



EDEN ROC



DANS UN QUARTIER RECHERCHÉ À REMIRE-MONTJOLY



EDEN ROC



2

3

INVESTIR EN GUYANE EST UN CHOIX STRATÉGIQUE

La Guyane, une grande vitalité économique

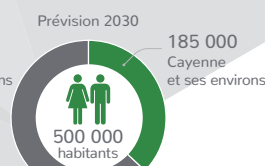
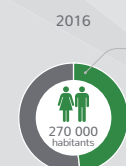
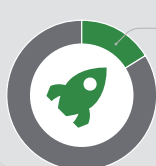
Un développement important de son économie depuis le début des années 1990, avec un doublement du PIB dans les 20 dernières années.

La Guyane c'est :

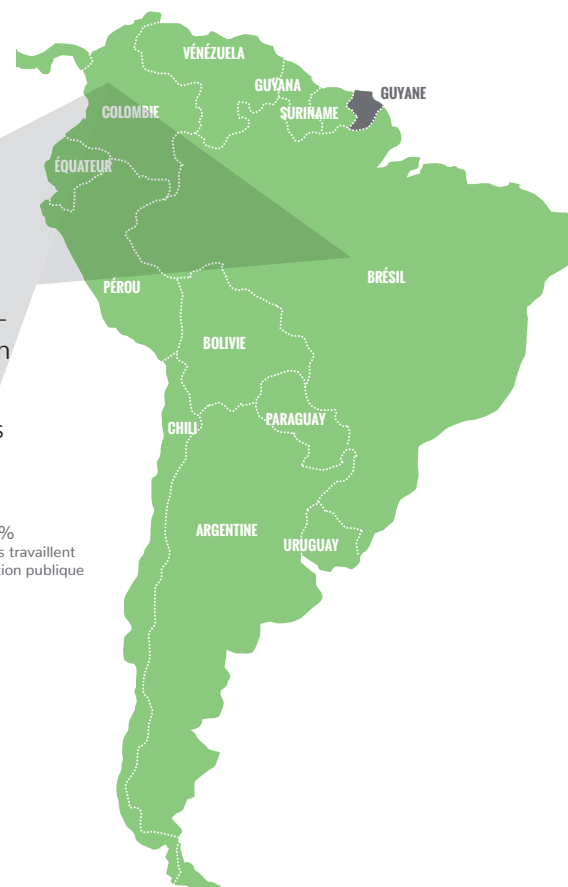
- Le 2^e rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Ile de France (source Insee / DADS)
- Le 1^{er} rang du classement par région pour les salaires de la fonction publique (source Insee / DADS)
- Un montant moyen d e l'ISF : 14 979€ pour un patrimoine moyen de 2,6M€ (source Direction générale des finances publiques 2011) ce qui place la Guyane parmi les régions qui paient l'impôt moyen le plus élevé
- Des richesses naturelles abondantes (biodiversité, forêt, ressources minières...)
- De nombreuses filières économiques : la pêche (8^e port français), l'or, le Centre Spatial Guyanais (16,2 % du PIB, 9000 emplois directs et indirects, 4,2 milliards en carnet de commande) ainsi que de nombreux instituts et organismes de recherche de haut niveau (Institut Pasteur, CNRS, IRD, CIRAD, INRA, IFREMER, BRGM...) qui valorisent les initiatives comme la création d'une Technopôle orientée vers la promotion des technologies de pointe.
- Près de 40 % des Guyanais qui travaillent dans la fonction publique.
- Une filière d'avenir : le pétrole.

La Guyane, une forte croissance démographique

- Un taux de croissance de la population exceptionnellement élevé de 3,9 % par an qui conduira à l'horizon 2030 à un doublement de la population
- 55000 habitants en 1974, environ 270000 habitants en 2016, plus de 500000 en 2030.



La Guyane, au nord-est de l'Amérique du sud, entre le Brésil et le Suriname, forme le plus vaste département français d'outre-mer (84 000 km², 16 % du territoire de l'Hexagone), équivalent à la surface du Portugal. Sa situation est stratégique grâce à la proximité du bassin caribéen, du plateau des Guyanes et du géant brésilien. La Guyane est une terre d'avenir fascinante.

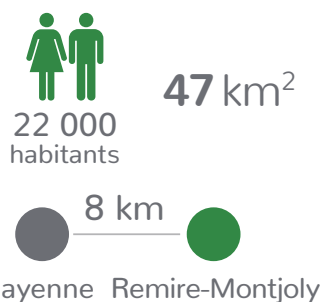


La Guyane, une pénurie de logements

Des besoins de logements estimés entre 4 400 et 5 200 unités par an d'ici 2040, supérieurs à la capacité de production actuelle (près de 2 000 logements). Plus de 45 000 logements manquants pour 515 000 habitants prévus en 2030.

