute première édition de son Baromètre de la cession d'entreprise à La Réunion. La pandémie de Covid-19 n'en est alors qu'à ses balbutiements. Deux ans plus tard, il nous a paru important de réactualiser ce baromètre en tenant compte des nombreux autres problèmes apparus comme le retour de l'inflation, l'augmentation des taux d'intérêts, ou encore la crise majeure du BTP et du logement. Découvrez les principales évolutions.

Les dirigeants	2021	2023
Gèrent une société unique	57%	59%
Ont un projet de cession d'entreprise	56%	44%
Préfèrent céder à un tiers	61%	48%
Pensent faire estimer la valeur de leur société avant la mise en vente	86%	78%
Prévoient de se faire accompagner dans le cadre de leur cession	81%	75%
Pensent qu'il est facile de trouver un acheteur pour leur société	30%	19%
Pensent que l'acheteur sera une société déjà existante plutôt qu'une personne physique	71%	75%
Ne souhaitent pas accompagner l'acheteur	36%	7%
Sont prêts à vendre à une société de l'Hexagone	80%	86%
Estiment que la pandémie de COVID-19 a eu un effet sur leur projet de transmission	36%	21%
N'ont pas connaissance de l'existence de cabinets spécialisés en transactions d'entreprise	21%	12%

Découvrez gratuitement la deuxième édition du Baromètre de la cession d'entreprises à La Réunion by Koytcha Corporate sur notre page LinkedIn ou en scannant le QR code plus haut !

LE KERVAL

La porte d'entrée business de La Réunion

EXCLUSIVITÉ

KOYTCHA IMMO



L'auréat en 2018 d'un appel d'offres lancé par l'Aéroport de La Réunion Roland Garros pour la réalisation et l'exploitation d'un ensemble immobilier de bureaux et services à l'entrée du domaine aéroportuaire, Le Kerval est un projet mixte et ambitieux qui réunira en un même lieu, des bureaux, des commerces, des offres de restauration, de conciergerie, d'hôtellerie et de coworking.

Un projet unique en son genre

"Imaginer quelque chose qui soit unique", telle était l'ambition de ce projet rappelle Guillaume Branlat, président du directoire de l'Aéroport de La Réunion Roland Garros. Plus précisément, le Kerval sera composé de 7 600 m² de bureaux, 2 654 m² d'hôtellerie, 430 m² de restauration, 425 m² de coworking, 1 931 m² de salle de sport et 1 295 m² de commerces. 420 m² de locaux techniques et de locaux vélos complètent cet ensemble immobilier.

"Ce qui nous a intéressé dès le départ, c'était, au-delà d'un hôtel, d'offrir un pôle tertiaire de services qui soient intéressants à trouver sur un aéroport auprès de différents publics : ceux qui sont destinés aux passagers et à leurs accompagnants et ceux de proximité pour les 3 250 personnes qui travaillent sur la zone aéroportuaire et peuvent ainsi améliorer leur équilibre entre vie professionnelle et personnelle" souligne Guillaume Branlat. Par exemple, le projet

de crèche d'entreprise permettra aux personnels des partenaires de la plateforme de bénéficier d'une solution pour accueillir leurs enfants avec des horaires parfois étendus en raison du fonctionnement H24 et 7 jours sur 7 de l'aéroport" rajoute-t-il.

L'aéroport Roland Garros : une "petite ville"

Véritable poumon économique, la zone aéroportuaire peut aisément être comparée à une petite ville. "C'est pour ça qu'on a voulu proposer au-delà de l'hôtel, des bureaux avec des espaces de travail à la demande qui soient suffisamment souples pour permettre à des professionnels qui passent à La Réunion pour une journée de trouver un espace où se réunir, mais aussi des éléments plus liés à la consommation à savoir des commerces de proximité : épicerie fine, boulangerie, etc." nous dit Guillaume Branlat. "C'est une véritable offre différenciante que nous proposons avec des services tertiaires, d'hébergement, de bien-être, de restauration et de sport sur un lieu unique."

