

RESIDENCE

TERRA NOVA

Cayenne (Guyane)



Fiscalité :
loi Scellier Outre-mer / loi Girardin



LE PROJET

Idéalement placée entre la route de Montabo et le Novotel, la résidence Terra Nova est un ensemble immobilier de haut standing s'intégrant parfaitement dans son environnement.

A quelques minutes du centre de Cayenne et de nombreuses commodités, cette résidence, à taille humaine, vous propose 32 logements de standing, allant du T2 au T4, sur un terrain de plus de 5 500 m².

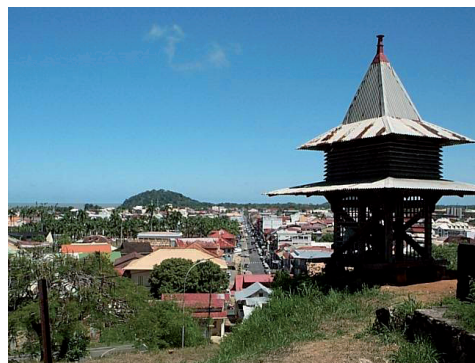
Ce nouveau programme bénéficie des dernières normes de construction en vigueur.

Les prestations intérieures seront à la hauteur de la réalisation dans son ensemble avec pêle-mêle :

- Climatisation dans les chambres
- Cuisine aménagée
- Placards aménagés

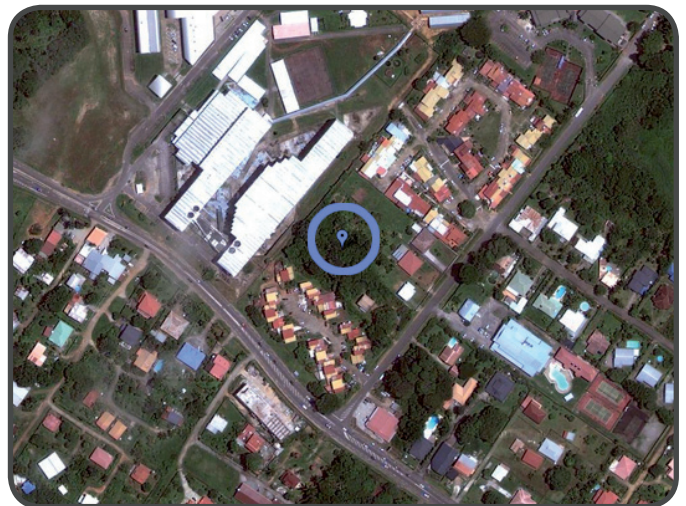
Quant aux prestations extérieures, elles ont toutes été élaborées pour faciliter la vie des habitants avec :

- Une parabole collective
- Une piscine
- Un espace sécurisé



LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

... dans un des quartiers les plus recherchés ...



Caractéristiques du programme

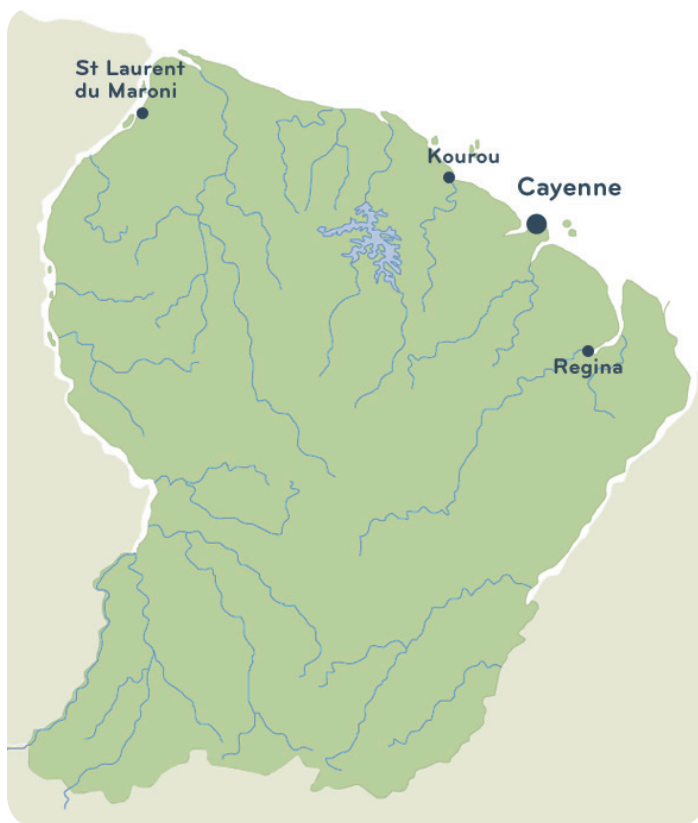
Adresse : Chemin Hilaire (dit chemin du Novotel) à Cayenne

