

# Résidence Les Filaos



**Pont du Larivot  
15 min de la ville de Cayenne**

# Investir en Guyane Française

La Guyane est une terre française en Amérique du Sud.

Avec une superficie de **83846km<sup>2</sup>**, c'est la deuxième plus vaste région de France.

Elle compte **296711 habitants** (en 2019) qui vivent essentiellement sur la bande du littorale allant de Cayenne à Saint Laurent du Maroni.

Disposant d'un emplacement stratégique les fusées **ARIANE, VEGA, SOYOUZ** par du Centre Spatial Guyanais située dans la ville de Kourou.



**La forêt équatoriale  
couvre 96% du territoire**

# Un marché immobilier en plein expansion

## **LA CROISSANCE ECONOMIQUE PROMETEUSE**

Le PIB de la Guyane ne cesse d'augmenter depuis les 20 dernières années.

La Guyane avait un taux de croissance de 4,1% en 2019, contre 2,8% en 2018.

Les secteurs du BTP et l'activité spatiale favorise la croissance de ce département.

D'autres secteurs en développement : miniers, bois et tourisme auront eux aussi un impact sur la croissance à venir

## **UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE**

D'ici 10 ans l'INSEE prévoit un doublement de la population de la Guyane, elle compterait donc environ 500 000 habitants. La moitié des résidents de la Guyane à moins de 25 ans.

Face à une telle démographie, le département devra construire plus du double des logements construits aujourd'hui.

Environ 5000 logements devront sortir de terre par an contre 2000 par an aujourd'hui.

***La Guyane a un marché immobilier très dynamique, une véritable terre à construire.***





# Résidence les Filaos

## 12 appartements de standing

### **Une architecture moderne**

Le bâtiment propose une architecture contemporaine réalisée avec soin en tenant compte des normes en vigueur.

### **Des équipements et des matériaux de qualités**

Les équipements et les matériaux ont été choisis minutieusement pour offrir de belles prestations

### **Une résidence sécurisée**

Une résidence calme et verdoyante entièrement sécurisée

### **Composition de la résidence:**

- ❖ 6 T2
- ❖ 6 T3 DUPLEX
- ❖ 18 PARKINGS

**Avec terrasses, jardins, parkings**

# Un emplacement stratégique

La résidence est située sur la commune de Macouria, dans le quartier en expansion «**BELLE HUMEUR**», à proximité immédiate du pont du Larivot.

Ce quartier très calme permet de rejoindre aisément l'accès à Macouria, Kourou et Cayenne via la RN1.

De plus il est à seulement 10 minutes principaux centres économiques:

