

par [Elena Azria](#) Publié le : 09/05/2019 à 16:30

## La Guyane : un marché immobilier méconnu aux atouts multiples

**Immobilier** - Croissance démographique élevée, forte demande locative, marché immobilier sain... La Guyane ne manque pas d'atouts pour séduire les investisseurs particuliers. Les entreprises peuvent aussi investir dans l'immobilier guyanais en bénéficiant du dispositif Girardin IS. Quelles sont les particularités de ce marché ? Elena Azria, porte-parole du groupe Océanic, partage son analyse.

Pourquoi ne pas investir en Guyane ? Le département d'Outre-Mer offre de nombreux atouts pour les investisseurs métropolitains désireux de diversifier leur patrimoine immobilier. Ne dépendant pas du tourisme de masse mais ouvert au tourisme vert en raison de sa très riche biodiversité, la Guyane est un territoire qui recèle beaucoup de richesses : ressources minières, forêts, etc. Mais ce département se manifeste tout d'abord par sa grande vitalité économique.

La Guyane offre une croissance démographique exceptionnellement élevée de 2,4 % par an, contre 0,4 % en France métropolitaine. La demande de logements est forte. Les besoins sont estimés dans une fourchette comprise entre 4.400 et 5.200 unités par an, largement supérieure à la capacité de production annuelle qui plafonne à 2.000 logements. Par conséquent, investir dans l'immobilier guyanais relève assurément de la raison. C'est un marché sain qui ne fait l'objet d'aucune bulle.

### Salaires élevés et forte demande en logements

Contrairement à une idée reçue, **le revenu salarial moyen est élevé en Guyane** et se hisse au deuxième rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Île-de-France et au premier rang du même

classement pour les salaires de la fonction publique (source Insee/DADS 2010). Or, 40 % des Guyanais travaillent dans la fonction publique et bénéficient d'un niveau de rémunération 40 % plus élevé en moyenne qu'en métropole.

Les fonctionnaires constituent ainsi une part significative des ménages expatriés en demande de logement. Rien que le centre spatial de Kourou représente 9 000 emplois directs et indirects et 16,2 % du PIB du département. Enfin, la Guyane, qui avait accumulé un retard manifeste en matière d'investissement financé par la métropole, a reçu une enveloppe d'un milliard d'euros du gouvernement, suite aux accords signés le 21 avril 2017. Une somme qui va notamment servir à améliorer les soins, la sécurité, l'économie et le fonctionnement de la justice dans le département.

### **Pinel Outre-Mer : des avantages fiscaux plus attractifs**

Fiscalement, l'investissement immobilier en Guyane s'avère particulièrement intéressant. Le **dispositif Pinel pour les particuliers** permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) substantielle en cas d'investissement dans un logement locatif neuf.

Pour les départements d'outre-mer, la réduction d'impôt culmine à 32 % du prix de revient du logement, contre 23 % en métropole dans la limite de 300 000 euros et 2 logements pour une même année d'imposition et un engagement de location de 12 ans. Le dispositif Pinel Outre-Mer inclut également d'un bonus sur le plafonnement global des niches fiscales qui passe de 10 000 euros par an à 18 000 euros par an.

### **Girardin IS : pour réduire son impôt sur les sociétés**

Pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), le **dispositif Girardin IS — article 217 Undecies du CGI** — présente également un réel intérêt. Il concerne les investissements réalisés dans le secteur du logement locatif intermédiaire en Outre-Mer et permet à l'entreprise concernée de déduire de son résultat imposable la totalité du montant de l'acquisition.

Si le résultat imposable de l'année est inférieur au montant de l'investissement, l'excédent peut être reporté de façon illimitée sur les exercices suivants ou sur les bénéfices non distribués de l'exercice précédent. Il est possible de financer l'acquisition de ce bien immobilier à crédit en

profitant d'une déduction à 100 % des intérêts versés. En outre, l'investissement peut bénéficier de l'amortissement comptable de droit commun. Dirigeants d'entreprise, pensez-y !

Mots-clés : chef d'entreprise - Girardin - Girardin Industrielle - Guyane - immobilier - investissement - investissement immobilier - investisseurs - loi Pinel - Outre-mer - patrimoine