



# LES FEUILLES D'OR



Vivre en toute harmonie  
au sommet du Mont Saint-Martin





# ENTRE MER ET NATURE : UNE RÉSIDENCE TOURNÉE VERS L'EXTÉRIEUR



Les environs de Cayenne offrent  
des paysages allant de la plage à la forêt.  
À Remire-Monjoly, le dépaysement est total,  
tout en étant très proche du centre-ville.

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

Recouvrant 47 km<sup>2</sup>, elle se trouve sur l'île de Cayenne, à l'embouchure du fleuve Mahury. Elle est délimitée par la mer à l'Est et par la montagne du Tigre au nord-ouest. Remire-Monjoly réserve à ses habitants un havre de paix idéal entre quiétude d'un environnement protégé et dynamisme urbain.

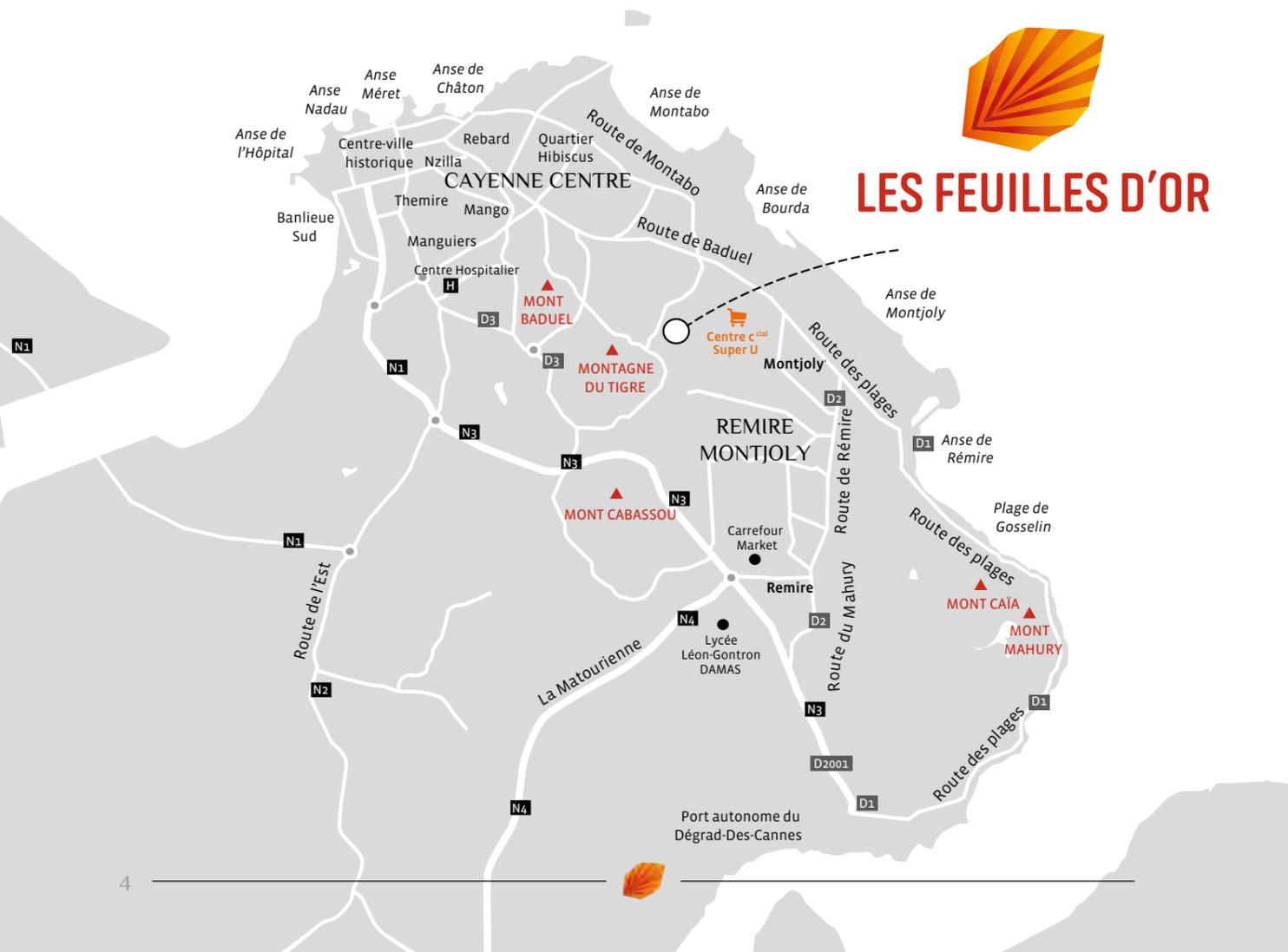
# UNE ATMOSPHÈRE À LA FOIS DOUCE ET DYNAMIQUE



La situation de la résidence des Feuilles d'Or permet de profiter à la fois d'une douceur de vivre indéniable mais également de la vie citadine. Les appartements se trouvent à proximité des commodités et services, pour offrir tout le confort nécessaire aux 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 et de l'aéroport.

