



opaline





opaline

Une vie citadine en toute sérénité

Investir en Guyane est un choix stratégique

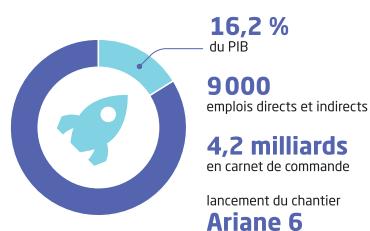
La Guyane, au nord-est de l'Amérique du sud, entre le Brésil et le Suriname, forme le plus vaste département français d'outre-mer (84 000 km², 16 % du territoire de l'Hexagone), équivalent à la surface du Portugal. Sa situation est stratégique grâce à la proximité du bassin caribéen, du plateau des Guyanes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

La Guyane, une 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.

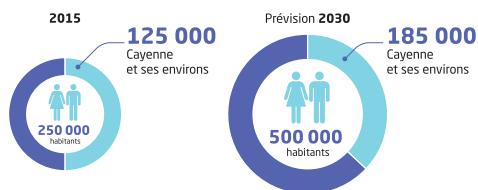
La Guyane c'est :

- Le 2^e rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Île de France (source Insee / DADS 2010)
- Le 1^{er} rang du classement par région pour les salaires de la fonction publique (source Insee / DADS 2010)
- Un montant moyen de 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
- Une base avancée pour les JO 2016.



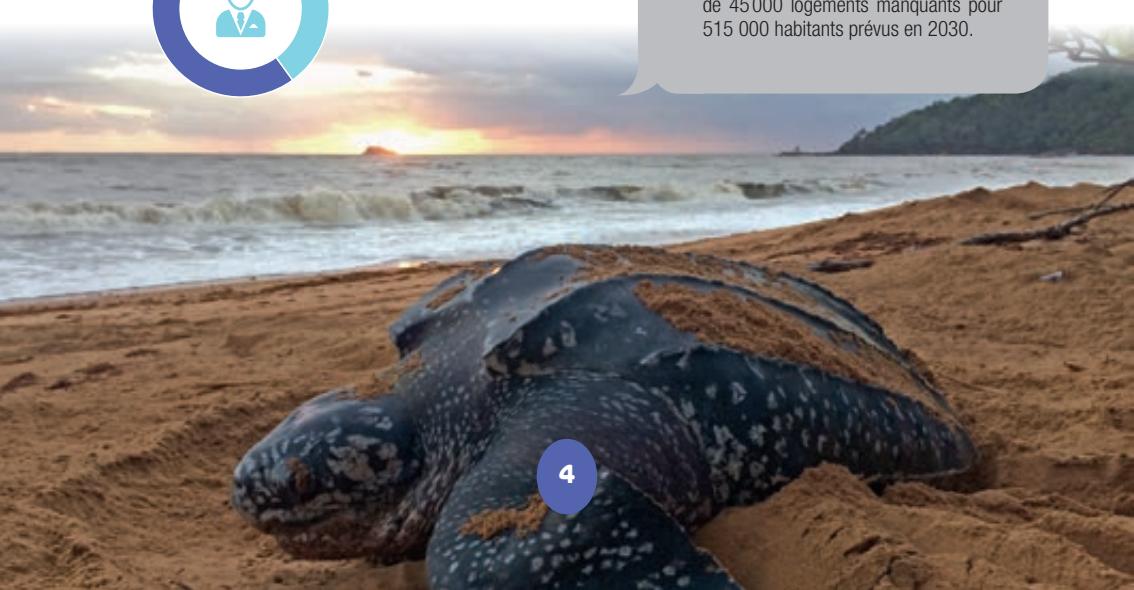
La Guyane, une forte croissance démographique

- 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
- 55 000 habitants en 1974, environ 250 000 habitants en 2015, plus de 500 000 en 2030.



La Guyane, une pénurie de logement

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.



Objectif : Cayenne, ville capitale

La ville de Cayenne est le chef-lieu du département et de la région de Guyane. La Communauté d'agglomération de Cayenne regroupe actuellement une population de l'ordre de 125 000 habitants, avec une projection de plus de 200 000 habitants en 2025.

