

Les jardins de MONTABO

MODERNE
NOVATEUR
CONFORTABLE
FAMILIAL
SÉCURISÉ

**PROMEOR**
PATRIMOINE

CAYENNE
www.promeor.fr

LA GUYANE, UNE TERRE FRANÇAISE EN AMÉRIQUE

La Guyane est un département et une région d'outre-mer (DROM) situé dans le nord-est de l'Amérique du Sud. C'est le seul territoire continental de l'Union Européenne en Amérique du Sud.

D'une superficie de **83 846 km²**, équivalente à celle du Portugal, elle est le plus grand département français. Elle fait de la France un voisin du Brésil en pleine expansion.

Ses **250 000 habitants** vivent essentiellement sur la bande littorale à Cayenne, Kourou et Saint-Laurent du Maroni.

LA FORÊT ÉQUATORIALE COUVRE 96% DU TERRITOIRE ET EN FAIT UN TRÉSOR DE BIODIVERSITÉ.



UN TERRITOIRE STRATÉGIQUE

Le Centre Spatial Guyanais est une base de lancement française et européenne, située près de Kourou. Les fusées Ariane, Soyouz et Véga sont tirées depuis cette base permettant de disposer d'une gamme complète de lanceurs.

L'année 2015 fut une année record avec **12 lancements réussis.**

AU TOTAL, L'ACTIVITÉ SPATIALE EN GUYANE GÉNÈRE PRÈS DE 9 000 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS ET REPRÉSENTE 15% DU PIB.



ILS EN PARLENT

« Le pétrole guyanais suscite bien des convoitises car son sol révélerait une manne inespérée et des gisements de plusieurs milliards de barils ». (Source Capital, Janvier 2014)

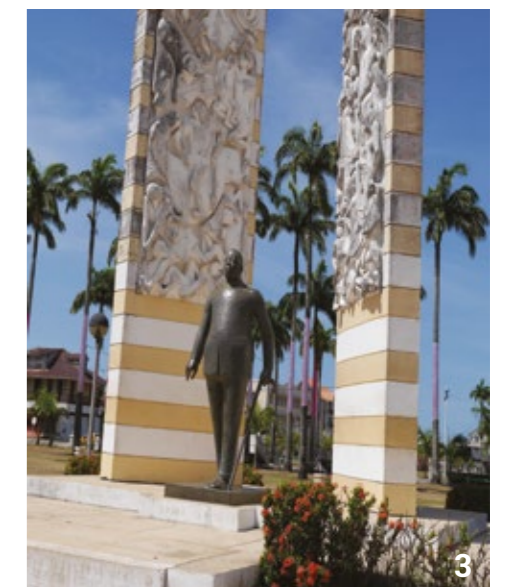
« La filière bois est un des secteurs clés de l'économie guyanaise. C'est aussi la seule région productrice de bois tropicaux de l'Union Européenne. Ce secteur emploie plus de 900 personnes ». (Source revue Antiane Guyane - INSEE, Juillet 2010)

« La Guyane repositionne son offre touristique en valorisant l'écotourisme et sa forêt primaire ». (Source France-Guyane, Avril 2014)

CAYENNE, CHEF-LIEU DE LA GUYANE

Ville de contrastes, entre modernité et tradition, Cayenne et ses environs concentrent une grande partie de l'activité économique de la Guyane. En pleine expansion, elle se modernise et se dote d'équipements performants (centres commerciaux, université)...La demande de logements en accession ou en location y est très forte.

Le charme de son centre-ville historique recèle de trésors d'architecture coloniale et son carnaval est une véritable institution. Placées sous un climat équatorial, les grandes plages de sable permettent aux habitants de trouver un peu de fraîcheur.