REMIRE-MONTJOLY, ENTRE MER ET FORÊT, UN SPECTACLE SANS ÉGAL

Les environs de Cayenne offrent des paysages allant de la plage à la forêt.
À Remire-Montjoly, le dépaysement est total et pourtant très proche du centre-ville.



Située à 8 km de Cayenne, Remire-Montjoly est la commune la plus résidentielle de Guyane. Elle est bordée de longues plages.

Recouvrant 47 km², elle se trouve sur l'île de Cayenne, à l'embouchure du fleuve Mahury. Elle est délimitée par la mer à l'Est et la montagne du Tigre au nord-ouest. Remire-Montjoly compte environ 22 000 habitants. Entre forêt luxuriante (avec de nombreux sentiers de randonnée) et plages dorées, Remire-Montjoly réserve à ses habitants un havre de paix idéal entre quiétude d'un environnement protégé et dynamisme urbain.

Si Eden Roc propose une douceur de vivre, elle garantit aussi un quotidien rythmé toute l'année. Toutes les commodités sont à proximité, tout est pensé pour faciliter la vie des résidents.

Le centre commercial est à moins d'un kilomètre ainsi que le marché aux fruits et légumes. Le quartier a une position très centrale, il est à la fois proche de Cayenne, de la route des plages, des universités, de l'aéroport...

Cette situation géographique exceptionnelle promet un cadre de vie empreint de bien-être.



UN CADRE DE VIE REMARQUABLE



Notre programme immobilier est composé de

54 logements
en 4 bâtiments R+2
en T2 bis et T3 Bis.

La résidence Eden Roc est située sur le pourtour vallonné de 9901 m² du Mont Saint-Martin, emplacement privilégié pour bénéficier d'une vue dégagée sur les extérieurs.

- Des volumes généreux remarquablement aménagés dans chaque appartement.
- Des terrassements généraux réalisés pour permettre de positionner les bâtiments en hauteur.
- 111 places de stationnement dont 6 réservées aux personnes à mobilité réduite.
- L'accès à la copropriété possible par deux entrées séparées contrôlées par deux portails électriques.
- Espaces verts engazonnés et secteurs de forêt conservés.
- Nombreuses essences tropicales plantées tels qu'arbustes floraux, bananiers et citronniers.
- Une piscine de 6 m x 12 m accessible à tous les bâtiments, pour parfaire ce confort de vie.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

L'ensemble des appartements de la résidence bénéficient des normes de qualité de construction qui font la réputation du groupe Océanic et qui respectent la norme RTAA-DOM (isolation acoustique, limitation de consommation énergétique du bâtiment, etc.)

Contenu du projet

Le bâtiment A est composé de :

- 9 logements T2 bis
- 3 logements T3 bis

Le bâtiment B est composé de :

- 9 logements T2 bis
- 3 logements T3 bis

Le bâtiment C est composé de :

- 15 logements T2 bis
- 3 logements T3 bis

Le bâtiment D est composé de :

- 9 logements T2 bis
- 3 logements T3 bis

- Cuisine aménagée.
- Penderies et étagères aménagées dans les chambres.
- Porte d'entrée en bois de Guyane avec serrure 3 points et poignées inox.
- Afin d'assurer la ventilation, la protection et la pérennité des ouvrages, les menuiseries sont équipées de jalousies de sécurité.
- Varangue protégée par des volets coulissants en bois ajourés sur allège maçonnée.
- Production d'eau chaude fournie par un dispositif de panneaux solaires situés en toiture.
- Certains appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Une piscine de 6 m x 12 m entourée d'une plage.