● **Imaginez une ville contemporaine et audacieuse... créative, accueillante, effervescente, sereine...**

Cayenne est tout cela à la fois, s'adaptant au rythme de chacun.

Le quartier Hibiscus propose une manière moderne de vivre la ville, privilégiant l'équilibre entre les habitations, les commerces, les bureaux et les équipements publics. Les rues piétonnes, les moyens de transport optimisés, les jardins et l'architecture ont été conçus pour offrir un cadre de vie harmonieux, aéré et verdoyant, où tout est accessible facilement.



Source : EPAG



Témoignages...

« Le choix de l'implantation du nouveau quartier de Cayenne fut conforté par l'affluence du pôle universitaire guyanais, qui regroupe un nombre important d'étudiants [...] cette architecture sera une avancée pour dynamiser et moderniser la ville-capitale, et de cette façon, améliorer la vie de nos concitoyens ».

Marie-Laure Phinera-Horth,
Maire de Cayenne

« Le quartier Hibiscus est le nouveau centre-ville de Cayenne [...] centre-ville moderne et dynamique ».

Extrait du Discours de Marie-Laure Phinera-Horth, Maire de Cayenne lors de l'inauguration de la résidence City Hall construit par Océanic le 6 Novembre 2015.

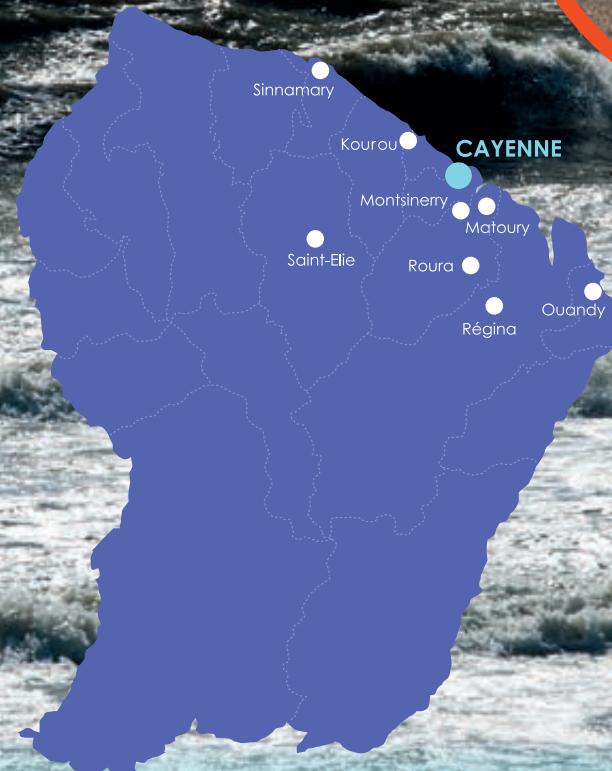
