

Une résidence pour investir en Guyane

Éligible au Girardin comme au Pinel outre-mer, la résidence Topaze, à Cayenne, signée Océanic offre les avantages fiscaux d'un investissement dans les DROM et les atouts d'un territoire mal connu, bénéficiant, pourtant d'une économie dynamique et d'un marché immobilier en pleine expansion.

Située à Cayenne, en Guyane, dans un environnement privilégié, la résidence *Topaze* dispose d'un emplacement proche de la route de Baduel et de toutes commodités. Implantée sur une parcelle de 4 730 m², l'immeuble jouxte une zone verte, arborée et non constructible, et reste isolé des nuisances sonores. Commercialisée par le groupe Océanic, spécialiste de l'immobilier guyanais depuis vingt ans, la résidence *Topaze* dispose de soixante-quinze appartements du T1 (30 m²) au T3 (60 m²) – les surfaces les plus recherchées à Cayenne – et d'installations de standing (piscine, clôture sécurisée, gardien, stationnements couverts). Le bâtiment respecte la réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA) DOM.

Les prix de ce programme avoisinent les 3 000 €/m², dans une fourchette de 129 000 € (T1) à 225 000 € (T3), pour une rentabilité annoncée de 4 à 4,82 %.

→ Deux dispositifs : Girardin et Pinel outre-mer

Ce programme immobilier est éligible au Girardin, dispositif destiné aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés (IS). Conformément à l'article 217 *undecies* du CGI, une société peut acheter un bien immobilier en outre-mer et déduire la totalité du montant de son investissement de son résultat comptable avant impôt. « Ce dispositif permet à aux



Résidence Topaze (Cayenne)
75 lots du T1 au T4,
à partir de 2 752 €/m²
Éligible aux dispositifs Girardin
et Pinel outre-mer
Livraison : fin 2020

sociétés de diminuer, voire gommer totalement l'IS. Certaines professions libérales, hors celles réglementées, peuvent aussi profiter de cet avantage fiscal », explique Elena Azria, directrice du développement chez Océanic.

Les particuliers, eux, bénéficient de la loi Pinel outre-mer : une réduction d'impôt selon des paliers d'engagement de location de 23 % sur six ans, 29 % sur neuf ans et 32 % sur douze ans. En outre, le plafonnement global des niches fiscales passe de 10 000 à 18 000 € par an, idéal pour les investisseurs qui ont atteint, d'une manière ou d'une autre, leur seuil de défiscalisation en métropole.

Pour Elena Azria, « Cette année avec le prélèvement à la source, le contribuable qui a investi en loi Pinel et n'a pas de revenus exceptionnels recevra un remboursement de l'administration fiscale en septembre. Dès le mois de janvier 2020, il bénéficiera d'un acompte de 60 % de l'avantage ». A en croire le rythme des ventes depuis la commercialisation de *Topaze*, mi-janvier 2019, le produit séduit. Il ne reste plus que vingt-six appartements à vendre avant la date d'achèvement des travaux au quatrième trimestre 2020.

→ Pourquoi La Guyane ?

Il reste toutefois un travail d'évangélisation à effectuer auprès des investisseurs métropolitains, souvent plus enclins à acheter des biens à la Guadeloupe, la Réunion ou la Martinique. Or, l'eau turquoise et l'air paradisiaque de ces trois îles ont eu raison de leurs prix immobiliers, créant une bulle spéculative sur ces marchés. L'aérospatial, la pêche, le pétrole ou encore le bâtiment participent à une économie réelle et non volatile qui ne dépend pas du tourisme. En conséquence, la demande locative est forte – la Guyane manque de 4 400 à 5 200 logements par an, sous l'effet d'une pression démographique élevée (2,4 % par an) – et le marché immobilier, sain.

Afin d'accompagner les clients et les CGP sur ce territoire mal connu, Océanic met l'accent sur le conseil et le suivi des opérations. « Nous suivons les clients de A à Z, de l'achat à la revente de son bien », assure la directrice du groupe, Océanic officiant à la fois comme promoteur et agent immobilier, syndic et conseiller en gestion de patrimoine. Une façon de limiter les risques et d'apporter de la sérénité aux propriétaires résidant en métropole. ■