10

11

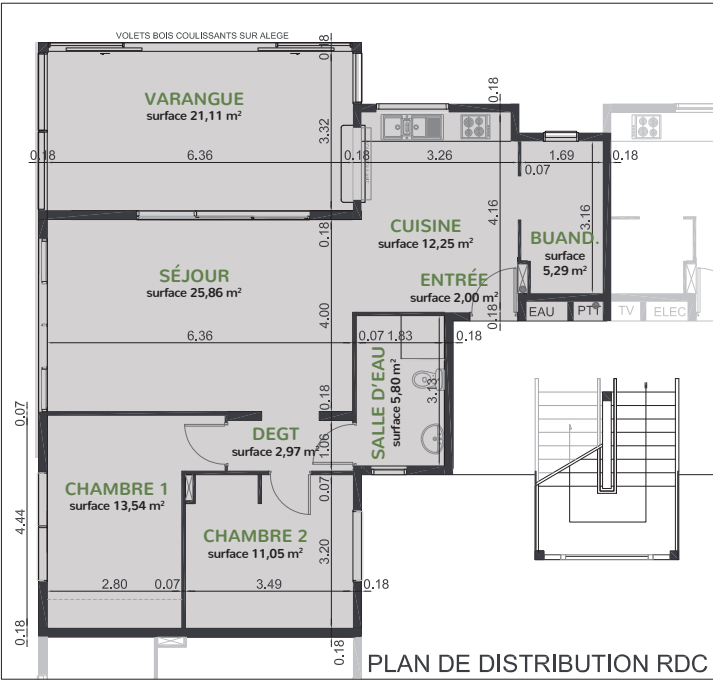


PLANS TYPES

Plan type T3bis **RDC**

TABLEAU DES SURFACES

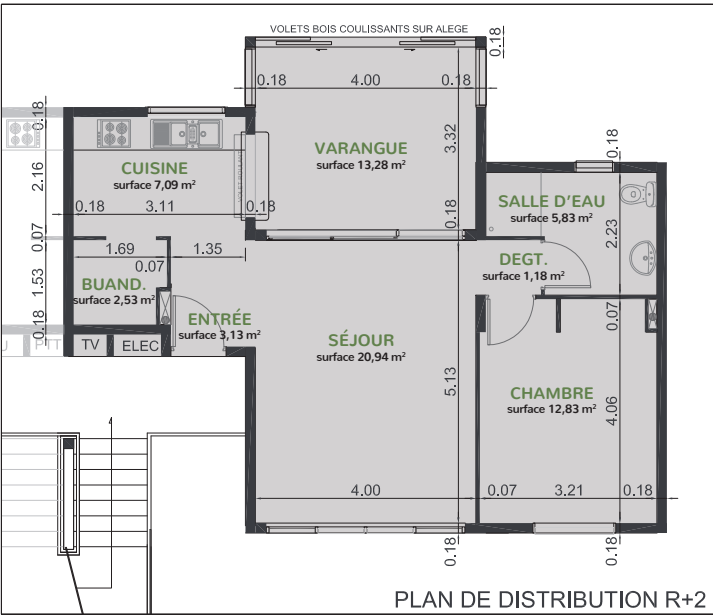
Pièces	m²
Entrée	2,00
Séjour	25,86
Dégagement	2,97
Salle d'eau	5,80
Cuisine	12,25
Buanderie	5,29
Chambre 1	13,54
Chambre 2	11,05
Surface Habitable	78,76
Varangue	21,11
Total	99,87



Plan type T2bis **R+2**

TABLEAU DES SURFACES

Pièces	m²
Entrée	3,13
Séjour	20,94
Dégagement	1,18
Salle d'eau	5,83
Cuisine	7,09
Buanderie	2,53
Chambre	12,83
Surface Habitable	53,53
Varangue	13,28
Total	66,81



PLAN DE MASSE



PLANS EN COUPE

Façades B



Illustration non contractuelle

LA FISCALITÉ LIÉE À L'INVESTISSEMENT

La résidence Eden Roc est éligible à la fois à la loi Pinel Outre-Mer et à la loi Girardin (Résidence Principale et IS). Nous vous proposons de vous accompagner pas à pas dans toutes les démarches vous permettant de bénéficier de ces dispositions fiscales.

Pinel Outre-Mer Réduction d'impôt

- L'économie d'impôt peut être étalée soit sur 6 ans prorogeables 2 fois 3 ans, ou sur 9 ans prorogeables 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 résidence principale Réduction d'impôt

- 22 % de la base défiscalisable sur 10 ans.
- Prêt à taux zéro sous certaines conditions (primo-accédant + performance énergétique).
- Occupation du logement pendant 5 ans minimum.

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.
- Possibilité d'opter pour un crédit d'impôt de 35 % de l'investissement sous certaines conditions (depuis janvier 2015).

Textes réglementaires du code général des impôts	199 undecies A 199 novovicies 217 undecies 244 quater W
--	--

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 télé déclarent leurs revenus (risque d'amende de 50 % de l'avantage fiscal acquis si déclaration papier).

UN SERVICE SUR MESURE ET COMPLET

Le groupe Océanic créé en 1993 est leader de la promotion privée en Guyane. Océanic propose un service global pour ses clients : maîtrise d'œuvre, suivi des chantiers, gestion et location du bien, syndic et transaction.

L'ensemble des garanties du groupe

• 1 / Installation 1^{er} locataire

Océanic immobilier (filiale du groupe Océanic) gère près de 1 500 lots à Cayenne et à cet effet, souscrit une garantie financière globale de gestion de 1 200 000 € sous le n° 21783c. 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.

• 2 / Garanties locatives

Océanic immobilier vous propose un contrat garanties locatives auprès de MNC-AP Assurances : la garantie couvre tous 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 télé déclaration (loyers, 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 8 ans.



EDEN ROC

CAYENNE

3595, route de Montabo
97300 CAYENNE

Tél. : 05 94 25 62 25

Fax : 05 94 25 62 26

BREST

22, rue de Lyon
29200 BREST

Tél. : 02 98 43 44 44

Fax : 02 98 43 69 18

www.groupeoceanic.com


GROUPE OcéANIC
IMMOBILIER • FINANCE • PROMOTION