



LA GUYANE # UN MARCHÉ IMMOBILIER PORTEUR

1 Une croissance démographique très forte

- Doublement du nombre d'habitants d'ici 2040 (de 260 000 à 500 000 habitants)
- Une seconde Guyane à construire

2 Pénurie de logements

- Des besoins estimés entre 4 400 et 5 200 unités par an, supérieurs à la capacité de production actuelle (près de 2 000 logements)

3 Une croissance économique très dynamique

- Taux de croissance du PIB en 2016 : 2,2% contre 1,1% en métropole, -0,3% en Guadeloupe et -1,1 % en Martinique (source INSEE)
- Spatial et BTP : 2 secteurs puissants qui ont particulièrement contribué à la hausse du PIB
- 1 actif sur 3 travaille dans la fonction publique

4 Un revenu salarial moyen très élevé

- Au 2e rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Île-de-France (Source Insee / DADS 2013)
- Au 1er rang du classement par région pour les salaires de la fonction publique (Source Insee / DADS 2013)
- La rémunération des fonctionnaires en Guyane est 40 % plus élevée qu'en Métropole

Pénurie de logements + revenus élevés =

- Des loyers de marché élevés (comparables à ceux d'une grande ville de province) liés à une forte demande locative notamment sur les biens de qualité.
- Peu d'incidents de paiement sur les loyers et les charges de copropriété.
- Des prix de l'ancien proches des prix du neuf sur nos résidences.



LA SITUATION # UNE ADRESSE FACILE A VIVRE

La résidence Terrasses Mango, voisine de l'une des créations du Groupe OCEANIC, la résidence Bois des Chaumes, profite d'une excellente praticité tant par son emplacement que par sa conception.

Au cœur de Cayenne, à la sortie du centre historique et en direction de la zone commerciale de Matoury (où se situent toutes les grandes enseignes : Family Plaza, Cinéma Multiplexe, Carrefour, Géant etc...).

Terrasses Mango profite d'une excellente desserte pour toutes les commodités et transports en commun. Des écoles et crèches sont à proximité immédiate également.

La résidence est idéalement située entre la piscine, le stade de Baduel et le Centre hospitalier de Cayenne.

CAYENNE ET SES ENVIRONS 130 000 HABITANTS





L'EXTERIEUR # RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

En phase avec l'esprit novateur et les exigences environnementales de l'éco-quartier, la résidence offre un cadre de vie d'une grande qualité tout en réduisant son empreinte écologique.

- Le programme est composé de 15 logements sur 4 niveaux.
- Chaque appartement dispose d'une varangue et d'une cuisine aménagée.
- Les logements situés en rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif.
- La résidence comprendra :

6 logements de type T2

8 logements de type T3

1 logement de type T3 bis



ÉGALEMENT PRÉVU POUR L'ENSEMBLE DU PROJET :

- 16 places de stationnement dont certaines seront situées en partie sous le bâtiment. L'une d'entre elles est réservée aux personnes à mobilité réduite.
- En pied de l'immeuble, un local pour les vélos sera réalisé.
- Toiture à haute capacité d'isolation phonique et thermique.
- Les espaces libres seront engazonnés.
- Une borne de recharge pour l'alimentation des voitures électriques est également prévue en parking.

L'accès à l'immeuble de la résidence sera contrôlé par un portillon piéton commandé par un digicode.

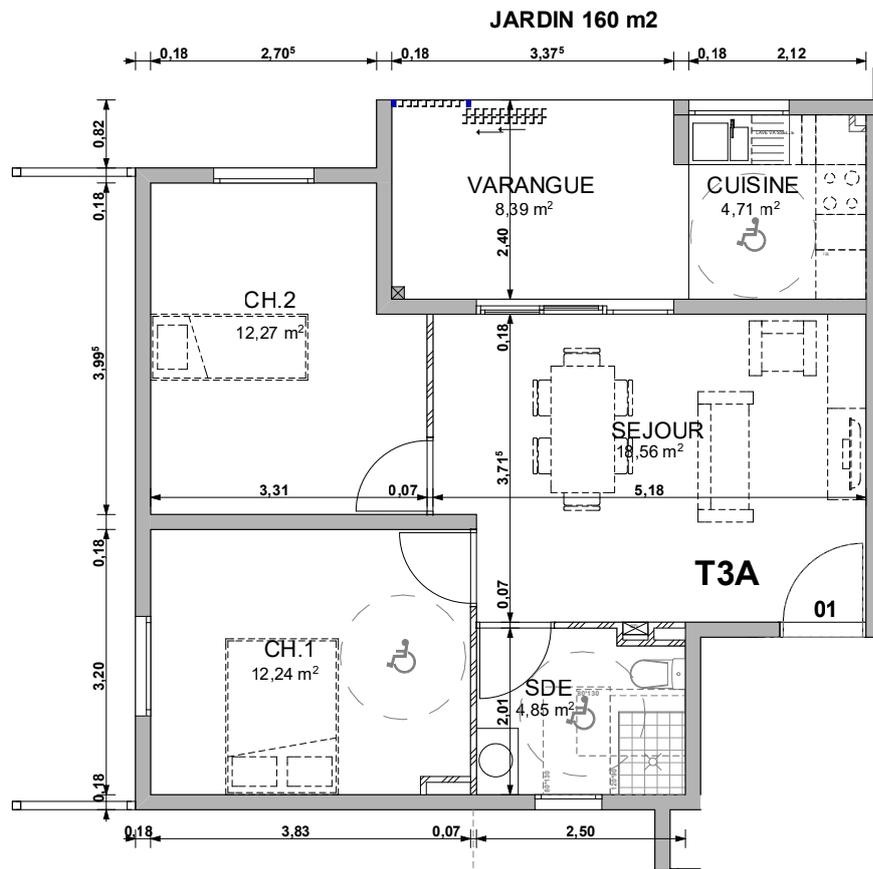
Des essences tropicales seront plantées (palmiers, arbustes, bananiers, et massifs floraux).



