



Investir  
en Guyane,  
C'EST PRENDRE LA BONNE DIRECTION

---

**OCÉANIC**  
 PROMOTION

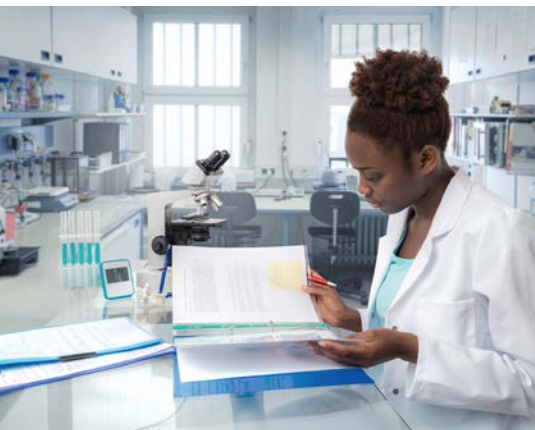
# La Guyane, UNE GRANDE VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Depuis le début des années 1990, la Guyane vit un développement important de son économie, avec un doublement de son PIB dans les 20 dernières années.



## LA GUYANE C'EST :

- ◆ Le **2<sup>e</sup> rang** du classement par région pour les salaires du **secteur privé**, derrière l'Île de France. (source Insee 2013)
- ◆ Le **1<sup>er</sup> rang** du classement par région pour les **salaires de la fonction publique**. (source Insee 2013)
- ◆ Un montant moyen de l'ISF : 14 979 € pour un patrimoine moyen de 2,60 M€ ce qui place la **Guyane** parmi les **régions qui paient l'impôt moyen le plus élevé**. (source : Direction générale des Finances Publiques 2011)
- ◆ Des **richesses naturelles** abondantes (biodiversité, forêt, ressources minières...)
- ◆ De **nombreuses filières économiques** : la pêche (8<sup>e</sup> port français), l'or, le Centre Spatial Guyanais (16,2 % du PIB, 9 000 emplois directs et indirects, 4,2 milliards d'euros en carnet de commande) ainsi que de nombreux instituts et organismes de recherche de haut niveau (Institut Pasteur, CNRS, IRD, CIRAD, INRA, IFREMER, BRGM...)
- ◆ Un actif sur trois travaille dans la **fonction publique**. (source Insee 2013)
- ◆ La rémunération des fonctionnaires en Guyane est **40 % plus élevée** qu'en métropole (source Legifrance)



# La Guyane, UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- ◆ Un **taux de croissance** de la population exceptionnellement élevé de 2,4 % par an qui conduira à l'horizon 2040 à un **doublement de la population**.
- ◆ 55 000 habitants en 1974, 291 000 habitants en 2020, plus de 500 000 prévus en 2030.
- ◆ À l'inverse des Antilles où la population est vieillissante, la **population** guyanaise est **très jeune** : 48,6 % de la population totale ont moins de 24 ans (contre 28,7 % pour la France hors DOM). (source Insee, Omphale 2010)

Située au nord-est de l'Amérique du sud, entre le Brésil et le Suriname, la Guyane forme le plus vaste département français d'Outre-mer (84 000 km<sup>2</sup>, 16% du territoire de l'Hexagone), équivalent à la surface du Portugal. La proximité du bassin caribéen, du plateau des Guyanes et du géant brésilien, lui offre une situation stratégique. La Guyane est une terre d'avenir fascinante.



LE CENTRE SPATIAL GUYANAIS C'EST : LE **1<sup>ER</sup> OPÉRATEUR SPATIAL MONDIAL EN 2019 SUR LE MARCHÉ DES LANCEMENTS COMMERCIAUX EN ORBITE GÉOSTATIONNAIRE, 16,2 % DU PIB, 9,3 % DES EMPLOIS SALARIÉS EN GUYANE, 9 000 EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS, 4,2 MILLIARDS D'EUROS EN CARNET DE COMMANDE, 24 SATELLITES EN ORBITE EN 2019, 54 FUTURS LANCEMENTS.**

# La Guyane, UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS

Selon l'étude de l'INSEE, les besoins annuels sont estimés entre **4 400 et 5 200** logements jusqu'à 2040, ce qui est nettement supérieur à la capacité de production actuelle (près de 2 000 logements).

Ce sont donc plus de 45 000 logements manquants pour les 515 000 habitants prévus en 2040.

Après plus d'un mois de blocage, un accord de 3 milliards d'euros au total a été conclu, fin avril 2017, pour sortir de la crise en Guyane. Cet accord prévoit notamment la construction d'établissements scolaires, un soutien exceptionnel à la collectivité territoriale, des renforts des forces de l'ordre, la construction d'une cité judiciaire, etc. Tous les secteurs d'activité seront concernés par ces soutiens financiers.



# La fiscalité LIÉE À L'INVESTISSEMENT



Nos programmes sont éligibles à la fois à la loi Pinel Outre-Mer et à la loi Girardin IS.

