

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

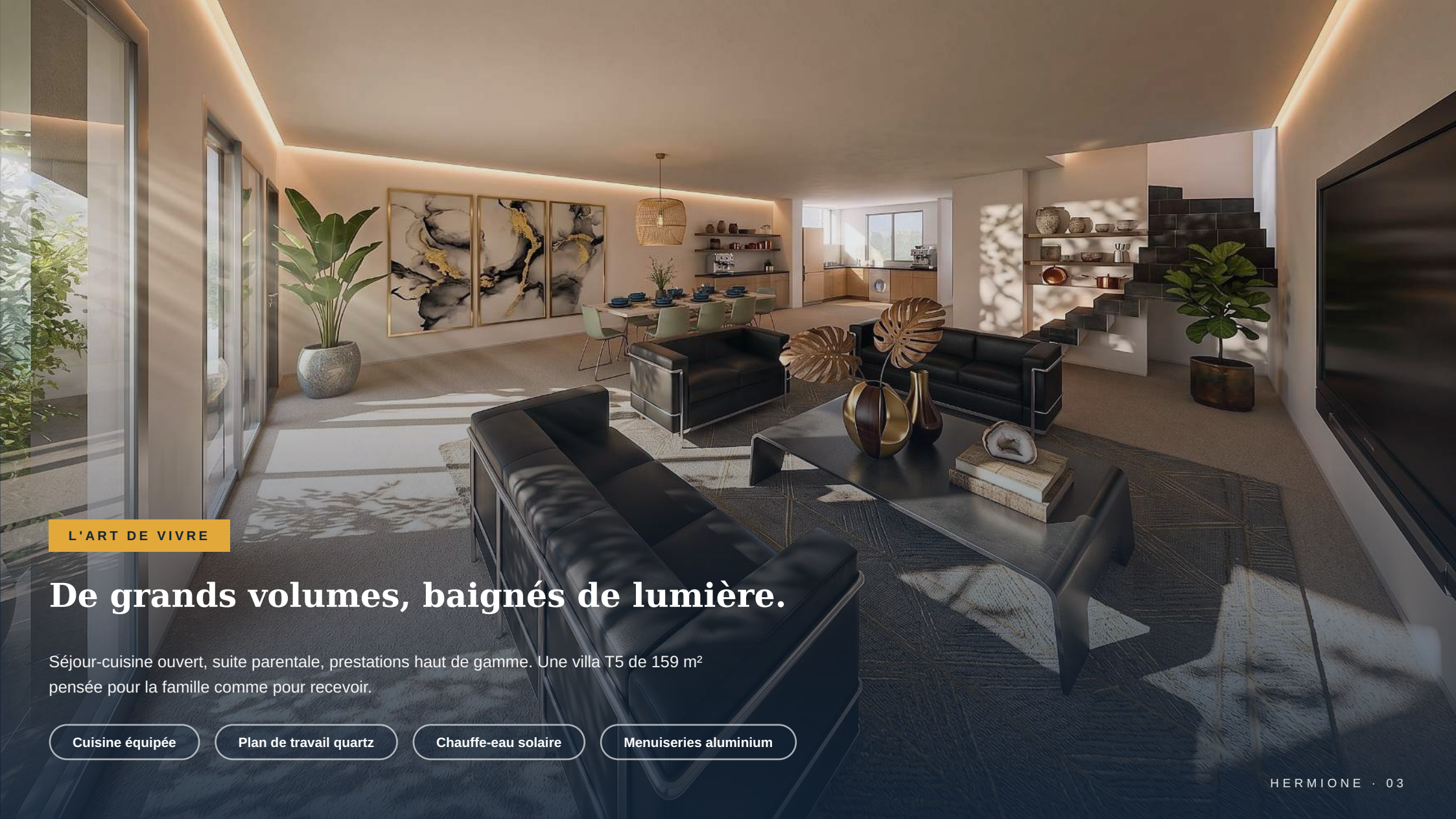
PRIX DE VENTE FAI

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, two-story house with a white facade and extensive use of vertical wooden slats for privacy and aesthetic appeal. The house features large glass windows and doors, revealing interior spaces like a living room with a sofa and a dining area. A central courtyard is paved with wooden decking and contains a small table with four chairs, a hanging chair, and various tropical plants including a large banana plant and a palm tree. The scene is set in a sunny, clear sky environment.

