

ZEPHIR (RESIDENCE) CAYENNE GUYANE (97) - DOM

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



PROGRAMME DE 64 APPARTEMENTS T2, T3, T4 RESIDENCE DE ZEPHIR A CAYENNE

LE DEPARTEMENT DE LA GUYANE - ENJEUX GEOGRAPHIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

La Guyane, département français d'outre-mer entouré par le Surinam à l'Ouest et le Brésil au Sud et à l'Est, s'étend sur 83 846 Km², ce qui en fait la plus vaste Région de France. C'est également le plus boisé avec 96 % du territoire couvert d'une forêt équatoriale qui reste parmi les plus riches et les moins écologiquement fragmentées du monde.

Avec un peu moins de 250 000 habitants, c'est aussi la moins peuplée. Le neuf dixièmes de la population se concentrent sur la bande côtière qui longe l'océan Atlantique sur 350 km.

A l'Ouest, le Maroni et à l'Est l'Oyapock, sont les frontières naturelles de ce territoire inséré dans le plateau des Guyane. Au Sud, la forêt amazonienne rend la pénétration du territoire difficile puisque seulement possible par cours d'eau.

UN PROGRAMME EXCEPTIONNEL

Le programme immobilier comprend la construction de 64 appartements répartis sur 7 bâtiments. Les 64 logements composant le programme sont répartis en : 16 T2, 32 T3 et 16 T4.

Le programme immobilier est situé à l'entrée du centre-ville de la ville-capitale de CAYENNE ; entre le quartier dénommé Baduel et la Rocade de Zéphir.

Les logements collectifs sont desservis par un cheminement piétons et un parking de 128 places (2 par logement).

L'accès aux immeubles se fait via un portail électrique, visiophone et digicode à l'entrée de chaque bâtiment. Un hall d'entrée fermé qui intègre une cage d'escalier desservant deux logements par palier.

L'organisation des logements privilégie le positionnement de loggias sur la façade opposée à celle donnant sur le parking ; avec une orientation favorable aux vents dominants.

Tous les logements sont traversants. La continuité des espaces de jour que constitue la cuisine, le séjour et la loggia bénéficiera d'une ventilation naturelle, source de confort pour les occupants.

Les logements situés en RDC disposent de jardins privatifs.

QUELQUES DONNEES DE GESTION LOCATIVE

Sur un premier programme immobilier réalisé par la SEMSAMAR de logements en secteur locatif intermédiaire sur la même zone, la SEMSAMAR peut se prévaloir :

- d'un taux de remplissage au 30/06/2011 de 100 %
- d'un taux d'impayé moyen d'environ 2 %
- d'un loyer Girardin + Scellier Libre à 10,03 €/m²

DEVELOPPEMENT DU SECTEUR

Ce secteur est actuellement en plein développement avec notamment la construction de nombreux programmes de bureaux et à de nombreux équipements publics et privés à proximité de la Résidence de Zéphir (groupe scolaire, collège, lycée, commerces, piscine municipale, stade municipal, ligue de tennis, dojo d'arts martiaux, centres commerciaux etc.)

ATOUS DE LA RESIDENCE

- + De grandes surfaces habitables : T2 de 62,48 m², T3 de 79,43 m², T4 de 102,84 m² (dont 12,26 m² de loggia pour les 3 types de surfaces)
- + Excellente ventilation naturelle des appartements : chambres climatisées
- + Isolation par une dalle haute pour les logements des derniers étages
- + Jardins privatifs et des baies vitrées sécurisées
- + Espaces verts au centre de la Résidence
- + Une résidence sécurisée : Mise en place de multiples dispositifs de sécurité, tels que des volets roulants pour les logements, des clôtures, portail électrique, visiophone et digicode à l'entrée
- + Un stationnement aisé : 2 places de stationnement réservés par logement (y compris les T2) et plus de 30 places de stationnements couverts (sous les bâtiments)

LOCALISATION DU PROGRAMME

CALENDRIER PREVISIONNEL DE CE PROGRAMME

Date de livraison : 31/12/2011

Mise en exploitation : 1^{er} Trimestre 2012

Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

La Guyanne française : Une région en plein développement avec le centre spatial Ariane et la découverte récente d'importants gisements de pétrole.

Une croissance démographique parmi les plus importantes de France : + 3.5 % par an (0.7 % au niveau national)

Une population jeune : 59 % de la population a moins de 30 ans

Un véritable bassin d'emploi avec + de 12 000 entreprises et + de 45 000 salariés.

Le programme immobilier est situé à l'entrée du centre-ville de la ville-capitale de CAYENNE : entre le quartier dénommé Baduel et la Rocade de Zéphir.

Ce secteur est actuellement en plein développement avec notamment la construction de nombreux programmes de bureaux et de nombreux équipements publics et privés à proximité de la résidence de Zéphir (groupe scolaire, collège, lycée, commerces, piscine municipale, stade municipal, ligue de tennis, dojo d'arts martiaux, centres commerciaux etc.)

Les + de la résidence :

64 appartements du T1 au T4 répondant aux besoins de toutes les typologies d'occupants.

2 parkings aérien par logements sont prévus

Une résidence entièrement sécurisée :

- Portail électrique
- Visiophone et digicode
- Hall d'entrée fermé

Des logements qui bénéficieront d'une orientation optimale, favorable aux vents dominants

Tous les logements seront traversant

Les logements situés en RDC disposeront de jardins privatifs.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 74 % à 100 % sur 5 ans ou 15 ans selon le dispositif choisi : Girardin intermédiaire ou Scellier intermédiaire.

Acquisition d'un T3 au prix de 195 175 €, loyer mensuel prévisionnel en Girardin intermédiaire : 797 €

Revenus annuels de l'acquéreur : 80 000 €

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 parts fiscales

- Imposition avant investissement : 15 916 €
- Imposition après investissement : 3 986 €
- Une diminution de l'imposition de 74 %

Intérêt de la résidence

Acquisition par un couple marié, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 10 233 €
- Imposition après investissement : 0 € sur 5 ans
- Une diminution de l'imposition de 100 %

Dispositif Scellier intermédiaire outre mer :

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 parts fiscales

- Imposition avant investissement : 15 916 €
- Imposition après investissement : 6 831 €
- Une diminution de l'imposition de 57 % sur 15 ans en moyenne

Acquisition par un couple marié, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 10 233 €
- Imposition après investissement : 3 532 €
- Une diminution de l'imposition de 65 % sur 15 ans en moyenne \$

Acquisition par un couple marié, 2 enfants à charge, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 5 978 €
- Imposition après investissement : 0 €
- Une diminution de l'imposition de 100 % sur 15 ans

Les + patrimoniaux :

Une rente locative réellement sécurisée en outre mer :

Sur un premier programme immobilier réalisé par la SEMSAMAR de logements en secteur locatif intermédiaire sur la même zone, la SEMSAMAR peut se prévaloir :

- ? d'un taux de remplissage au 30/06/2011 de 100 %
- ? d'un taux d'impayé moyen d'environ 2 %
- ? d'un loyer Girardin + Scellier Libre à 10,03 €/m²