

Citronnelle, Cayenne



Une situation exceptionnelle

La Résidence « Citronnelle » est un ensemble de 21 logements de standing idéalement située en pleine périphérie urbaine de la ville de Cayenne, à l'intersection de la Rocade de Zéphir et de la Route Départementale de Montabo, et insérée dans un pôle multi activités (bâtiments administratifs, lycées et collèges, clinique, concessions automobiles, zones d'habitations, complexes sportifs et de loisirs, etc...).





Caractéristique de la résidence

La résidence Citronnelle est composée de 21 logements répartis dans deux bâtiments :

- 14 appartements T2
- 7 appartements T3

Ce nouveau programme, à taille humaine, bénéficie des dernières normes de construction en vigueur. Les prestations intérieures seront à la hauteur de la réalisation dans son ensemble :

- Climatisation dans les chambres
- Cuisine équipée : 1 plaque vitrocéramique 4 feux, 1 four, 1 hotte aspirante à recyclage au-dessus de la cuisson & plan de travail.
- Placards aménagés
- Les appartements sont équipés de chauffe-eau solaires.

Les prestations extérieures ont toutes été élaborées pour faciliter la vie des habitants avec :

- Une parabole collective
- La résidence sera sécurisée et entièrement clôturée
- Tous les appartements bénéficient d'une varangue.
- Les logements en rez de jardin jouissent d'un jardin privatif.

La réalisation

Cellule T3	
Nombre:	3
Séjour	20,1 m ²
Cuisine	6,7 m ²
Cellier	3,6 m ²
Chambre 01	12,0 m ²
Chambre 02	11,8 m ²
WC	1,6 m ²
SdB	4,6 m ²
Dégagement	4,5 m ²
SH	64,7 m ²
Varangue	14,0 m ²
SURFACE TOTALE	78,7 m²



Le promoteur :

APROMEOS

APR, Providencia et Immeos Antilles sont trois promoteurs qui ont allié leur force pour réaliser depuis de nombreuses années des logements tant en métropole qu'à Saint Martin et en Guyane. Ils sélectionnent les meilleurs emplacements et travaillent en étroite collaboration avec les entreprises locales les plus compétentes pour offrir **la meilleure prestation**. Ils réalisent ainsi des immeubles de **grande qualité** technique, architecturale et environnementale.

Notaire :

Maître Jean-Dominique Roché, 1 place de la République, 56000 Vannes.

Pourquoi la Guyane ?

La Guyane, terre d'avenir

La Guyane, département français depuis 1946 (loi du 19 mars), a été érigée en région par la loi du 31 décembre 1982. Elle fait partie des départements d'outre-mer (Dom), avec la Martinique, la Guadeloupe et la Réunion.

Aussi grande que le Portugal, elle est de loin la région la plus grande du territoire français par sa superficie.



Géographie

- Située au nord-est du continent sud-américain, la Guyane s'étend sur 84 000 km² (1/5 de la Métropole) entre le Surinam et le Brésil. Elle est la seule des 7 régions ultrapériphériques d'Europe à être située sur un continent et offre ainsi à la France et l'Europe **une porte d'entrée vers l'Amérique du Sud** et plus particulièrement le Brésil.
- Environ 7 000 Km séparent la Guyane de la métropole, soit 8h30 d'avion en vol direct.
- **Une nature immense et préservée** : la forêt recouvre 90% du territoire et contient de centaines d'espèces naturelles, une biodiversité reconnue mondialement et représente un patrimoine naturel inestimable.



Un choix stratégique

Démographie

- Un **mixage de populations** et de cultures hors du commun : 25 groupes ethniques y vivent en parfaite harmonie.
- Langue : créole et français.
- Une **population jeune**, en constante augmentation, 216 000 habitants à ce jour et 430 000 prévus pour 2030.
- Un **déficit important de logements** : 3 000 logements manquants/an. 45 000 logements manqueront en 2030.
- **Plus de locataires que de propriétaires** en Guyane.