UN MARCHÉ IMMOBILIER PORTEUR

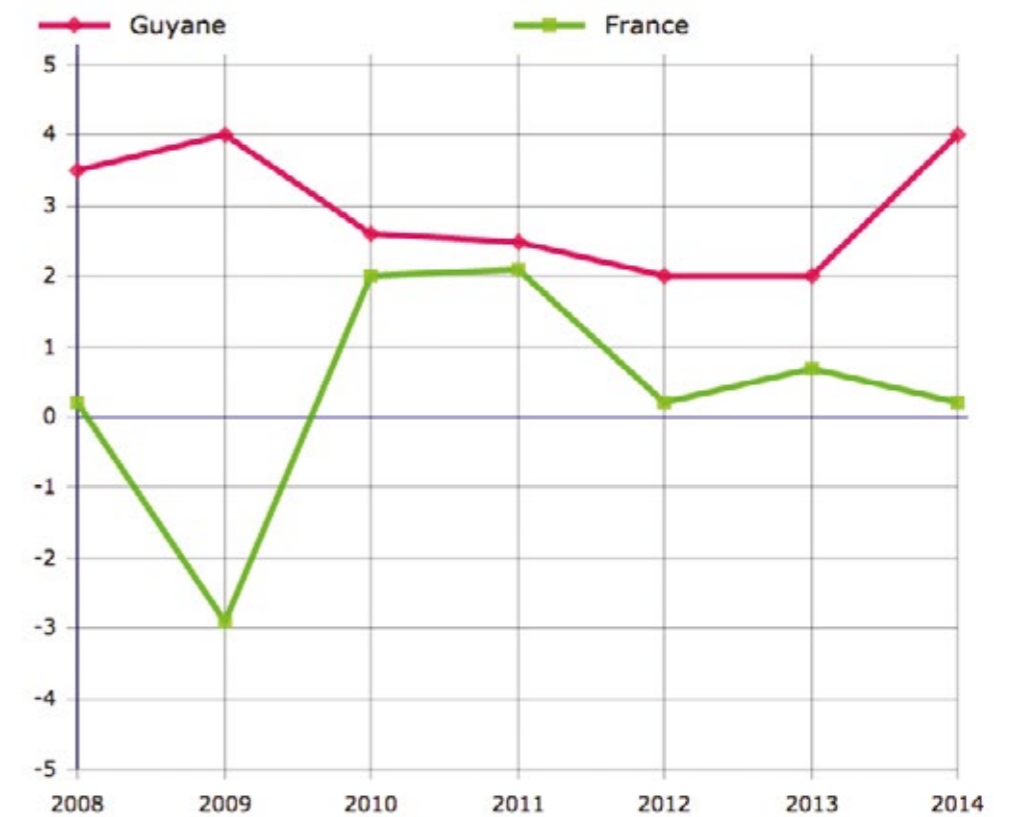


Le marché immobilier guyanais présente toutes les caractéristiques d'un marché attractif: une très forte croissance démographique, une croissance économique bien supérieure à la métropole et **un revenu salarial élevé**.

Pour faire face à la naissance de cette «seconde Guyane», il faudra construire près de **5 000 logements** chaque année dont 50% dans la zone d'emploi de Cayenne alors que la production actuelle atteint seulement 2 000 logements par an. En termes d'équipement, le rectorat estime nécessaire de construire **13 lycées et 14 collèges**.

D'ICI 2030, L'INSEE PRÉDIT UN DOUBLEMENT DE LA POPULATION DE 250 000 À 500 000 HABITANTS.

Taux de croissance du PIB en volume (en %)



Source : Insee - Cerom - Comptes rapides

En 2014, la croissance du PIB guyanais est de 4% contre + 0.2% en métropole, tirée par l'activité spatiale et le BTP. Le PIB par habitant est en hausse de 1.8% (-0.2% en métropole).

Enfin, le revenu salarial moyen en Guyane se situe au 1er rang pour les salaires de la fonction publique et au 2ème rang pour les salaires du secteur privé (classement par région établi par l'INSEE).

PÉNURIE DE LOGEMENT + REVENUS ÉLEVÉS

= MARCHÉ LOCATIF TRÈS DYNAMIQUE AVEC DES LOYERS DE MARCHÉ ÉLEVÉ



LES JARDINS DE MONTABO

Idéalement située au cœur d'un quartier résidentiel de Cayenne, la résidence Les Jardins de Montabo a été conçue pour assurer le bien-être et le confort absolu de ses habitants.

ELLE OFFRE À LA FOIS LE CALME, LA SÉRÉNITÉ ET LA PROXIMITÉ DE TOUS LES SERVICES (CENTRE COMMERCIAL, ÉCOLES, PLAGES).



