

DÉFISCALISATION CIOP · LA RÉUNION

PROGRAMME VEFA

INVESTIR & DÉFISCALISER

Les Villas Hermione

CŒUR DE SAINT-DENIS · CHEF-LIEU DE LA RÉUNION

Estimation indicative (CIOP — art. 244 quater W). Document non contractuel · perspectives d'illustration.

PRIX

699 900 € FAI

CRÉDIT
D'IMPÔT

≈ 199 628 €



L'OPPORTUNITÉ

Quatre villas T5 d'architecte.

SURFACE HABITABLE

159 m²

SURFACE ÉLIGIBLE CIOP

173,1 m²

PRIX DE VENTE FAI

699 900 €

CRÉDIT D'IMPÔT
JUSQU'À 35 %

≈ 199 628 €

Société à l'IS - crédit versé dès le chantier, restituable en numéraire. Estimation indicative à valider par un conseiller fiscal.



L'ART DE VIVRE

De grands volumes, baignés de lumière.

Séjour-cuisine ouvert, suite parentale, prestations haut de gamme. Une villa T5 de 159 m² pensée pour la famille comme pour recevoir.

Cuisine équipée

Plan de travail quartz

Chauffe-eau solaire

Menuiseries aluminium

An architectural rendering of a modern residential complex. The image shows a central courtyard with a wooden deck, lounge furniture, and lush tropical landscaping including palm trees and various plants. The surrounding buildings are two stories high, featuring white walls, large glass windows, and distinctive wooden slat facades. The scene is set in a sunny, urban environment.

LE LIEU

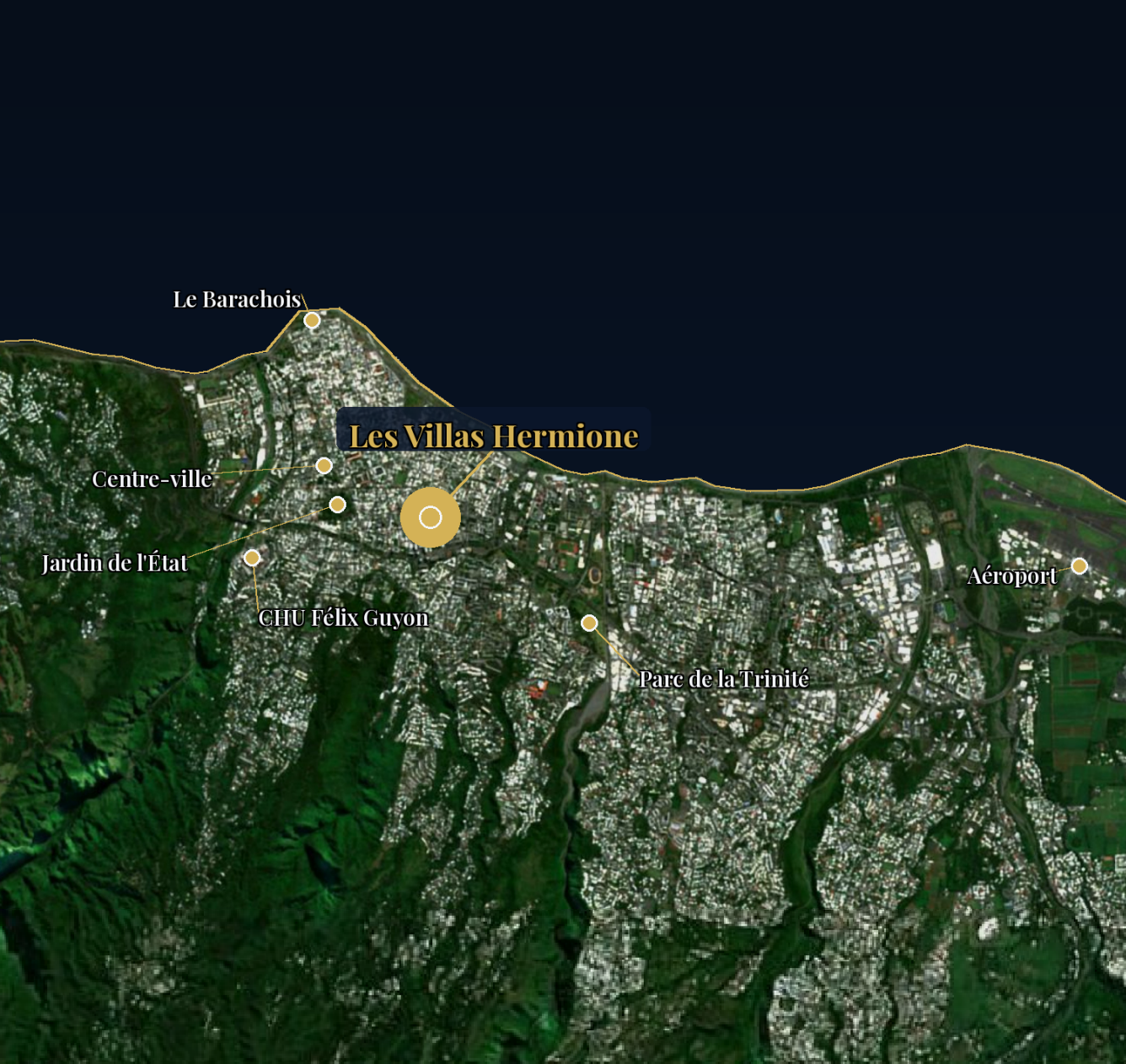
Une adresse rare, en cœur de ville.

L'un des seuls lotissements privés clos et sécurisés du centre-ville de Saint-Denis, le chef-lieu — commerces, écoles et services à pied, à 10 minutes de l'aéroport.

Lotissement clos & sécurisé

Centre-ville à pied

À 10 min de l'aéroport



L'EMPLACEMENT

Tout, à quelques minutes.

À PIED

Jardin de l'État	12 min
Commerces · rue Mal Leclerc	12 min
Écoles & collèges	quartier

EN VOITURE

Le Barchois · front de mer	7 min
CHU Félix Guyon	7 min
Aéroport Roland Garros	15 min

Temps de trajet indicatifs depuis la rue d'Après, hors trafic.
Carte : Sentinel-2 cloudless — s2maps.eu (EOX / Copernicus, ESA). Non contractuel.

LE DISPOSITIF

Le Crédit d'Impôt Outre-mer (CIOP).

- ✓ 35 % de la base éligible (société à l'IS), soit ≈ 199 628 € par villa.
- ✓ Versé dès la phase chantier et restituable en numéraire.
- ✓ Location nue en résidence principale, engagement 5 ans.
- ✓ Dispositif en vigueur jusqu'au 31 décembre 2029.

TYPE

4 villas T5

LIVRAISON

2^e semestre 2027

VENTE

VEFA

Commercialisation : AGL Immo · Christine GAUDY · 0692 82 41 00 · contact@agl-immo.com · www.agl-immo.com

CIOP (art. 244 quater W du CGI), hypothèses 2026 : 35 % à l'IS, base plafonnée ~3 295 €/m² HT, plafonds de loyer et de ressources. Estimation indicative sans valeur d'engagement, à valider par un conseiller fiscal. Document non contractuel.