L'INTERIEUR # DES PRESTATIONS DE QUALITE

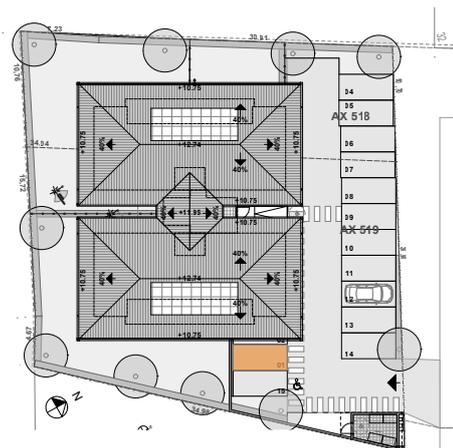
- Porte d'entrée en bois de Guyane avec serrure 3 points et poignée inox.
- Placards aménageables permettant de loger des étagères, armoire ou commode.
- Faïences murales avec frises décoratives dans les espaces douche.
- Production d'eau chaude solaire (Panneaux solaires circuit primaire en toiture et ballons échangeur en partie commune).
- Option: Cuisine aménagée avec un plan de travail en pierre reconstituée de type quartz.

La résidence bénéficie des normes de qualité de construction qui font la réputation du groupe Océanic et qui respectent la réglementation RTAADOM (isolation acoustique, limitation de consommation énergétique du bâtiment, ect.)



Séjour	18,56 m ²
Cuisine	4,71 m ²
SDE	4,85 m ²
Chambre 1	12,24 m ²
Chambre 2	12,27 m ²
Surface habitable	52,63 m ²
Varangue	8,39 m ²
Surface totale	61,02 m ²

Plan Type : T3A RDC (appart. 01)
Surface totale : 61,02m²



LES DISPOSITIFS # LA FISCALITE LIEE A L'INVESTISSEMENT

Terrasses Mango est éligible 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.

1 PINEL OUTRE-MER RÉDUCTION D'IMPÔT

- L'économie d'impôt peut être étalée soit sur 6 ans prorogables 2 fois 3 ans, ou sur 9 ans prorogables 1 fois 3 ans.
- Le taux de la réduction, selon la durée de l'engagement de location, 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.

23% sur 6 ans (au lieu de 12% en métropole)

29% sur 9 ans (au lieu de 18% en métropole)

32% sur 12 ans (au lieu de 21% en métropole)

2 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).

35% de crédit d'impôt sur le montant de l'investissement obtainable

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 télédéclarent 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

NOS GARANTIES # UN SERVICE SUR-MESURE ET COMPLET

Créé en 1993, le groupe OCÉANIC 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 1ER LOCATAIRE

Océanic Immobilier (filiale du groupe OCÉANIC) gère près de 750 lots à Cayenne et, à cet effet, souscrit une garantie financière globale de gestion de 840 000 € 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 GARANTIE LOCATIVES

Océanic Immobilier vous propose un contrat de garanties locatives auprès de SÉRÉNIS 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 GARANTIE 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 (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 5 ans.



BREST

22, rue de Lyon
CS 81867 29218 Brest Cedex 2
Tél. : 02 98 43 44 44
Fax : 02 98 43 69 18

CAYENNE

3595, route de Montabo
97300 Cayenne Guyane Française
Tél. : 05 94 25 62 25
Fax : 05 94 25 62 26

NEUILLY-SUR-SEINE

11 bis, rue du Commandant Pilot
92200 Neuilly-sur-Seine
Tél. : 01 46 40 12 02

WWW.GROUPEOCEANIC.FR