- Zone Collery
- Family Plaza

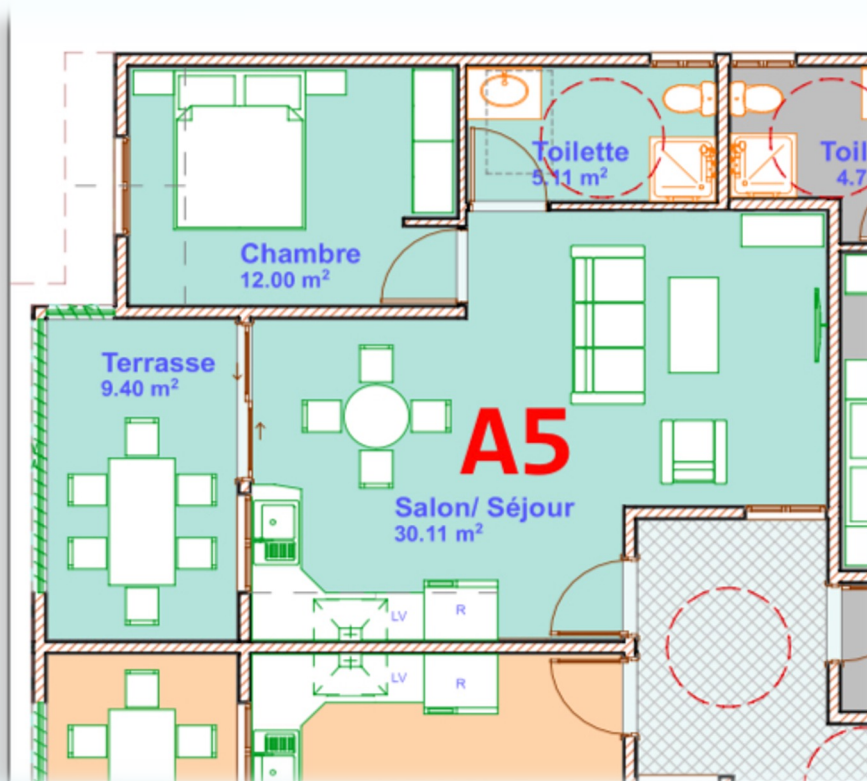


# Façade côté parking





# Plan type T2



## Tableau des surfaces (m<sup>2</sup>)

### T2 RDC

Salon/séjour 30,11

Chambre avec PL 12,00

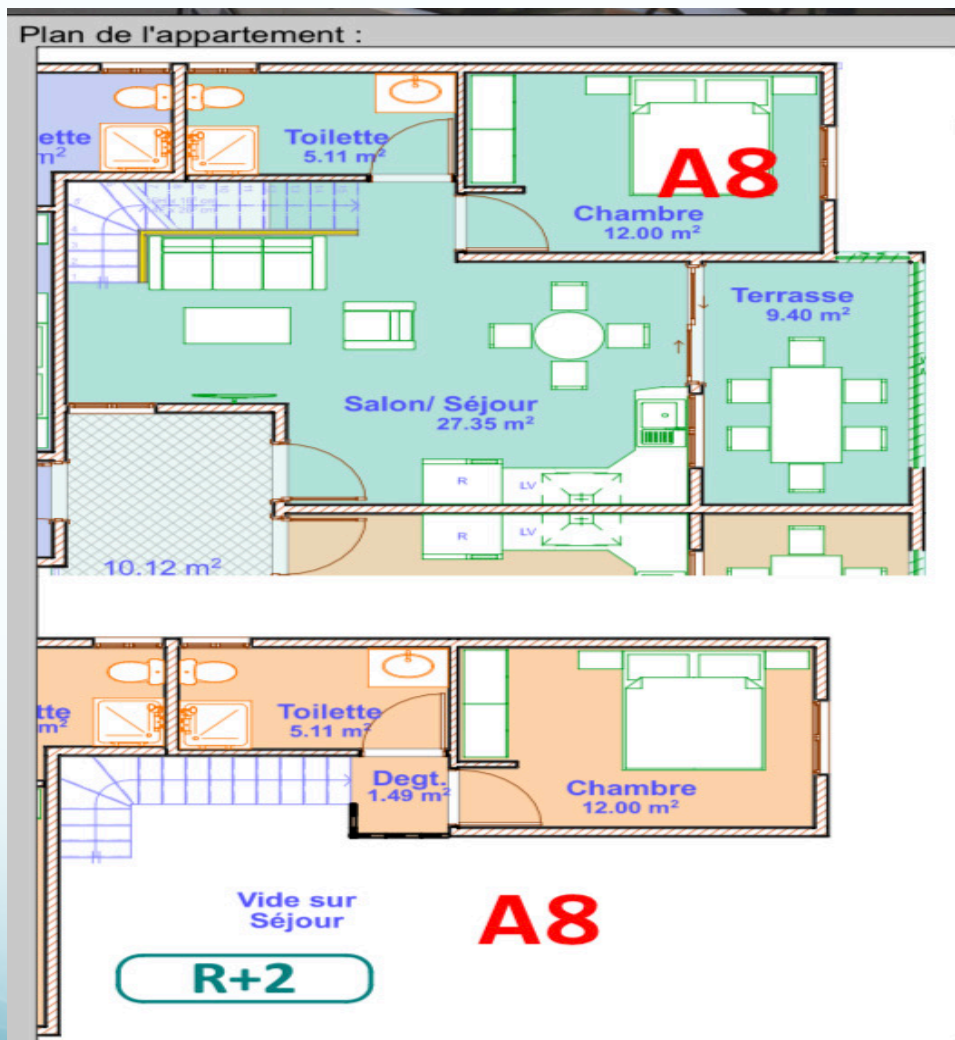
Salle d'eau/toilettes 5,11

*Surface habitable* 47,22

Terrasse 9,40

*Surface totale* 56,62

# Plan type T3 Duplex



## Tableau des surfaces (m<sup>2</sup>)

### T3 duplex

Salon/séjour	27,35
Chambre 1 avec PL	12,00
Salle d'eau/toilettes 1	5,11
Chambre 2 avec PL	12
Salle d'eau/ toilettes 2	5,11
Dégagement	1,49
<i>Surface habitable</i>	<i>63,06</i>
Terrasse	9,40
<i>Surface totale</i>	<i>72,46</i>