PISCINE
EXTÉRIEURE



JARDIN
ARBORÉ



INSTALLATIONS
ACCESSIBLES



INSTALLATIONS
ÉCOLOGIQUES



RÉSIDENCE
SÉCURISÉE

UN EMPLACEMENT IDÉAL

A quelques minutes du cœur de ville de Cayenne et de Rémire-Montjoly, la Résidence Les Jardins de Montabo est logée dans un lotissement calme, composé de très belles villas.

Le quartier, très prisé, est desservi par les routes de Montabo et de Baduel, rendant l'accès à la résidence très aisé.



- 1 Lycée Polyvalent Melchior Garré
- 2 ESPE (ex IUFM)
- 3 Centre Commercial Montjoly

Le grand centre commercial de Montjoly est à quelques pas de la résidence. Les écoles et le nouveau quartier universitaire Hibiscus de Cayenne sont à proximité immédiate.

Les grandes plages de Cayenne et de Rémire-Montjoly sont accessibles très rapidement.



LES JARDINS DE MONTABO

T2



T5
DUPLIX



L'architecture de la résidence est en parfaite harmonie avec son environnement. Une superbe haie de cocotiers borde le terrain. **Les espaces verts, la piscine et les places de stationnement** offrent aux habitants un très grand confort.

L'ENSEMBLE DE LA RÉSIDENCE EST ACCESSIBLE AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE.

Pour assurer un niveau de sécurité maximum, le terrain est entièrement **clôturé et dispose de portails d'accès automatisés**. Afin de répondre à toutes les demandes, la résidence est composée de **54 logements, du T2 au T5 duplex**, répartis sur deux bâtiments en arc de cercle d'un étage. Chaque logement jouit de **deux places de stationnement** et les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un **jardin privatif**.

DES HABITATIONS FONCTIONNELLES ET ÉCOLOGIQUES

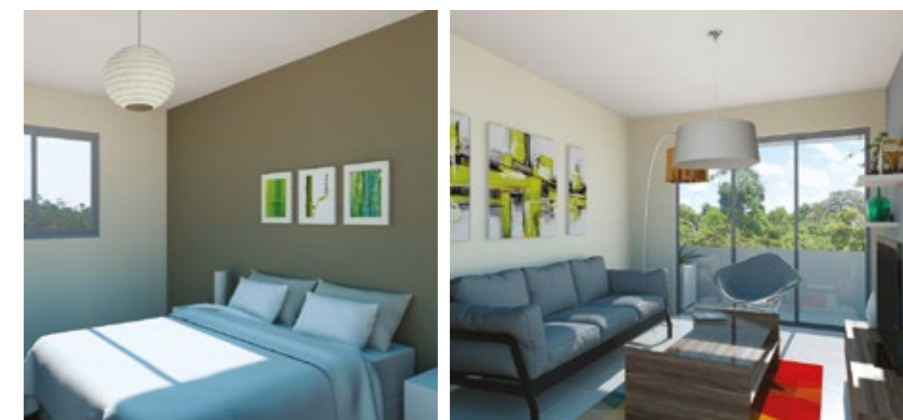


Chaque appartement répond aux exigences de la **réglementation technique RTAA DOM** qui prévoit notamment l'utilisation de **panneaux solaires** pour la production d'eau chaude, une **isolation thermique et acoustique** optimale et une ventilation naturelle des logements. Pour que la consommation d'électricité de la résidence soit réduite à son minimum, **l'éclairage extérieur est photovoltaïque**.