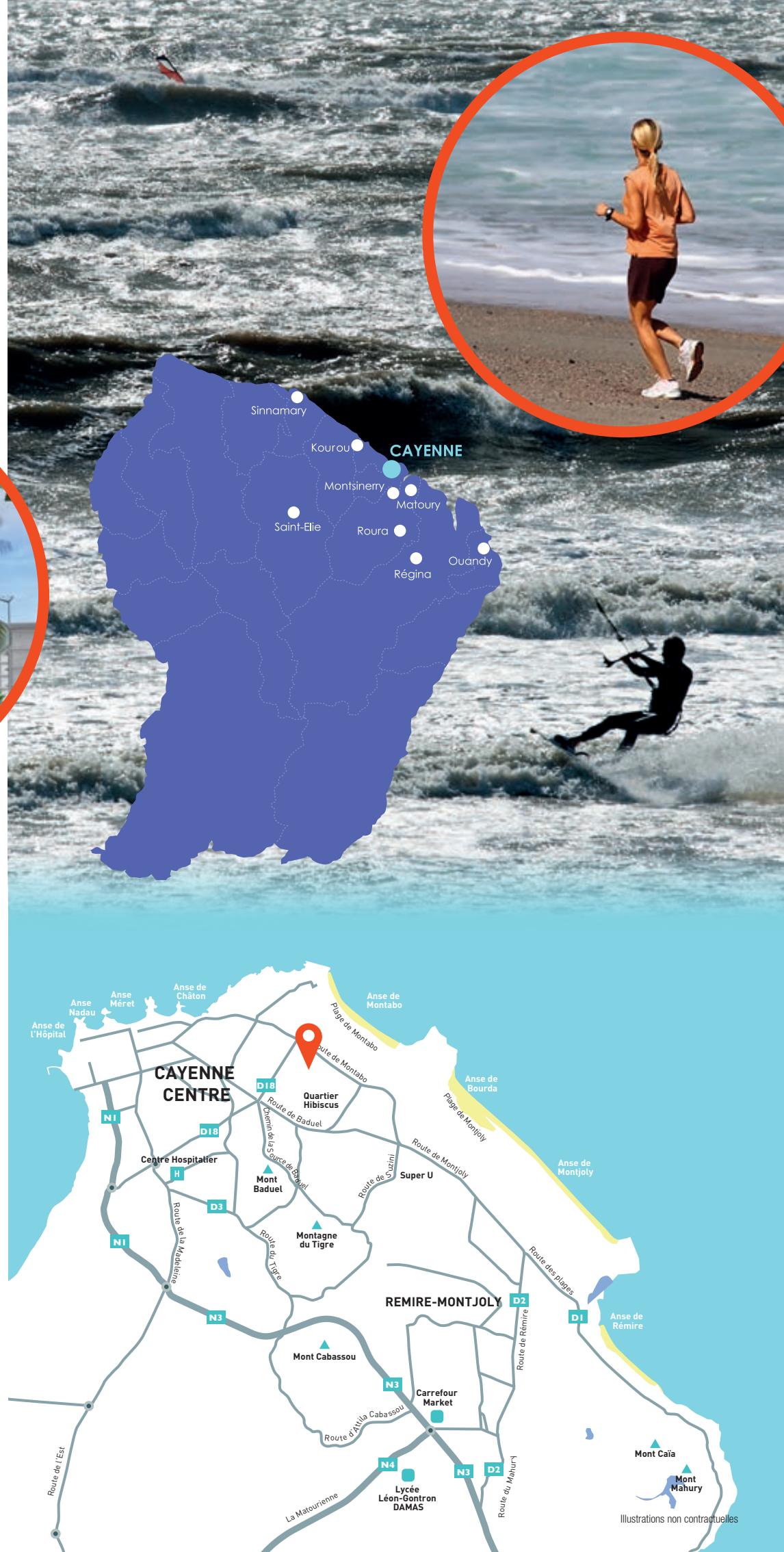
« Ce nouveau quartier attenant l'université sera la vitrine de la modernité en outre-mer : vitrine guyanaise. L'objectif de la ville est de démontrer que l'aménagement du territoire peut se faire en s'appuyant sur les ressources économiques, sociales et naturelles du département ».

Jocelyn Ho-Tin-Noe
Président du conseil d'administration de l'EPAG

ZOOM SUR...

● **L'université de Cayenne**

Le pôle universitaire est devenu depuis son implantation dans le quartier Hibiscus en 2012 le lieu privilégié d'un brassage du savoir et de l'émergence de projets et de dynamiques favorables au développement de la culture guyanaise. Il est appelé à devenir un pôle d'excellence en Amérique Latine offrant aux jeunes Guyanais des formations supérieures correspondant à leurs besoins et attirant, bien au-delà des frontières de la région, des étudiants et des chercheurs de haut niveau, en provenance de la métropole et de l'Europe, des autres pays d'Amérique du Sud et de la zone Caraïbe. Toutes les filières y sont aujourd'hui représentées (de la Licence au Doctorat).



Illustrations non contractuelles

Une résidence au cœur du quartier hibiscus

Les points clés du quartier Hibiscus, symbole du renouveau de Cayenne et de la Guyane.