**RÉMIRE-MONTJOLY C'EST  
22 000 HABITANTS, 47 KM<sup>2</sup>, À 8 KM DE CAYENNE**



**La résidence bénéficie d'une situation  
géographique exceptionnelle,  
avec un aperçu mer.**



# LE CADRE ENCHANTEUR D'UNE RÉSIDENCE AUX FINITIONS INCOMPARABLES



Les Feuilles d'Or sont exceptionnelles par leur situation, logées au sommet du Mont Saint-Martin, sur une parcelle de 12 150 m<sup>2</sup>. Cet ensemble immobilier, voisin des Villas du Mont Saint-Martin, est implanté dans un environnement boisé des plus agréables.



- ▶ L'accès à la résidence se fera par le biais d'un portail coulissant motorisé. Deux télécommandes par logement permettront la manœuvre du portail.
- ▶ Un portillon piéton commandé par digicode et télécommande sera prévu.

- ▶ Il sera construit 98 places de stationnement dont 5 places pour les personnes à mobilité réduite.
- ▶ Une piscine de 6mx12m sera réalisée.
- ▶ Les espaces libres seront engazonnés, des secteurs de forêt existante seront conservés et les talus seront aménagés.

- ▶ De nombreuses essences tropicales seront plantées (palmiers, arbustes, bananiers et massifs floraux).
- ▶ Les terrassements réalisés permettront de positionner les bâtiments en hauteur par rapport à la rue.

- ▶ Les bâtiments seront construits en partie sur des poteaux en béton afin d'épouser les pentes du terrain naturel.
- ▶ La résidence sera conforme aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, des cheminements bétonnés permettront l'accès aux logements et à la piscine.