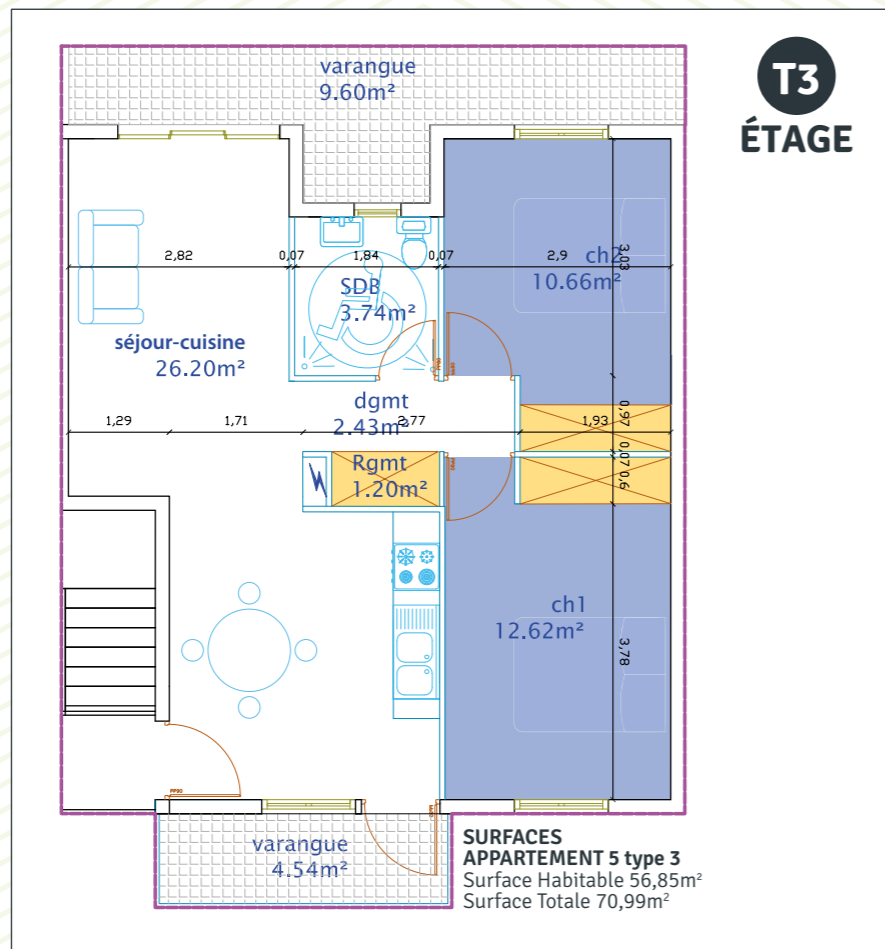
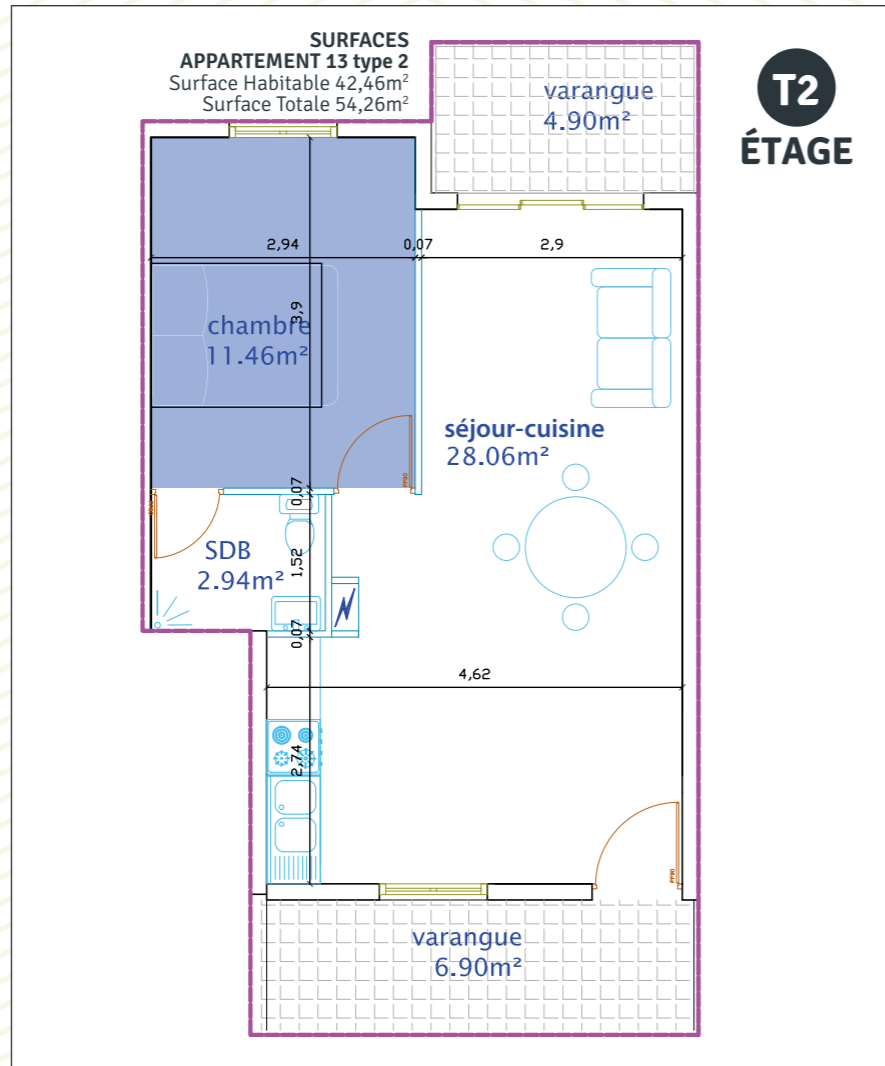
MODERNITÉ ET CONFORT