KOYTCHA IMMO

Rayonner à travers le monde

Porte d'embarquement vers l'aéroport Roland Garros, le Kerval contribuera à renforcer le rayonnement de La Réunion à l'international : "Nous pensons que La Réunion a une position qui est à la fois intéressante et stratégique dans l'océan Indien : c'est le seul point français et européen à un stade de développement aussi mature." nous dit Guillaume Branlat. "Un tel pôle de services permettra à La Réunion de rayonner a minima dans le grand océan Indien (Afrique, Asie) en permettant l'accès à cette excellence française et européenne dans le milieu des affaires."

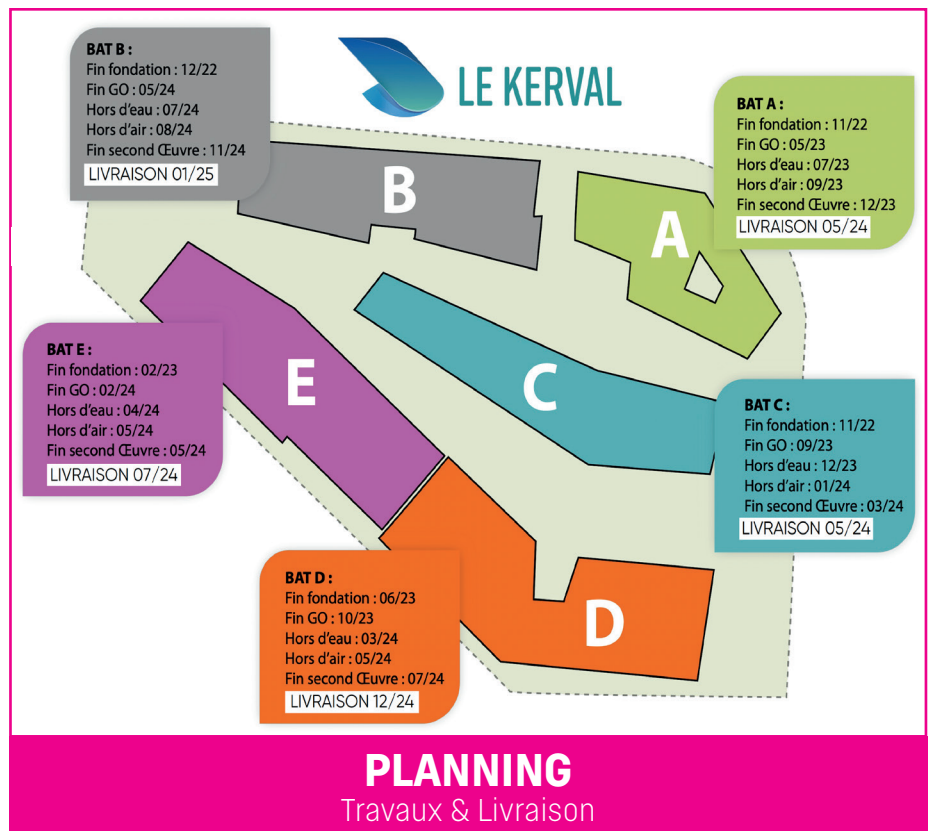
L'importance de la qualité environnementale

Autre enjeu très important, il ne fallait pas que l'ambition architecturale du Kerval soit déconnectée de celle de l'aéroport : "Nous sommes le premier contact lorsque des personnes arrivent à La Réunion, et aussi le dernier. C'est en ce sens que ce projet nous a séduit : l'architecture souhaite rappeler l'île par son identité, son design et son atmosphère" explique Guillaume Branlat.

La conception bioclimatique, avec des immeubles de bureaux à énergie positive, illustre l'engagement du projet en faveur du développement durable : éco-conception des bâtiments, installation d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation collective, utilisation de matériaux locaux, bâtiments connectés et utilisation du BIM (Building Information

Modeling) pour construire et exploiter les bâtiments et infrastructures.

Le paysage sera également structuré par quelques arbres à grand développement qui à terme formeront une canopée procurant aux jardins intérieurs un ombrage important.