# UN INTÉRIEUR QUI RIME AVEC CONFORT ET QUALITÉ



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

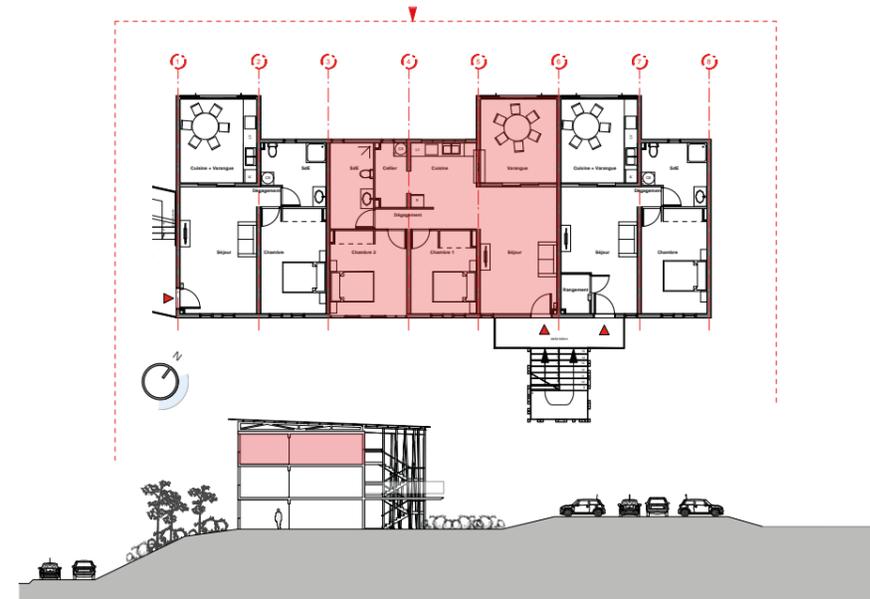


## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

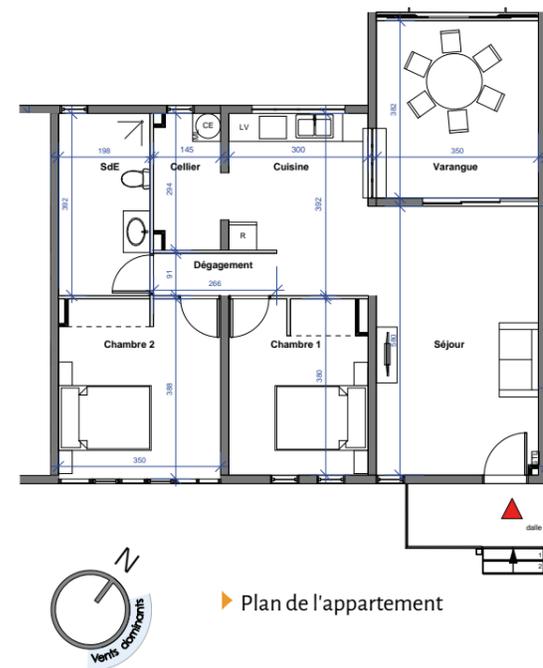
- ▶ Cuisine aménagée avec un plan de travail en pierre reconstituée de type Quartz (implantée sur la varangue pour les T2).
- ▶ Porte d'entrée en bois de Guyane avec serrure 3 points et poignée inox.
- ▶ Alcôve équipée d'étagères et barre de penderie dans les chambres.
- ▶ Menuiseries équipées de jalousies de sécurité pour assurer la ventilation, la protection et la pérennité des ouvrages.
- ▶ Varangue protégée par des volets coulissants en bois ajourés sur allège maçonnée.
- ▶ Production d'eau chaude solaire.

## BÂTIMENT D

LOGEMENT T3 - D 29  
Surface TOTALE : 83,65 m<sup>2</sup>



▶ Localisation dans le bâtiment



▶ Plan de l'appartement

Séjour	20,30 m <sup>2</sup>
Cuisine	11,10 m <sup>2</sup>
Cellier	4,10 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	7,77 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11,17 m <sup>2</sup>
Chambre 2	13,42 m <sup>2</sup>
Dégagement	2,42 m <sup>2</sup>

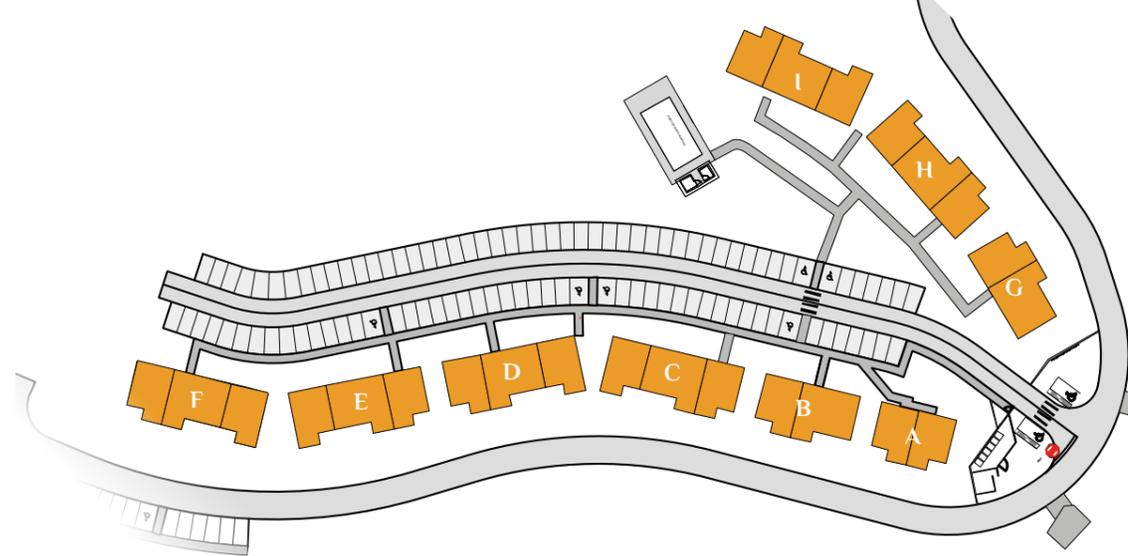
Surface TOTALE habitable 70,28 m<sup>2</sup>

Varrangue 13,37 m<sup>2</sup>

Surface totale 83,65 m<sup>2</sup>



  
 Ce programme immobilier d'exception  
 est composé de :  
 • 69 appartements  
 • En 2 bâtiments R+2  
 • En T2 et T3  

# UN ENVIRONNEMENT BOISÉ DES PLUS PLAISANTS



## CONTENU DU PROJET

- ▶ Le bâtiment NORD R+2 comprend :
  - ▶ 31 logements de type T2
  - ▶ 14 logements de type T3
- ▶ Le bâtiment SUD R+2 comprend :
  - ▶ 15 logements de type T2
  - ▶ 9 logements de type T3