# Prix de vente par lots (hors droits)

Lots	Type appartement		Surface	Prix vente
A1	T2	RDC	39.35	135,000.00 €
A2	T2	RDC	43.20	150,000.00 €
A3	T2	RDC	43.75	153,000.00 €
A4	T2	RDC	44.10	153,000.00 €
A5	T2	RDC	46.49	163,000.00 €
A6	T2	RDC	42.88	155,000.00 €
A7	Duplex T3	R+1/R+2	60.24	198,000.00 €
A8	Duplex T3	R+1/R+2	65.82	209,000.00 €
A9	Duplex T3	R+1/R+2	62.82	200,000.00 €
A10	Duplex T3	R+1/R+2	62.82	200,000.00 €
A11	Duplex T3	R+1/R+2	65.09	209,000.00 €
A12	Duplex T3	R+1/R+2	61.08	198,000.00 €

# Défiscaliser en Outre-mer

Il existe aujourd'hui une seule possibilité d'investir en immobilier neuf en Guyane avec l'objectif de réduire ses impôts :

**Le dispositif Pinel Outre-Mer** avec son plafond avantageux de défiscalisation (jusqu'à 18 000 euros). Ce dispositif donne la possibilité de réduire ses impôts sur les revenus de 23 %, 29 % ou 32 % du prix du bien acheté. La loi Pinel outre-mer impose de louer le bien sur la période de réduction choisie en respectant le plafonnement des loyers et des revenus du locataire.

Les revenus locatifs se déclarent selon la même méthode que des revenus locatifs métropolitains en déduisant les charges et les intérêts d'emprunt. Ce qui permet de ne pas être fiscalisé les premières années.

Les impôts fonciers sont majoritairement exonérés les deux premières années de l'investissement. Les Taxes d'habitation et d'ordures ménagères sont dues par le locataire dans les lieux au 1er janvier.

**Le dispositif GIRADIN IS**

# Les conditions de la loi Pinel Outre mer

Bénéficiaires	Personnes physiques fiscalement domiciliées en France
Biens éligibles	Logement neuf ou en VEFA (vente en état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif
Plafonnement	18000€ par an
Calcul	Prix et frais d'acquisition avec un maximum de 300 000€ par an et 2 logements par année d'imposition
Taux de la réduction d'impôts	23% du prix de vente étalée sur 6 ans 29% du prix de vente étalée sur 9 ans 32% de prix de vente étalée sur 12 ans
Fait générateur réduction impôts	L'année d'achèvement des travaux ou de l'acquisition si celle-ci est postérieure
Étalement des avantages	6 ans prorogable 2 fois 3 ans ou 9 ans prorogable 1 fois 3 ans
Obligations de location	Engagement de location nue de 6,9 ou 12 ans Mise en location dans les 12 mois de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si postérieures
Conditions de location	Plafonnement mensuel des loyers et des ressources défini par décret Plafond de 5500€/m <sup>2</sup> pour le calcul de la réduction



# GIRARDIN SOCIETE (IS)

Le mécanisme du Girardin IS est prévu à l'article 217 undecis du Code général des impôts. Il consiste à investir dans un logement neuf situé en Outre-mer puis à déduire ce montant du résultat imposable de votre société. Ce procédé permet de réduire en partie votre impôt sur les sociétés, voire dans certains cas de le faire totalement disparaître. Pour que cette opération financière soit valide, elle doit néanmoins respecter certaines conditions, à savoir que :

- l'immeuble nu doit être loué dans les 12 mois qui suivent l'année d'achèvement (pour une VEFA) ou après son acquisition ;
- la location doit être effectuée sur une durée de 5 ans minimum dès la date de prise d'effet du bail ;
- la location doit exclusivement concerner des particuliers dans le cadre de leur résidence principale.

Quant à l'investissement locatif réalisé par l'entreprise, il peut revêtir différentes formes comme :

- un investissement direct : la société achète l'immeuble neuf qu'elle loue directement à un particulier ;
- un investissement indirect : l'investissement est réalisé via une société de personnes (SCI, SCS, SNC) ;
- une souscription de capital d'une société : l'entreprise investit dans une société pour déduire le montant de l'investissement.

Dans le premier cas, la déduction interviendra directement sur l'investissement. À contrario, l'avantage fiscal se répercutera sur le montant souscrit au capital de la société (SNC, SCI, etc.) dans les autres situations.

## **Dispositif Girardin : comment fonctionne la réduction d'impôt ?**

L'intérêt du dispositif Girardin repose sur un montage complexe qui permet de profiter d'une réduction d'impôt supérieure au montant investi. A titre d'exemple, elle peut atteindre jusqu'à 60 000 € pour 53 600 € investis.