Nous vous proposons de vous accompagner pas à pas dans toutes les démarches vous permettant de bénéficier de ces dispositions fiscales.



◆  
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Le bénéfice des avantages fiscaux est accordé en intégralité aux seuls contribuables qui télédeclarent leurs revenus (risque d'amende de 50 % de l'avantage fiscal acquis si déclaration papier).



## ◆ TEXTES RÉGLEMENTAIRES DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

◆  
199 undecies A  
199 novovicies  
217 undecies  
244 quater W

### PINEL OUTRE-MER RÉDUCTION D'IMPÔT

- ◆ L'économie d'impôt peut être étalée soit sur 6 ans prorogeable 2 fois 3 ans, ou sur 9 ans prorogeable 1 fois 3 ans.
- ◆ Le taux de la réduction selon la durée de l'engagement est de 23 % pour 6 ans, de 29 % pour 9 ans et de 32 % pour 12 ans.
- ◆ Plafonnement des ressources des locataires et du montant des loyers
- ◆ L'investissement est limité à 300 000 € et à 2 logements maximum par an.
- ◆ Engagement de location sur 6,9 ou 12 ans.
- ◆ Le plafonnement des niches fiscales est de 18 000 €/an contre 10 000 € en métropole.

### GIRARDIN ENTREPRISE RÉDUCTION D'IMPÔT

- ◆ Déduction de la totalité de l'investissement du résultat comptable avant Impôt de la société:
  - 1 Acquisition en direct par la société commerciale : déduction fiscale de 100 % du prix d'acquisition à l'achèvement des fondations.
  - 2 Souscription au capital d'une société intermédiaire soumise à l'IS qui acquiert le bien : déduction fiscale de 100 % lors de la souscription du capital.
- ◆ Amortissement comptable de l'investissement sur 30 ans.





## Un service SUR-MESURE ET COMPLET

Créé en 1993, le Groupe Océanic est leader de la promotion privée en Guyane et propose un service global pour ses clients : maîtrise d'œuvre, suivi des chantiers, gestion et location de biens, syndic et transaction.



### L'ENSEMBLE DES GARANTIES DU GROUPE

#### 1/ INSTALLATION 1<sup>ER</sup> LOCATAIRE

Océanic Immobilier (filiale du Groupe Océanic) gère près de 1 100 lots à Cayenne et, à cet effet, souscrit une garantie financière globale de gestion de 1 650 000 € sous le n° 28191GES171.

La société garantit le versement du loyer brut mensuel suivant l'option fiscale choisie par le client en cas d'absence de locataire à la livraison, si le bien est confié en gestion chez Océanic. Océanic Immobilier s'engage à verser au réservataire une indemnisation à compter du 31<sup>e</sup> jour suivant la livraison, jusqu'à la location, pour une durée de 12 mois maximum.

#### 2/ GARANTIES LOCATIVES

Océanic Immobilier préconise le contrat garanties locatives auprès de MNCAP Assurances, qui vous propose de couvrir les aléas financiers afférents aux risques locatifs :

- ◆ Les loyers impayés
- ◆ Les détériorations immobilières
- ◆ Les litiges judiciaires avec le locataire, défense/recours
- ◆ La vacance locative (en option).

#### 3/ GARANTIES D'ACHÈVEMENT

Ce programme bénéficie d'une garantie extrinsèque d'achèvement.

#### 4/ ASSISTANCE FISCALE

Pendant toute la durée de détention, tous les logements gérés par nos soins bénéficient d'une aide à la déclaration de revenus. Vous recevez tous les documents récapitulatifs pour votre télédéclaration (loyer, charges...) afin de bénéficier de l'intégralité des avantages fiscaux éligibles.

#### 5/ L'OFFRE « TOUT-EN-UN »

Afin de vous décharger de tout souci concernant un investissement défiscalisant réussi, le Groupe Océanic, en plus de la construction, de la vente et de la gestion précitée, vous propose la gestion syndicale des immeubles et à tout moment, met à votre disposition son service revente qui a fait ses preuves depuis 11 ans.



## CAYENNE

3 595, route de Montabo  
97300 Cayenne  
Guyane Française  
T. 05 94 25 62 25



## BREST

22, rue de Lyon  
CS 81867  
29218 Brest Cedex 2  
T. 02 98 43 44 44

---

**OCÉANIC**  
**∞ PROMOTION**

Océanic Promotion - Société à responsabilité limitée au capital de 150 000 € - RCS Cayenne 504 996 729  
Siège social : 549C, route de Suzini - 97354 Remire-Montjoly - Établissement secondaire : 22 rue de Lyon - 29200 BREST - Tél. : 02 98 43 44 44 - Fax : 02 98 43 69 18  
TVA intra-communautaire : FR64504996729

[www.groupeoceanic.fr](http://www.groupeoceanic.fr)