Tous les matériaux ont été choisis pour leurs qualités esthétiques, environnementales et énergétiques et répondent aux dernières exigences techniques.

L'aménagement de chaque appartement a été pensé pour assurer un **maximum de confort** à ses occupants.



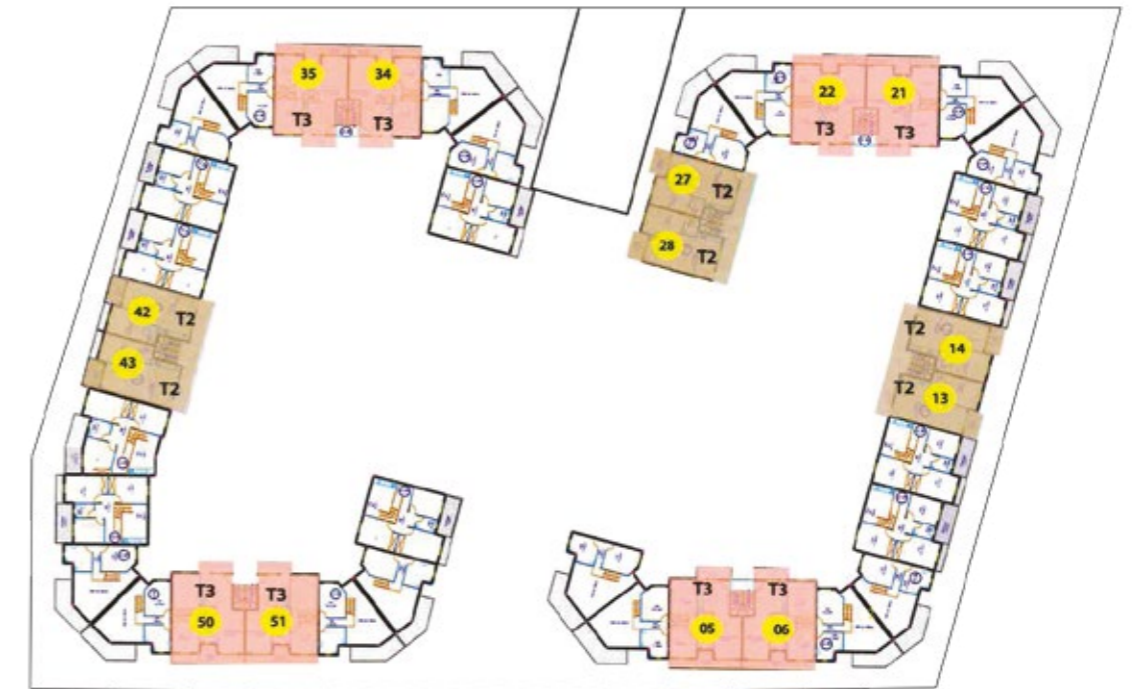
PLANS TYPE



PLANS DE MASSE



Plan de masse du rez-de-chaussée



Plan de masse de l'étage

LA COMPÉTENCE À VOTRE SERVICE

Notre philosophie : la mixité entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

C'est l'assurance d'acheter un bien au prix du marché local et aussi de bénéficier de résidences mieux entretenues.



La connaissance de la Guyane

Notre parfaite connaissance de la Guyane et de ses spécificités nous permet de sélectionner avec la plus grande exigence les emplacements de nos résidences, condition fondamentale à la réussite d'un investissement immobilier.

Des garanties financières solides

Fort du soutien de partenaires financiers comme le Groupe Banque Populaire - Caisse d'Épargne, PROMEOR souscrit, pour chacun de ses programmes immobiliers, une garantie financière d'achèvement extrinsèque (vous assurant du parfait achèvement de l'opération même en cas de défaillance du constructeur) et une assurance dommages-ouvrage (réparation d'éventuels désordres affectant la construction).

