

◆
Modernité, style et élégance
à Rémire-Montjoly
◆



Les villas

DU MONT SAINT-MARTIN



PROFITEZ D'UNE VIE EN PLEIN AIR À RÉMIRE-MONTJOLY

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

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

Recouvrant 47km², 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-Montjoly réserve à ses habitants un havre de paix idéal entre quiétude d'un environnement protégé et dynamisme urbain.

RICHE D'UN ENVIRONNEMENT DES PLUS NATURELS

La situation des Villas du Mont Saint-Martin permet de profiter à la fois d'une douceur de vivre indéniable mais également de la vie citadine. Les villas 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.



◆
Les villas offrent de belles vues dégagées
sur une ligne d'horizon qui flirte
avec l'océan Atlantique.
◆



LA BELLE ALLURE D'UNE VILLA AVEC JARDIN PRIVATIF

Les Villas du Mont Saint-Martin sont exceptionnelles par leur situation, logées à flanc de colline, autour du Mont Saint-Martin. Cet ensemble immobilier, voisin de la résidence L'Orée du Parc, est implanté dans un environnement boisé des plus agréables.



- ▶ L'accès à chaque villa se fera par le biais d'un portail coulissant motorisé. Deux télécommandes par logement permettront la manœuvre du portail.
- ▶ Le stationnement de deux voitures par villa est prévu, sur un parvis créé légèrement au-dessus de la rue qui desservira les villas.
- ▶ Chaque villa dispose d'une surface de jardin (à partir de 410m²)
- ▶ Les essences existantes sur le Mont et des secteurs de forêt seront conservés. Les talus seront laissés le plus naturel possible.

- ▶ De nombreuses essences tropicales seront plantées, tels que des palmiers, arbustes, bananiers, et massifs floraux.
- ▶ Les terrassements réalisés permettront de positionner les bâtiments en hauteur par rapport à la route existante.
- ▶ Les villas seront construites en partie sur des poteaux en béton de type pilotis, afin d'épouser les pentes du terrain naturel.
- ▶ Les villas seront conformes aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



UN INTÉRIEUR QUI RIME AVEC CONFORT ET QUALITÉ

L'ensemble des villas bénéficient 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.)

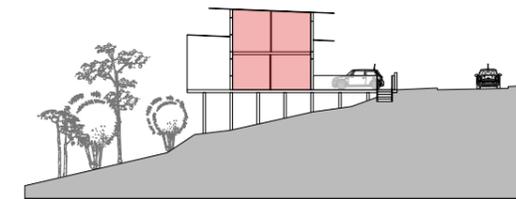


DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

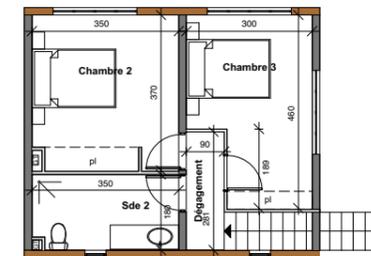
- ▶ Cuisine aménagée avec un plan de travail en pierre reconstituée de type Quartz
- ▶ Porte d'entrée en bois de Guyane avec serrure 3 points et poignée inox
- ▶ Alcôve équipée d'étagères et barre de penderie dans les chambres.
- ▶ Menuiseries équipées de jalousies de sécurité pour assurer la ventilation,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

VILLA N°23

(RDC) DUPLEX
Surface TOTALE : 107,72 m²



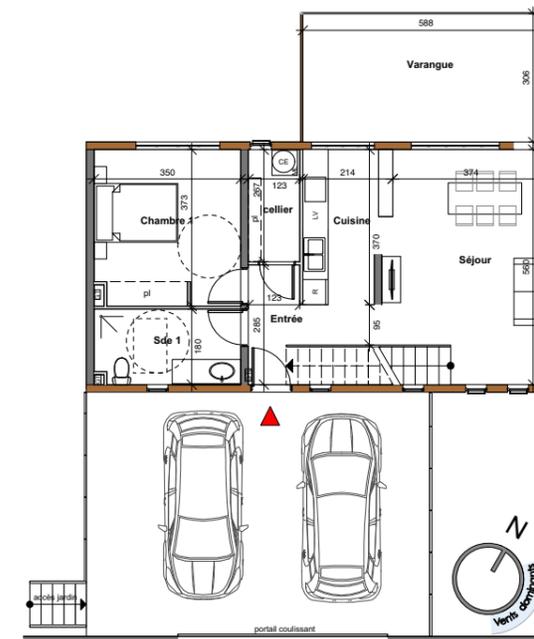
▶ Coupe de principe



▶ Plan étage



▶ Plan du terrain



▶ Plan rez de chaussée

Séjour	18,75 m ²
Cuisine	8,45 m ²
Entrée	6,63 m ²
Cellier	3,28 m ²
Salle d'eau 1	6,20 m ²
Salle d'eau 2	6,20 m ²
Chambre 1	12,83 m ²
Chambre 2	12,83 m ²
Chambre 3	12,02 m ²
Dépagement	2,53 m ²
Surface TOTALE habitable	89,72 m²
Varangue	18 m ²
Surface totale	107,72 m²



◆
 Notre programme immobilier
 est composé de 9 villas de type T4
 disposant chacune de son jardin privatif :

- 2 de plain-pied
 - 2 mitoyennes en duplex
 - 2 mitoyennes en souplex
 - 3 individuelles en duplex
- ◆

- ▶ **VILLA N°16**
 Plain-pied
 Surface du terrain : 785 m²
- ▶ **VILLA N° 17**
 Duplex
 Surface du terrain : 626 m²
- ▶ **VILLA N° 18**
 Duplex
 Surface du terrain : 542 m²

- ▶ **VILLA N° 19**
 Souplex mitoyenne
 Surface du terrain : 410 m²
- ▶ **VILLA N° 20**
 Duplex mitoyenne
 Surface du terrain : 524 m²
- ▶ **VILLA N° 21**
 Plain-pied
 Surface du terrain : 611 m²

- ▶ **VILLA N° 22**
 Souplex mitoyenne
 Surface du terrain : 445 m²
- ▶ **VILLA N° 23**
 Duplex mitoyenne
 Surface du terrain : 524 m²
- ▶ **VILLA N° 24**
 Duplex
 Surface du terrain : 625 m²





Investir
en Guyane,
C'EST PRENDRE LA BONNE DIRECTION



OCÉANIC
PROMOTION
GROUPE OCÉANIC

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^e rang** du classement par région pour les salaires du **secteur privé**, derrière l'Île de France. (source Insee 2013)
- ◆ Le **1^{er} 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^e 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 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.



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^{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 1 420 000 € 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