Source : stoa-architecture.com

● Un emplacement idéal

Le quartier Hibiscus est le quartier le plus central de Cayenne. Il se situe entre le centre historique et le pôle universitaire de Guyane.

● La modernité au quotidien

Ce quartier répond aux attentes de la Guyane actuelle, en plein essor économique. L'architecture du quartier, notamment la résidence Opaline sera une des plus contemporaines de Cayenne.

● Un quartier innovant

Des aménagements urbains encore inexistants en Guyane vont voir le jour, notamment des rues et places piétonnes, un parcours sportif dans un parc arboré autour d'un plan d'eau.

● Un point central

Dans le quartier une place centrale piétonne où il fera bon vivre aux terrasses des cafés et restaurants, sera le point clé du quartier hibiscus.

Un emplacement stratégique

La résidence du groupe Océanic répond aux critères d'architecture contemporaine du quartier et se situe du côté résidentiel de Cayenne.

Le groupe Océanic a choisi cet emplacement pour une meilleure tranquillité des résidents.



8



9





Une vie citadine en toute sérénité

Au cœur du nouveau quartier Hibiscus, découvrez la résidence Opaline, une réalisation qui répond à l'émergence du Pôle Universitaire de Guyane (PUG), qui jouxte ce quartier bientôt achevé.

C'est un projet unique dans Cayenne, un nouveau lieu de vie et d'animation valorisant l'environnement et portant une image contemporaine de la ville.

La résidence OPALINE répond aussi bien aux attentes des étudiants que des actifs recherchant toutes les commodités à proximité. Le quartier s'inscrit dans une dynamique de développement durable, il accueillera outre des logements et des bureaux, de nombreux commerces et services et une grande diversité d'équipements tant scolaires que culturels ou sportifs. Les plages de Zéphyr et de Montabo à proximité offrent un cadre de vie exceptionnel.

S'ouvrant sur des espaces verts, Opaline est une résidence fonctionnelle conçue pour s'inscrire dans la durée. La résidence affirme son caractère résolument contemporain. La modernité de ses formes et de ses lignes répond au contexte urbain du

quartier Hibiscus, le nouveau centre-ville de Cayenne. La résidence Opaline comprend 79 logements répartis idéalement en 2 bâtiments R+3 (48 studios, 16 T1 Bis confort et 15 T1).

Le projet a été parfaitement pensé pour le confort de ses habitants. La résidence offre 27 places de stationnement, ainsi qu'un local fermé pour les vélos. Elle est également très bien desservie par les transports en commun.

Opaline bénéficie d'un confort aux facettes multiples. Tous les logements profitent d'une varangue, d'une cuisine équipée et aménagée ainsi que de nombreux rangements.



Entièrement sécurisée, la résidence Opaline permet à ses habitants de vivre en toute sérénité, pour une vie citadine d'exception.

L'entretien et la surveillance de la résidence sera assurée par un gardien régisseur logé sur place. Un portail commandé par digicode est également prévu.

12

À RETENIR :

- 2 bâtiments R+3
- 48 studios
- 16 T1 Bis confort
- 15 T1

VOUS TROUVEREZ :

Dans les appartements

- Une cuisine aménagée et équipée d'un réfrigérateur, de plaques de cuisson et d'étagères aménagées sur les parties hautes
- Des volets roulants / coulissants ainsi que des jalousies dans les salles de bains
- Une toiture à haute capacité d'isolation.

Sur les extérieurs

- 27 places de parking
- De nombreuses essences tropicales (palmiers, arbustes, fruitiers, bananiers, et massifs floraux)
- Un portail commandé par un digicode.



L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est prévue.

13



Des prestations de qualité et le respect des normes RTAADOM

Normes de qualité...

La résidence Opaline bénéficie des normes de qualité qui font la réputation du groupe Océanic et qui respecte RTAADOM (isolation acoustique, limitation de la consommation énergétique du bâtiment notamment grâce aux dispositifs de panneaux solaires et au recours à la ventilation naturelle).

Modernité, technicité et confort

La production d'eau chaude est intégralement d'origine solaire, s'inscrivant ainsi dans notre démarche de construction durable et respectueuse de l'environnement.