LE KERAL

OÙ
Zone aéroportuaire - 91 rue Leopold Rambaud - Sainte-Marie (97438)

QUOI
Commerces & bureaux à la location

SURFACES RESTANTES (DIVISIBLES) À LOUER
2 364 m² de bureaux | 465 m² de locaux commerciaux

ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION
En cours

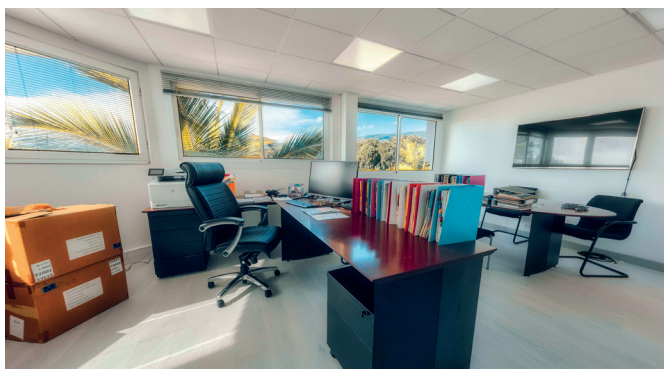
CALENDRIER
Les travaux ont débuté en mars 2022
Livraison : à partir de mai 2024

Informations complémentaires
Boris CLASSE - 0693 77 30 56

CENTRE D'AFFAIRES REUNIPIERRE

Dans la zone d'activité de La Mare

Dans la zone dynamique de La Mare à Sainte-Marie, Koytcha Immo vous propose en exclusivité cet immeuble de bureaux disponible à la vente comme à la location.



Le bâtiment

Entièrement divisible, l'immeuble se compose de divers lots avec des surfaces aménageables suivant votre besoin et votre cahier des charges. Les lots sont actuellement loués à partir de 178 m².

Plusieurs places de parking sont affectées à chaque plateau de bureaux. Le bâtiment est entièrement sécurisé par des portails automatiques. Les bureaux sont climatisés, et un câble informatique est installé.

Situation géographique idéale

À 10 minutes du chef-lieu, ces bureaux sont localisés à proximité directe des transports en commun, de

IMMEUBLE DE BUREAUX

- OÙ**
La Mare - Sainte-Marie (97438)
- QUOI**
Immeuble de bureaux à vendre & à louer
- SURFACES**
1 724 m² divisibles
- ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION**
En cours
- CALENDRIER**
Disponible dès maintenant

Informations complémentaires
Yvon KAZO - 0692 65 19 55

restaurants, et de services divers. En vous y installant, vous bénéficierez d'une situation géographique stratégique à 2 minutes de l'aéroport Roland Garros et de la zone commerciale de Duparc.

Le site de l'ancienne usine de La Mare offre un confort de travail au sein d'une zone de verdure et d'un cadre naturel et calme. Il est devenu un espace économique de premier ordre. La CINOR a contribué à en faire un équipement de qualité pour l'accueil des entreprises en participant à la réalisation de divers aménagements.

D'autant plus que cet aménagement réussi s'inscrit dans un cadre à caractère historique, dans la zone de l'arrière du port de Sainte-Marie, appelée à un développement important avec le projet de réaménagement du site portuaire.



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

VILLAS PERLES AUSTRALES

8 villas F4 en R+1



VILLAS PERLES AUSTRALES

- OÙ**
Chemin Badamier ZI3 - Saint-Pierre (97410)
- QUOI**
6 villas neuves de type F4 en R+1 – éligibles au régime de déduction fiscale à l'IS - à vendre et à louer
2 villas rénovées de type F4 en R+1 à vendre et à louer
- SURFACES**
94 m² de surface moyenne par villa
- ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION**
En cours
- CALENDRIER**
Début des travaux : avril 2024
Livraison : 1^{er} trimestre 2025

Informations complémentaires
Hugo LALOS - 0693 91 25 19



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

3 PROGRAMMES NEUFS EXCLUSIFS À La Possession, au Port et au Tampon



EXCLUSIVITÉS
KOYTCHA IMMO

LE FANAL

369 m² de commerces en RDC

Courant 2025, la toute nouvelle résidence Le Fanal viendra s'implanter en plein coeur de La Possession, rue Sarda Garriga. En pieds d'immeubles, quatre locaux commerciaux ou professionnels ayant pignon sur rue seront disponibles à la location.