# Investir en Guyane, C'EST PRENDRE LA BONNE DIRECTION



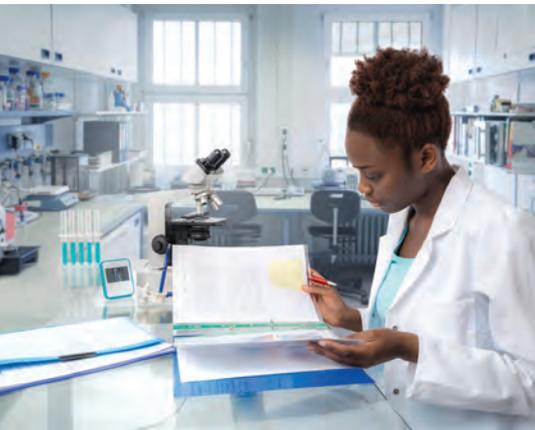
# La Guyane, UNE GRANDE VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Depuis le début des années 1990, la Guyane vit un développement important de son économie, avec un doublement de son PIB dans les 20 dernières années.



## LA GUYANE C'EST :

- ◆ Le **2<sup>e</sup> rang** du classement par région pour les salaires du **secteur privé**, derrière l'Île de France. (source Insee 2013)
- ◆ Le **1<sup>er</sup> rang** du classement par région pour les **salaires de la fonction publique**. (source Insee 2013)
- ◆ Un montant moyen de l'ISF : 14 979 € pour un patrimoine moyen de 2,60 M€ ce qui place la **Guyane** parmi les **régions qui paient l'impôt moyen le plus élevé**. (source : Direction générale des Finances Publiques 2011)
- ◆ Des **richesses naturelles** abondantes (biodiversité, forêt, ressources minières ...)
- ◆ De **nombreuses filières économiques** : la pêche (8<sup>e</sup> port français), l'or, le Centre Spatial Guyanais (16,2 % du PIB, 9 000 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...)
- ◆ Un actif sur trois travaille dans la **fonction publique**. (source Insee 2013)
- ◆ La rémunération des fonctionnaires en Guyane est **40 % plus élevée** qu'en métropole (source Legifrance)
- ◆ 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**.
- ◆ 55 000 habitants en 1974, environ 270 000 habitants en 2016, plus de 515 000 en 2030.
- ◆ À l'inverse des Antilles où la population est vieillissante, la **population** guyanaise est **très jeune** : presque 60 % de la population totale a moins de 30 ans. (source Insee - 2011)

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 km<sup>2</sup>, 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.



LE CENTRE SPATIAL GUYANAIS C'EST :  
16,2 % DU PIB, 9 000 EMPLOIS DIRECTS  
ET INDIRECTS, 4,2 MILLIARD EN CARNET  
DE COMMANDE, LANCEMENT DU CHANTIER  
DU PAS DE TIR D'ARIANE 6

# La Guyane, UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS

Selon l'étude de l'INSEE, les besoins annuels sont estimés entre **4 400 et 5 200** logements jusqu'à 2040, ce qui est nettement supérieur à la capacité de production actuelle (près de 2 000 logements).

Ce sont donc plus de 45 000 logements manquants pour les 515 000 habitants prévus en 2030.

Après plus d'un mois de blocage, un accord de 3 milliards d'euros au total a été conclu pour sortir de la crise en Guyane, fin avril 2017.

Cet accord prévoit notamment la construction d'établissements scolaires, un soutien exceptionnel à la collectivité territoriale, des renforts des forces de l'ordre, la construction d'une cité judiciaire, etc. Tous les secteurs d'activité seront concernés par ces soutiens financiers.

# La fiscalité LIÉE À L'INVESTISSEMENT



Nos programmes sont éligibles 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.



◆  
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 unidécies A  
199 novovicies  
217 undécies  
244 quater W

### 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 prorogable 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:
  - 11 Acquisition en direct par la société commerciale : déduction fiscale de 100 % du prix d'acquisition à l'achèvement des fondations.
  - 21 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).



## 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 de bien, syndic et transaction.



### L'ENSEMBLE DES GARANTIES DU GROUPE

#### 1 INSTALLATION 1<sup>ER</sup> 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 1 420 000 € sous le N°28191CES171.

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 préconise le contrat garanties locatives auprès de MNCAP Assurances, qui vous propose de couvrir 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 (loyer, 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 9 ans.



## CAYENNE

3 595, route de Montabo  
97300 Cayenne  
Guyane Française  
T. 05 94 25 62 25



## BREST

22, rue de Lyon  
CS 81867  
29218 Brest Cedex 2  
T. 02 98 43 44 44

---



Océanic Promotion - Siège social : 22, rue de Lyon, CS 81867, 29218 Brest cedex 2  
SARL au capital de 150 000 euros - RCS BREST 504 996 729

[www.groupeoceanic.fr](http://www.groupeoceanic.fr)