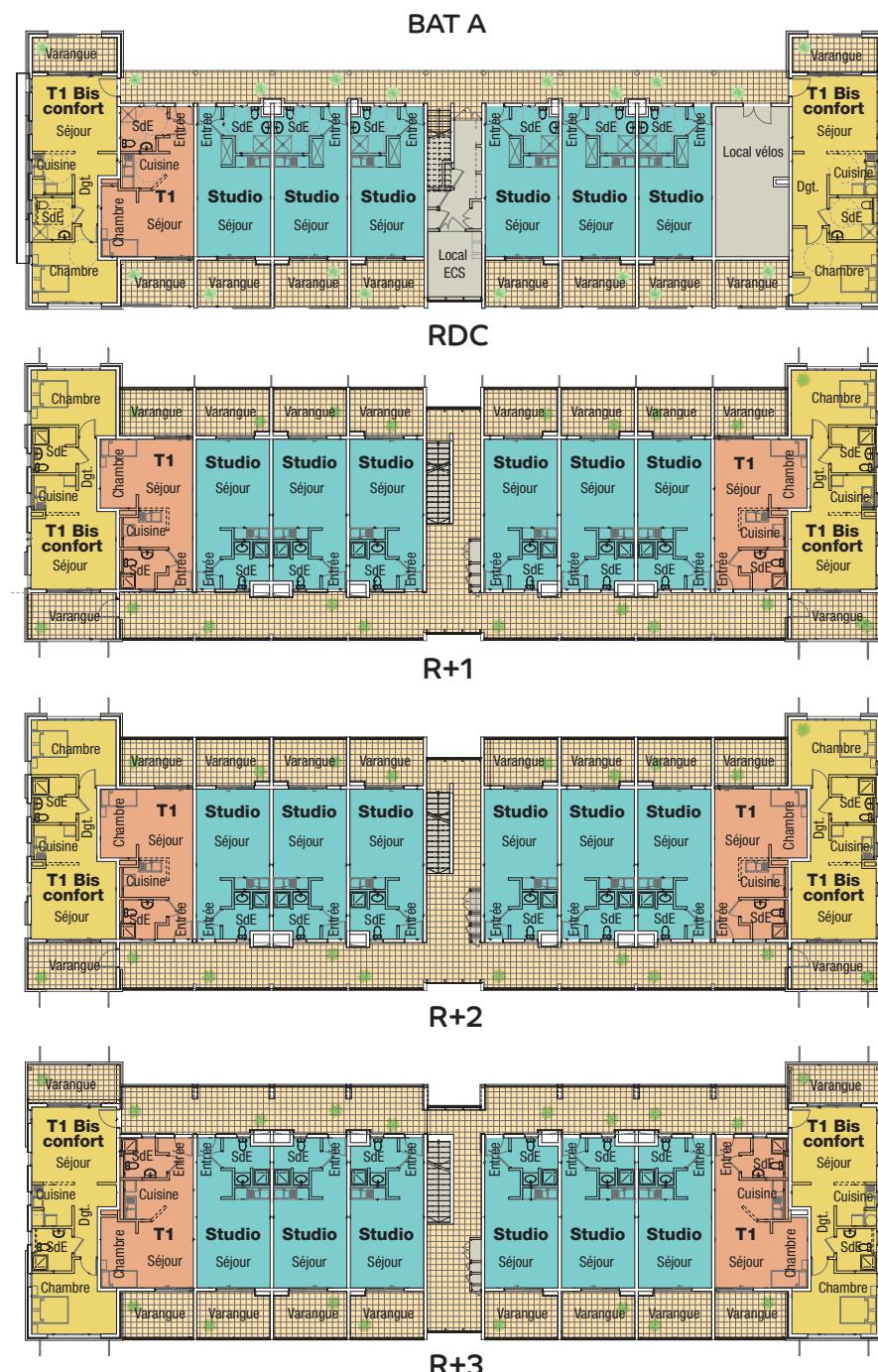
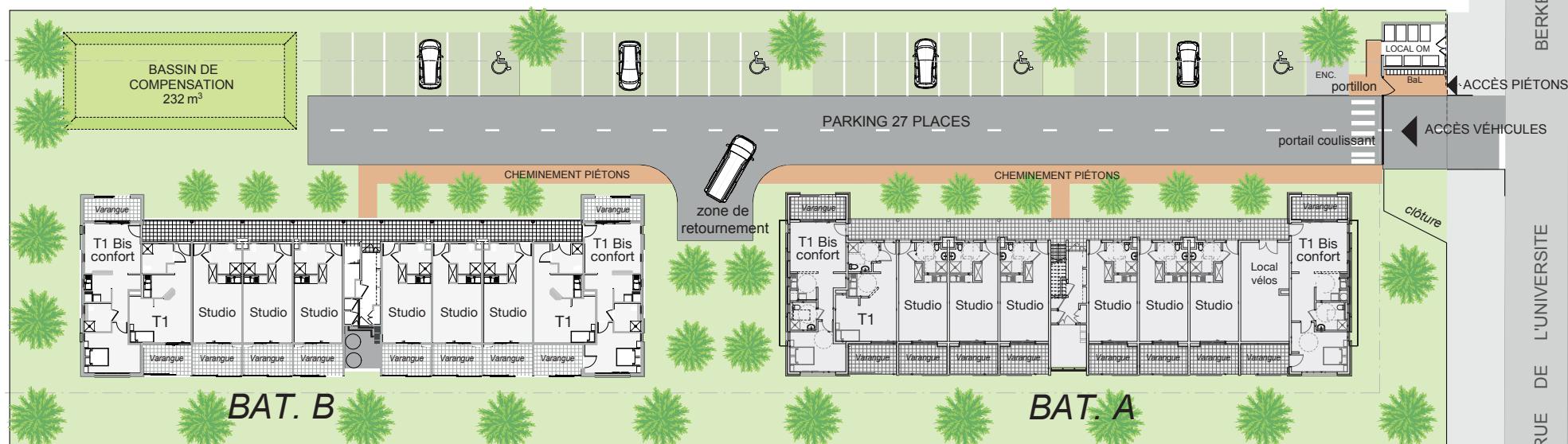
Tous les matériaux ont été choisis avec soin pour leurs qualités architecturales, environnementales et énergétiques. Elles côtoient les dernières innovations techniques en matière de construction.