À noter que les locaux seront livrés bruts, avec fluides en attente et grilles de bijoutier posées.



SAY PISCINE CROISSANT

2 locaux professionnels en RDC

Koytcha Immo propose en exclusivité 2 locaux professionnels en rez-de-chaussée de deux bâtiments, au sein du projet RHI Say Piscine Croissant, situé avenue du 14 juillet 1789 au Port.

Ce projet de construction se compose d'un ensemble de 50 logements LLI, d'un ensemble de 30 logements LLS, d'un ensemble de 6 logements PSLA et de 2 locaux de bureaux/services.



BERTAUD

2 locaux professionnels en RDC

Au sein d'un immeuble d'habitation de six étages comprenant des commerces et des bureaux en rez-de-chaussée, deux locaux neufs à usage de bureaux ou commerces sont actuellement disponibles à la location par Koytcha Immo :

- un premier local de 41,66 m² avec une place de parking,
- un second de 120 m² avec deux places de parking.

LOCAUX COMMERCIAUX

- OÙ**
La Possession (97419)
- QUOI**
4 commerces à la location
- SURFACES**
Commerces de 62 à 135 m²
- ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION**
En cours
- CALENDRIER**
Les travaux sont en cours.
Livraison prévue : avril 2025

Informations complémentaires
Vincent LEBON - 0693 66 86 04

LOCAUX PROFESSIONNELS

- OÙ**
Le Port (97420)
- QUOI**
2 bureaux/commerces à la location
- SURFACES**
91,16 et 99,31 m²
- ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION**
En cours
- CALENDRIER**
Les travaux vont bientôt débuter.
Livraison prévue : mai 2026

Informations complémentaires
Vincent LEBON - 0693 66 86 04

LOCAUX PROFESSIONNELS

- OÙ**
Le Tampon (97430)
- QUOI**
2 bureaux/commerces à la location
- SURFACES**
41,66 et 120 m²
- ÉTAT DE LA COMMERCIALISATION**
En cours
- CALENDRIER**
Les locaux sont disponibles dès maintenant !

Informations complémentaires
Julien Grondin - 0693 92 47 47

NOS OFFRES : COMMERCES & ENTREPÔTS

EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO



À LOUER | SAINT-GILLES

Exclusivité - Local d'activité de 250 m² dans la zone de Mont Roquefeuil. En RDC : surface de 130 m² avec accueil, sanitaire et espace de stockage. À l'étage : une mezzanine de 120 m² avec stockage et bureau.

VINCENT LEBON
0693 66 86 04 / vincent@koytchaimmo.re

Réf. 2024-1270 **2 800 € / mois HT**



À LOUER | SAINT-LEU

Local commercial de 120,52 m². Idéalement situé en centre-ville pour une activité commerciale, telle qu'une agence de voyage ou une compagnie d'assurance. L'ensemble est climatisé.

VINCENT LEBON
0693 66 86 04 / vincent@koytchaimmo.re

Réf. 2023-1208 **4 218 € / mois HT**



À VENDRE | SAINTE-MARIE

Terrain clos et sécurisé de 1 122 m² + bâtiment de 240 m² situé dans une zone dynamique. Composé d'un espace commercial, showroom ou bureau, d'une kitchenette, d'une salle de bain et d'un WC.

BENJAMIN BRIE
0693 77 51 28 / benjamin@koytchaimmo.re

Réf. 2024-1164 **787 500 € FAI**



À LOUER | SAINTE-CLOTILDE

Local d'activité ou entrepôt de 1 950 m². Se compose d'un RDC de 1 250 m² et d'une mezzanine en dur de 700 m² pouvant accueillir de la marchandise. Idéal pour un concessionnaire ou grossiste.

YVON KASZOWSKI
0692 65 19 55 / yvon@kip.re

Réf. 2024-1260 **22 000 € / mois HT**



À VENDRE | SAINTE-MARIE

Local commercial de 79 m² en pied d'immeuble situé dans la zone de Duparc. Emplacement stratégique, parfaitement adapté à une profession libérale, médicale ou paramédicale.