Notaire : Leport & Associés
Maitre Jean Dominique Roché
1 place de la république
56000 Vannes

Promoteur : Immeos et APR, promoteurs spécialisés en Métropole et en Outre Mer avec à leur actif de nombreuses réalisations à St Martin et en Guyane française.

Gestionnaire : Oceanic, une grande expérience de l'environnement local avec plus de 500 lots en gestion, une affiliation FNAIM et des garanties locatives signées Versalis.

LA GUYANE



Située au Nord-Est de l'Amérique du Sud, entre le Surinam et le Brésil, la Guyane est une terre chaude et intense au climat équatorial.

Ce département, d'une superficie de 86 504 km², est limité au nord par la côte, à l'est par le fleuve Oyapock, entre la Guyane et le Brésil, à l'ouest, par le fleuve Maroni, séparant la Guyane du Surinam et au sud la frontière avec le Brésil est matérialisée par la ligne de partage des eaux avec le bassin de l'Amazone.

La Guyane possède 300 kilomètres de côtes, 520 kilomètres de frontières avec le Surinam et 700 kilomètres de frontières avec le Brésil. Cayenne, chef-lieu du département, se situe à 7 072 kms de Paris, 1 500 kms de Fort-de-France, 5 000 kms de Rio de Janeiro et 5 000 kms de New York.

Le Climat :

Dotée d'un climat équatorial humide, la Guyane a une température qui oscille entre 20 et 32° toute l'année avec une humidité et des pluies importantes selon les saisons. Sa position proche de l'équateur et sa façade océanique lui confèrent une bonne stabilité climatique.

L'essentiel du territoire est couvert par la forêt équatoriale, les communes de l'intérieur du pays étant accessibles seulement par voie fluviale ou aérienne.

La population guyanaise , une population en constante augmentation:

On a dénombré près de 206 000 habitants en Guyane lors du recensement en 2006, soit 50 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2006.

La population est jeune (50% de moins de 25 ans), en rapide augmentation du fait, entre autres, d'un accroissement naturel important...

Les projections laissent penser que la population de Guyane pourrait atteindre 425 000 habitants en 2030 (Source INSEE).

Le pays présente un déficit chronique et important de logements estimé à 3 000 par an pour la Guyane entière.

La population est actuellement concentrée sur la zone côtière et plus d'un habitant sur 2 habite à Cayenne où ses proches environs

L'Economie :

La Guyane continue de bénéficier d'incontestables atouts pour son développement économique futur, parmi lesquels le rôle positif pour l'économie locale joué depuis 1968 par le Centre Spatial Guyanais (CSG), et la présence sur son territoire de très nombreux instituts et organismes de recherche de haut niveau (Institut Pasteur, CNRS, IRD, CIRAD, INRA, IFREMER, BGRM, etc.), atouts que tendent à valoriser des initiatives comme la toute récente création d'une « technopole de Guyane » orientée vers la promotion des technologies de pointe. (Source Préfecture de Guyane). En outre les dernières explorations au large de la Guyane laissent à penser que du pétrole s'y trouverait en quantité abondante.