Les appartements, dotés d'élégantes réalisations, offrent une conception raffinée avec de beaux espaces de vie. Les pièces à vivre sont baignées et magnifiées par la lumière et l'aération naturelle. Tous les appartements sont traversants.



Pignon Sud-Est, côté entrée

PLAN DE MASSE



Plans types



PETIT RAPPEL
Surface défiscalisable =
surface habitable
+ varangue dans
la limite de 14 m²



● T1 Bis confort

Pièces	m ²
Salon-séjour	17,50
Cuisine	4,02
Salle d'eau	4,25
Dégagement	5,52
Chambre	14,02
TOTAL Surface habitable	45,31
Varangue	8,55
TOTAL	53,86

● T1

Pièces	m ²
Salon-séjour	11,22
Cuisine	3,90
Salle d'eau	5,16
Entrée	5,20
Chambre	6,87
TOTAL Surface habitable	32,35
Varangue	9,16
TOTAL	41,51

● Studio

Pièces	m ²
Salon-séjour-cuisine	18,94
Salle d'eau	5,10
Entrée	4,76
TOTAL Surface habitable	28,80
Varangue	8,97
TOTAL	37,77

La fiscalité liée à l'investissement

La résidence Opaline 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

Service global...

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.





**OCÉANIC
PROMOTION
GROUPE OCÉANIC**

CAYENNE

3595, route de Montabo - 97300 CAYENNE
Tél. 05 94 25 62 25 • Fax : 05 94 25 62 26

...

BREST

22, rue de Lyon - CS 81867 - 29218 BREST cedex 2
Tél. 02 98 43 44 44 • Fax : 02 98 43 69 18

...

www.groupeoceanic.com