BENJAMIN BRIE
0693 77 51 28 / benjamin@koytchaimmo.re

Réf. 2022-729 **260 033 € FAI**



LOCAL D'ACTIVITÉ
à vendre

À VENDRE | SAINTE-CLOTILDE

Local d'activité de 688 m². Bâti sur un terrain de 2 505 m² clos et sécurisé. Bâtiment composé en façade d'une zone d'accueil, d'un showroom et de bureaux. À l'arrière : atelier et surface de stockage.

BENJAMIN BRIE
0693 77 51 28 / benjamin@koytchaimmo.re

Réf. 2023-1111 **1 995 000 € FAI**



Photo non contractuelle

À LOUER | SAINTE-MARIE

Entrepôt de 1 000 m² dans la zone de la Mare. RDC d'environ 600 m² et étage d'environ 400 m² sur un terrain clos et sécurisé de 1 296 m² pouvant accueillir 3 conteneurs.

BENJAMIN BRIE
0693 77 51 28 / benjamin@koytchaimmo.re

Réf. 2023-1095 **11 000 € / mois HT**



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

À LOUER | LE TAMPON

Exclusivité - Locaux commerciaux au cœur du centre-ville. Au RDC directement sur rue passante avec vitrine. De 70 à 135 m². Certains commerces sont mutualisables. Tous avec parking privé et couvert.

JULIEN GRONDIN
0693 92 47 47 / julien@koytchaimmo.re

Réf. 2022-926 **Dès 2 160 € / mois HT**



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

À LOUER | SAINT-LOUIS

Exclusivité - Dernier entrepôt/local commercial de 433 m² à louer au sein du tout nouveau programme : Les Ateliers de Bel Air. Donnant directement sur la 4 voies, votre enseigne sera visible de tous.

JULIEN GRONDIN
0693 92 47 47 / julien@koytchaimmo.re

Réf. 2023-10234 **8 500 € / mois HT**

NOS OFFRES : BUREAUX & LOCAUX PRO



À LOUER | SAINTE-CLOTILDE

Belle villa créole à usage professionnel de 205 m². Articulé autour d'un RDC de 85 m², d'un étage de 85 m² et de combles de 35 m². Très belle visibilité. Idéal pour des bureaux ou une agence commerciale.

YVON KASZOWSKI
0692 65 19 55 / yvon@kip.re

Réf. 2023-1157 **4 500 € / mois HT**



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

À LOUER | SAINT-DENIS

Exclusivité Koytcha Immo ! Espace professionnel à usage de bureaux d'une surface de 151,50 m². Composé de 7 bureaux, d'une salle de réunion, d'un espace cuisine et de sanitaires.

YVON KASZOWSKI
0692 65 19 55 / yvon@kip.re

Réf. 2023-1202 **3 182 € / mois HT**



À VENDRE | SAINTE-CLOTILDE

2 plateaux de bureaux pour un total de 489 m² dans un immeuble d'affaires. Situés à la Technopole, ces biens sont en partie loués et conviendraient pour un investisseur. 11 places de parking avec les locaux.

YVON KASZOWSKI
0692 65 19 55 / yvon@kip.re

Réf. 2024-1245 **1 592 760 € FAI**



À VENDRE | SAINTE-MARIE

Plateau de bureaux de 139 m² dans un immeuble d'affaires neuf. Composé d'une grande pièce lumineuse aménageable en fonction de votre cahier des charges, et d'un balcon privatif pour les pauses.

BENJAMIN BRIE
0693 77 51 28 / benjamin@koytchaimmo.re

Réf. 2022-852 **426 983 € FAI**



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

À LOUER | LE TAMPON

Exclusivité Koytcha Immo ! Bureau de 42 m² au sein d'une opération récemment livrée. Une place de parking est attribuée avec le local.