Un partenaire de confiance pour la gestion de votre bien

Pour la recherche de votre locataire, la gestion de votre bien et de votre copropriété, notre partenaire GESTIMMO se met à votre service. Cette agence immobilière est présente en Guyane depuis plus de 20 ans et membre de la FNAIM. Pour sécuriser votre investissement, elle vous proposera de souscrire une assurance Garantie Loyers Impayés et Vacance Locative.

Des experts de la construction

Afin de garantir la bonne exécution de l'ouvrage dans le respect du cahier des charges, PROMEOR s'entoure sur ses chantiers de professionnels locaux aguerris : architectes, maîtres d'œuvre, économistes de la construction, bureaux d'étude et de contrôle.



LE PACK INVESTISSEUR

Afin de faciliter la location de votre bien et d'optimiser votre investissement, nous proposons pour chaque lot de la résidence un pack investisseur comprenant :

- ✓ Une cuisine aménagée et équipée (avec électroménager : réfrigérateur, plaques vitrocéramiques et hotte).
- ✓ Des placards aménagés dans les chambres.
- ✓ Un meuble vasque dans la salle de bain (sauf au rdc car normes PMR).
- ✓ L'air conditionné dans les chambres.
- ✓ La garantie par le promoteur de percevoir un loyer brut chaque mois entre la livraison du bien et l'arrivée du 1er locataire.*
- ✓ Les frais de mise en place du 1er locataire.
- ✓ Les frais d'établissement du règlement de copropriété.

LA LOI DE DÉFISCALISATION LA PLUS EFFICACE : LA LOI PINEL OUTRE-MER

| --- | INVESTISSEMENT LOCATIF PINEL OUTRE-MER (ART. 199 NOVOVICIES CGI) |
|------------------------------------|---|
| Bénéficiaires du dispositif | Personnes physiques fiscalement domiciliées en France |
| Biens éligibles | Logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) |
| Plafonnement des niches fiscales | 18 000 € / an contre 10 000 € en métropole |
| Base de calcul | Prix et frais d'acquisition (Honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement) Avec un maximum de 300 000 € par an et de 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 % du prix de vente étalée sur 12 ans |
| Fait générateur réduction d'impôts | L'année de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si celle-ci est postérieure |
| Étalement des avantages fiscaux | 6 ans prorogable 2 fois 3 ans ou 9 ans prorogable 1 fois 3 ans |
| Engagement 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 celle-ci est postérieure |
| Conditions particulières | Plafonnement mensuel des loyers et des ressources défini par décret Plafond de 5 500 € / m ² pour le calcul de la réduction d'impôts |

SIMULATIONS



FAMILLE TANASI

MR ET MME TANASI SONT MARIÉS, ONT 1 ENFANT.

Ils déclarent un revenu net imposable de **57 000 €** et paient environ **4 600 €** d'impôt sur le revenu.

En se portant acquéreurs d'un **appartement T2 de la résidence Les Jardins de Montabo** au prix de **141 000 €** et en choisissant d'étaler la réduction d'impôt sur 9 ans :

ILS VONT GOMMER LA TOTALITÉ DE LEUR IMPÔT SUR LE REVENU PENDANT 9 ANS.



FAMILLE PETITJEAN

MR ET MME PETITJEAN SONT MARIÉS, ONT 3 ENFANTS.

Ils déclarent un revenu net imposable de **108 000 €** et paient environ **15 000 €** d'impôt sur le revenu.

En se portant acquéreurs d'un **appartement T5 duplex de la résidence Les Jardins de Montabo** au prix de **249 000 €** et en choisissant d'étaler la réduction d'impôt sur 6 ans :

ILS VONT RÉDUIRE LEUR IMPÔT DE 9 700 € PAR AN PENDANT 6 ANS.

La Résidence Les Jardins de Montabo est également éligible au dispositif Girardin IS pour les entreprises (art. 217 undecies et 244 quarter W du CGI).

La législation en vigueur et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentées sur le document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à prendre contact avec nous.



3 Avenue Bugeaud - 75116 PARIS
Tél. +33 (0) 1 56 68 11 12
www.promeor.fr