LA FISCALITE

Le programme Terra Nova est éligible à la fois à la loi Girardin et à la loi Scellier Outre-Mer. Il est possible d'opter soit pour :

1. La loi Girardin Intermédiaire

- Taux de réduction : 40 % du montant du bien plafonné à 2247 € /m² (surface habitable + varangue dans la limite de 14 m²)
- Répartition de la réduction sur 5 ans
- Possibilité de bonus fiscal de 4 % en cas d'énergie renouvelable
- Obligation locative de 6 ans.
- Loyer plafonné à 13 € / m² (surface habitable + varangue dans la limite de 14 m²)
- Plafonds de ressources du locataire

2. La loi Girardin Libre

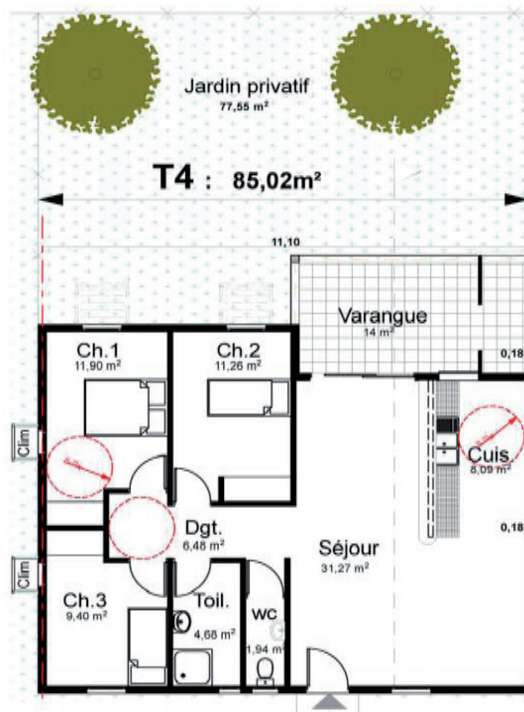
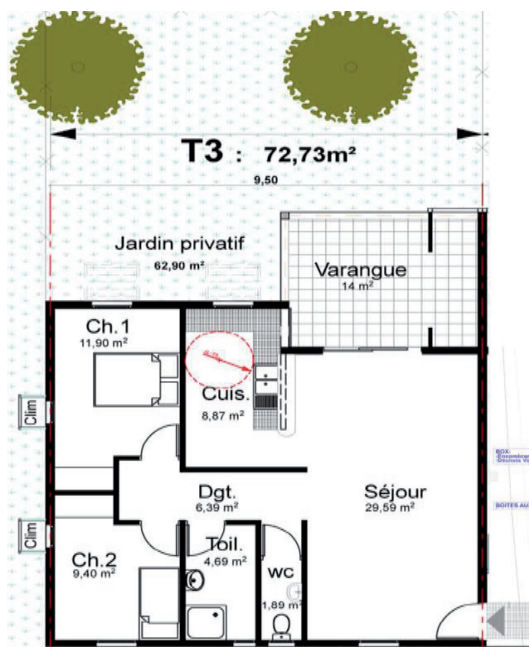
- Taux de réduction : 27 % du montant du bien plafonné à 2247 € /m² (surface habitable + varangue dans la limite de 14 m²)
- Répartition de la réduction sur 5 ans
- Possibilité de bonus fiscal de 3 % en cas d'énergie renouvelable
- Obligation locative de 5 ans.
- Loyers fixés librement
- Pas de plafonds de ressources du locataire

3. La Scellier Outre-Mer

- Taux de réduction : 36 % du prix de revient du bien (plafonné à 300 000 € et limité à un seul achat par an)
- Répartition de la réduction sur 9 ans (avec possibilités de report si la réduction d'impôts n'est pas totalement absorbée)
- Obligation locative de 9 ans
- Loyer plafonné à 12,29 € m² (surface habitable + varangue dans la limite de 14m²)
- Pas de plafonds de ressources du locataire

Pour rappel le non respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

LES APPARTEMENTS



Exemples de plans d'appartements : T2 lot n°16 , T3 lot n°9 et T4 lot n°13