JULIEN GRONDIN
0693 92 47 47 / julien@koytchaimmo.re

Réf. 2024-122271 **792 € / mois HT**



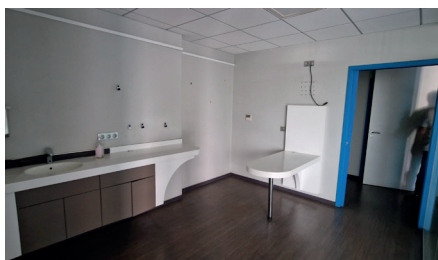
EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

À LOUER | LE TAMPON

Exclusivité Koytcha Immo ! Bureau de 121 m² au sein d'une opération récemment livrée. Excellente visibilité, local donnant directement sur la rue Jules Bertaud. Deux places de parking avec le local.

JULIEN GRONDIN
0693 92 47 47 / julien@koytchaimmo.re

Réf. 2024-12227 **2 530 € / mois HT**

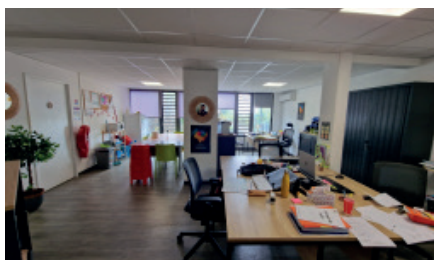


À LOUER | SAINT-PAUL

Local médical de 100 m² à louer en RDC du centre médical de Savannah, entièrement aménagé avec accueil central, salle de décontamination, salle technique, local d'examen, salle équipée d'un Scialytique.

VINCENT LEBON
0693 66 86 04 / vincent@koytchaimmo.re

Réf. 2024-1253 **4 000 € / mois HT**



À LOUER | L'ÉPERON

Plateau de bureaux d'une surface de 83 m² situé en RDC d'un centre d'affaires à l'Éperon. Entièrement aménagé et climatisé avec grand open-space, 2 bureaux fermés, sanitaires et 2 parkings.

VINCENT LEBON
0693 66 86 04 / vincent@koytchaimmo.re

Réf. 2024-1249 **1 886 € / mois HT**



À LOUER | LA POSSESSION

Bureau de 110 m² en RDC d'un bâtiment à usage professionnel situé à Moulin Joli. Composé d'un grand espace d'accueil, de 4 bureaux climatisés, d'un coin cuisine, d'une terrasse, d'un local d'archives et WC.

VINCENT LEBON
0693 66 86 04 / vincent@koytchaimmo.re

Réf. 2023-1013 **2 500 € / mois HT**

NOS OFFRES : RÉSIDENTIEL



À VENDRE | SAINT-PIERRE (TERRE SAINTE)

Appartement T3 d'une surface habitable de 65 m² avec varangue, donnant sur l'espace vert d'une résidence. Vue océan. Le bien se compose d'un séjour/cuisine, de deux chambres climatisées, d'une salle d'eau, d'un WC, d'une varangue, et de deux places de parking boxées et sécurisées avec attentes électriques. Situé à 5 minutes de la quatre voies, des commerces, du CHU et des plages. Aucuns travaux à prévoir.

HUGO LALOS
0693 91 25 19 / hugo@koytchaimmo.re

Réf: 2024-1282

325 000 € FAI



À VENDRE | SAINT-GILLES

Ensemble immobilier totalisant une surface habitable de 260 m² sur une parcelle de 500 m² à la Saline les Bains. Villa T6 de 192 m² avec piscine en pierres naturelles + T2 de 46 m².

HUGO LALOS
0693 91 25 19 / hugo@koytchaimmo.re

Réf: 2024-1238

1 755 250 € FAI



À VENDRE | ETANG-SALÉ

Maison mitoyenne de 58 m² à l'Étang-Salé les Hauts, proche de la zone des Sables. Dans une ruelle calme. Maison T3 sur deux étages avec varangue de 25 m² et place de parking.