LE LIEU

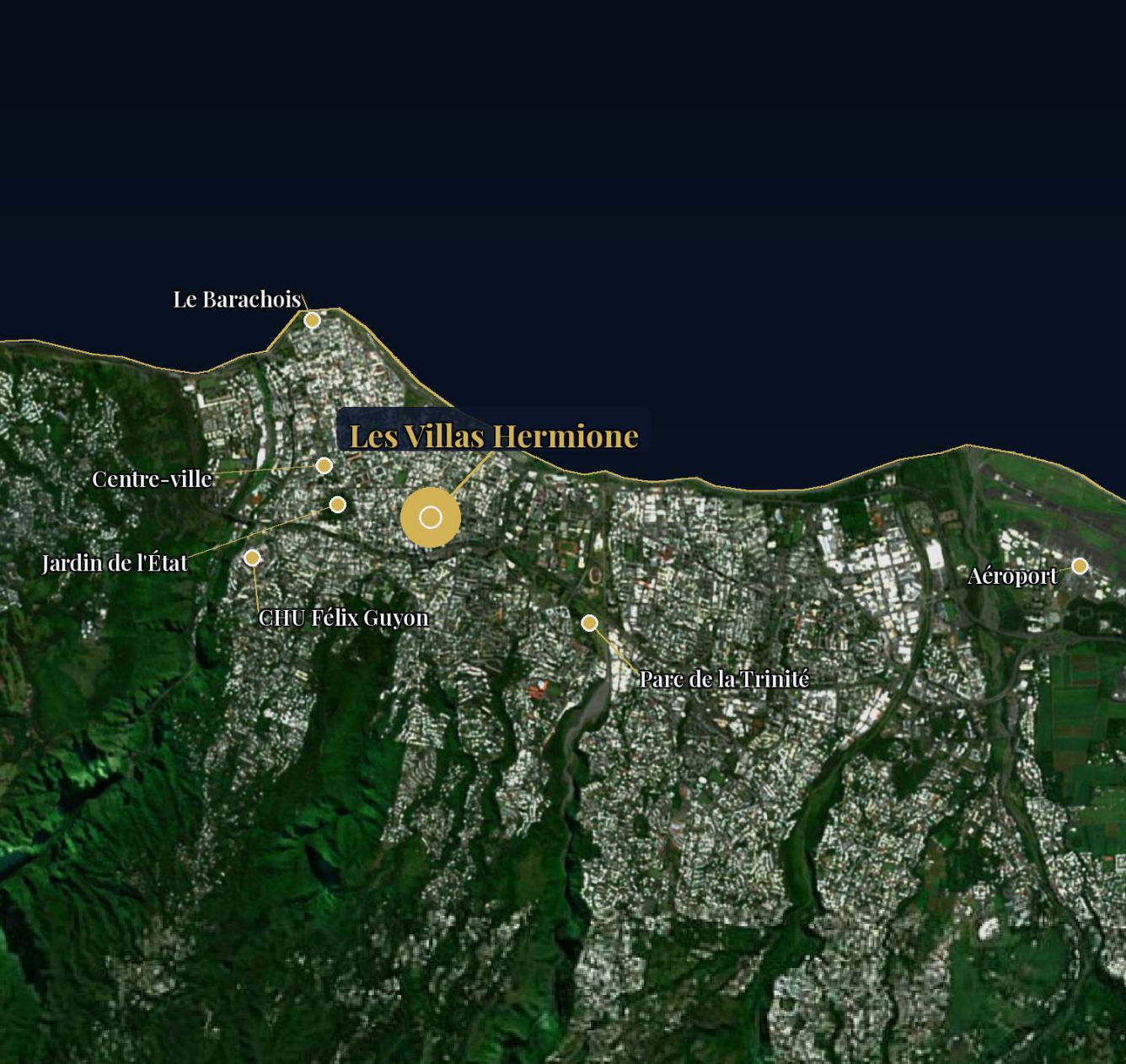
Une adresse rare, en cœur de ville.

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.