Economie

- De 1993 à 2006, le **PIB guyanais a progressé de 3,9 %** par an, contre 2,2 % en moyenne nationale (source Insee : La Guyane, évolution du PIB 1993-2006)
- Le **salaire moyen annuel Guyanais** se situe au **deuxième rang** après l'île de France. (Source Insee : Salaires nets annuels moyens selon la Région, 2009)
- Des **atouts économiques incontestables** : **Centre Spatial Guyanais (CSG)** qui emploie 8000 personnes, nombreux instituts de recherche de haut niveau (Institut Pasteur, CNRS, IRD, CIRAD, INRA, IFREMER, BGRM...), création d'une technopole récemment.
- Les dernières explorations au large de la Guyane en septembre 2011 laissent présager la découverte de pétrole en quantité abondante.



Dispositifs fiscaux

En dehors du très bon rendement locatif que représente cet investissement vous pouvez optimiser votre investissement en bénéficiant de deux dispositifs fiscaux toujours en vigueur en 2013. Ils doivent être choisis en fonction de votre situation patrimoniale.



Liberté • Égalité • Fraternité

Voici un rappel synthétique des deux dispositifs fiscaux :

Duflot Outremer

La Loi Duflot Outremer concerne les acquisitions de **logements neufs** ou en état futur d'achèvement ou des logements à **réhabiliter** dans les départements et collectivités d'Outremer. La loi Duflot en vigueur en métropole comme en outremer depuis le 1^{er} janvier 2013 prendra fin le 31 décembre 2016.

La défiscalisation par le dispositif Duflot Outremer donne droit à **une réduction d'impôt de 29%** du montant de l'investissement (prix du bien majoré des frais dits de notaire) plafonné à 300 000€.

- **Réduction d'impôt très importante** (+11 points par rapport à la métropole !) **de 29% du bien**, répartie sur 9 ans.
- Il est possible de bénéficier de cette réduction d'impôt pour l'investissement **de 2 logements** dans la limite de 300 000€.
- Plusieurs charges sont déductibles du revenu foncier.

- Le logement doit être loué nu pendant au moins 9 ans à un locataire qui en fait sa résidence principale.
- Impossibilité de louer le logement à ses ascendants ou descendants.
- La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.
- Les ressources et loyers du locataire sont plafonnés.

Attention : le non respect des engagements de location, entraîne la perte des incitations fiscales.

Girardin Intermédiaire 2013

- C'est la date du permis de construire qui détermine la réduction d'impôt accordée :

Permis déposé en 2010 ou avant	Permis déposé en 2011	Permis déposé en 2012
38%	34%	26%

- La réduction d'impôt est limitée à 2438€/m². On multiplie ce plafond par la surface de l'appartement (surface habitable + varangue limitée à 14m²).
- La réduction d'impôt obtenue s'étale sur **5 ans**.
- Obligation de louer le bien pendant 6 ans.
- Le loyer doit respecter un plafond réglementaire de 13.41€/m².
- Les ressources des locataires sont plafonnées.
- Une majoration de 2 à 3% est accordée lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.
- Le locataire ne doit pas être rattaché au foyer fiscal.
- Le délai entre la date d'obtention du permis et la date de mise en location ne doit pas dépasser 36 mois

Attention : le non respect des engagements de location, entraine la perte des incitations fiscales.

Exemple Dufлот Outremer :

Montant de l'investissement immobilier :	160 000€
Taux de réduction Dufлот Outremer 2012 :	29%
Calcul réduction d'impôt :	160 000 x 29%=41 600 €

La réduction d'impôt obtenue est 41 600€ sur 9 ans soit 4622€ par an.

Exemple Girardin Intermédiaire :

Surface défiscalisable (habitable +varangue) :	58 m²
Montant de l'investissement immobilier :	160 000€
Taux de réduction Girardin Intermédiaire 2013 avec permis de construire 2012 :	26%
Rappel : Plafond Girardin :	2438€/m²*

58 x 2438 = 141 404. C'est le montant plafonné sur lequel on applique le pourcentage de réduction d'impôt : 141 404 x 26% = 36 765.

La réduction d'impôt obtenue est de 36 765€ sur 5 ans soit 7353€ par an.

(= Montant HT. Guyane, département non soumis à la TVA)*