HUGO LALOS
0693 91 25 19 / hugo@koytchaimmo.re

Réf: 2023-1067

250 416 € FAI



EXCLUSIVITÉ
KOYTCHA IMMO

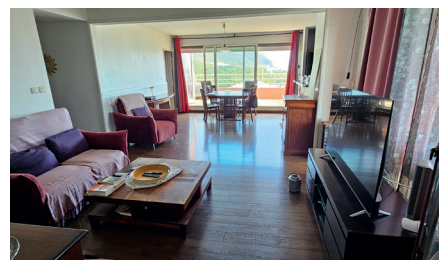
À VENDRE | SAINT-DENIS

Exclusivité - Appartement T2 d'environ 48 m² situé à Bellepierre au sein de la résidence Les Restanques. Pièce à vivre semi-équipée avec rangement, chambre avec rangement, terrasse vue mer.

AURÉLIE BRÉZÉ
0692 44 62 30 / aurelie@koytchaimmo.re

Réf: 2023-1113

146 076 € FAI



À VENDRE | SAINT-DENIS

Appartement T3 bis de 86 m² de surface habitable et d'environ 105 m² de surface totale. Au dernier étage avec ascenseur d'une résidence sécurisée à la Providence. 2 places de parking.

AURÉLIE BRÉZÉ
0692 44 62 30 / aurelie@koytchaimmo.re

Réf: 2024-1280

305 760 € FAI



À VENDRE | SAINTE-CLOTILDE

Dans un secteur résidentiel dans le quartier du Moufia, à moins de 5 minutes de la quatre voies.

Parcelle constructible de 671 m² abritant d'un côté une maison de type F4 louée à 1 035,15€ HC, et de l'autre un terrain plat à bâtir avec la possibilité de construire une villa de type 4 en R+1 de 211 m².

AURÉLIE BRÉZÉ
0692 44 62 30 / aurelie@koytchaimmo.re

Réf: 2024-1216

449 350 € FAI

KOYTCHA IMMO : DES PROGRAMMES

L'AMIRAL

Le Port

Bureaux & Commerces

À vendre

LA KANOPÉE BOUTIQUES

La Possession

Commerces

À louer

LE FANAL

La Possession

Commerces

À louer

SAY PISCINE

Le Port

Bureaux & Commerces

À louer

CAMBAIE PARK

Saint-Paul

Bureaux, Commerces, Salle de sport

À louer



ZE BURE@U 2

L'Éperon

Bureaux & Commerces

À vendre & à louer

LES ATELIERS DE BEL AIR

Saint-Louis

Entrepôts & Commerces

À louer

PERLES AUSTRALES

Saint-Pierre

Villas F4 neuves

À vendre & à louer

NEUFS POUR TOUS ET SUR TOUTE L'ÎLE !

CARRÉ VICTOIRE

Saint-Denis

Bureaux & Food Court

À louer



KERVAL

Sainte-Marie

Bureaux & Commerces

À louer

BLEU CONARDEL

Saint-Benoît

53 parcelles

À vendre

QUARTZ

Le Tampon

Commerces

À vendre & à louer

BERTAUD

Le Tampon

Bureaux

À louer



ESPACE TURQUOISE

Saint-Pierre

Bureaux & Commerces

À vendre & à louer

PERLES CRÉOLES

Saint-Pierre

Villas F5 neuves

À vendre & à louer



TROIS NOUVELLES RECRUES AU SEIN DU GROUPE !



Collecte et traitement des déchets d'activités de soins à risques infectieux & assimilés

Suzie FOU MENAIGUE
Comptable
Ecostrill

Championne de hand-ball en dehors du bureau, Suzie a rejoint l'équipe d'Ecostrill (spécialiste du traitement des déchets médicaux à risques infectieux) fin 2023, et s'occupe désormais de la comptabilité du groupe de manière rapide et efficace, tel un coup franc de Elohim Prandi en demi-finale du championnat d'Europe !



Koytcha immo
CONSEIL & EXPERTISE EN IMMOBILIER

Arthur BENOIT
Attaché commercial
Koytcha Immo

Également arrivé en fin 2023, Arthur rejoint l'équipe administrative de Koytcha Immo en tant qu'attaché commercial. Véritable support pour nos commerciaux, il est depuis une aide précieuse dans leurs démarches, en fournissant les informations nécessaires sur les biens en mandats et en assurant un suivi efficace avec les clients et prospects.

Guillaume HOARAU
Assistant de gestion locative
Koytcha Immo

Actuellement en formation "Responsable gestion négociation immobilière" chez Tetranergy, Guillaume a rejoint le pôle Gestion de Koytcha Immo en Mars dernier, non pas pour marquer des buts contrairement à son célèbre homologue, mais en tant qu'assistant en gestion locative en alternance.



Meldreg TSCHEILLER

Conseiller en gestion de patrimoine

Comment es-tu devenu CGP [Conseiller en Gestion de Patrimoine, ndlr] ?

Avant d'arriver chez Koytcha Conseil, j'ai réalisé une alternance au sein du Crédit Agricole Banque Privé ainsi qu'une expérience à Paris dans un service d'Ingénierie Patrimoniale pour les notaires. Deux bonnes expériences mais chacune avec ses avantages et ses inconvénients, ce qui a facilité mon choix de devenir CGP car c'était le bon compromis que je recherchais.

C'est un secteur qui m'a toujours intéressé et j'ai souvent gravité autour de cela. Mon père exerçait en profession libérale et a toujours travaillé à son compte. Les questions que se posent les chefs d'entreprises sont des questions que j'ai déjà entendues dans mon entourage.

Ta fonction t'amène à traiter de sujets "sensibles", et avec des documents confidentiels. Comment t'organises-tu pour garder un maximum d'efficacité et de lucidité ?

C'est des réflexes et des habitudes. Nos échanges passent à 99% par téléphone et mail, aucun document avec des renseignements, sensibles ou non, n'est laissé à la disposition d'autrui. Chaque demande est traitée dans la journée. Certains sujets peuvent nécessiter davantage de temps car plus spécifiques.

Quels sont les avantages de faire appel à un CGP ?

Je reprends très souvent une expression : le CGP est, à notre échelle, le "médecin généraliste du patrimoine". En tant que conseiller,

nous avons une vision d'ensemble sur le patrimoine du client ainsi que sur ses objectifs. Notre objectif étant d'accompagner le client, particulier ou chef d'entreprise, sur l'ensemble des étapes et des interrogations qu'il va rencontrer au cours de son activité.

Notre seconde casquette consacrée aux investissements nous permet de mettre l'ensemble des banques et des sociétés de gestion en compétition. L'objectif est toujours de trouver les solutions les plus intéressantes en termes de rendements-risques.

Qu'aimerais-tu dire aux personnes sceptiques à l'idée de confier leur patrimoine à un tiers ?

Que c'est bien dommage. Si on analyse bien, tout le monde a un conseiller bancaire, on passe chez le notaire principalement lors des acquisitions immobilières, on va chez son expert-comptable pour la clôture de son bilan. On est souvent notre propre chef d'orchestre et attendons les conseils des acteurs qui n'ont pas la connaissance de l'ensemble de notre patrimoine, de nos objectifs ou qui n'ont pas le temps de nous écouter. Notre rôle est aussi de mettre tout cela en musique.

Tes deux passions semblent être le sport et les voyages : tu préférerais aller au Stade du Moustoir le 18 mai prochain voir le FC Lorient jouer son maintien en Ligue 1, ou plutôt tenter l'Ultra Trail Mont Fuji au Japon l'année prochaine ?

Sans aucun doute le Japon, le FC Lorient aura déjà assuré son maintien ! Au passage, si certains joueurs souhaitent être accompagnés... (rires)

Globe-trotteur dans l'âme, Meldreg a rejoint l'équipe de conseillers en gestion de patrimoine de Koytcha Conseil en 2021.

Plus qu'un conseiller, il guide financièrement nos clients dans l'élaboration de stratégies personnalisées pour la croissance, la protection et la gestion efficace de leur patrimoine.



Le Conseiller en Gestion de Patrimoine est, à notre échelle, le "médecin généraliste" du patrimoine. En tant que conseiller, nous avons une vision d'ensemble.



NOUS

**ESTIMONS
VOS BIENS**

et VOUS proposons de les

GÉRER



gestion@koytchaimmo.re

0262 97 96 07

www.koytchaimmo.re

45 rue Alexis de Villeneuve 97400 Saint-Denis



Koytcha immo
CONSEIL & EXPERTISE EN IMMOBILIER