



LEADER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN GUYANE



## « Investir en Guyane via un promoteur CGPI avant tout »

Patrice Azria, fondateur et président du groupe Océanic, nous présente les intérêts de l'investissement en Guyane, où il est implanté depuis près de quinze ans.

Propos recueillis par Benoît Descamps • Investissement Conseils n°802 (1<sup>er</sup> juin 2017)

### Comment êtes-vous arrivé à devenir promoteur de biens immobiliers en Guyane ?

Il y a environ vingt-cinq ans, alors que j'étais conseil en gestion de patrimoine au sein d'un cabinet à Brest, j'ai décidé de créer ma propre structure, Océanic Finance. J'avais alors une clientèle de sportifs professionnels. Je me suis associé à Bernard Lama, ancien gardien de but du Stade brestois, du RC Lens, du Paris-Saint-Germain et de l'équipe de France, et de Pape Diouf, ancien journaliste sportif et président de l'Olympique de Marseille. Bernard m'a alors fait découvrir la Guyane, et nous y avons ouvert une agence immobilière, Océanic Immobilier. Ensuite, lors de ma séparation avec mes associés, en 2003, j'ai décidé de lancer une activité de promotion immobilière, Océanic Promotion.

### Quelle était votre ambition ?

Les produits que nous diffusions avaient tous des imperfections. L'idée est de vendre mes propres produits, lesquels répondent à la demande de nos clients et de la population locale. Nous avons observé le manque cruel de logements sur place, alors que la croissance démographique était très forte. Par ailleurs, le support immobilier protège le patrimoine dans le sens où il apporte toujours un loyer.

### Après quatorze années de promotion sur place, quel est votre bilan ?

Depuis notre création, nous avons réalisé 1300 lots. Si, à nos débuts, nous avons construit les premières opérations pour nos propres clients, nous avons, depuis, élargi notre base d'investisseurs à celle de nos confrères conseils en gestion de patrimoine indépendants. Chaque année, nous construisons 150 à 200 lots, 50 distribués auprès de nos clients et le reste via nos deux cents cabinets partenaires. Cela nous positionne comme le premier promoteur privé en Guyane.

La promotion est également devenue notre principal métier avec 40 millions d'euros de chiffre d'affaires. Elle permet à notre groupe de réaliser des opérations de croissance externe en gestion de patrimoine. Nous allons réaliser notre première opération de promotion en métropole, chez nous, à Brest. D'ici deux ou trois ans, nous comptons réaliser un tiers de notre chiffre d'affaires en métropole.

### Pourquoi investir en Guyane aujourd'hui ?

Outre l'attrait fiscal - Pinel Outre-mer ou Girardin à l'IS, il convient de rappeler que le manque de logements et la croissance démographique sont toujours aussi présents.

La population est passée de 150 000 à 260 000 habitants, entre 2003 et aujourd'hui, et devrait atteindre les 550 000 dans quinze ans selon l'Insee.

Comme en témoignent les récents événements, la Guyane a été abandonnée par les pouvoirs publics. Les revendications étaient légitimes. Pour preuves : la Guyane était mobilisée dans son intégralité, et l'accord a rapidement été entériné, sans violence et aux conditions souhaitées.

La population locale a besoin de tout et c'est plus particulièrement le cas en matière d'habitation. Il manque 3000 logements par an à construire et les besoins se cumulent.

### Pourquoi opter pour la Guyane et pas pour un autre département d'outre-mer ?

Contrairement à la Réunion, Guadeloupe ou Martinique, la Guyane ne dépend pas du tourisme de masse. Pour l'investisseur, il ne s'agit pas d'un placement coup de cœur. Il investit pour de bonnes raisons : la démographie, le manque de logements, mais aussi la jeunesse de la population, la richesse du territoire en or, pétrole, verdure... Dans ce sens, il s'agit d'un investissement de raison, purement financier.

### Sur le plan patrimonial, comment sécurisez-vous vos opérations ?

Il s'agit tout d'abord de maîtriser les coûts de construction. Pour cela, nous avons créé Guyane Construction car les prix sont élevés. De plus, notre historique sur place nous permet de dénicher le foncier. Au final, nos prix au mètre carré varient entre 2 800 et 3 000 €.

Nous ne construisons qu'à Cayenne ou dans les villes limitrophes très prisées. Il s'agit toujours de résidences sécurisées, fermées et gardées. D'ailleurs, nous ne vendons pas qu'à des Guyanais. Sur le plan locatif, nous disposons d'un cabinet d'administration de biens (également actif à Brest) composé de 50 salariés et qui dispose de 2200 lots en gestion et 4200 lots en syndic, pour un chiffre d'affaires de 3,5 millions d'euros. Par ailleurs, notre agence immobilière assure la revente des biens et nous proposons, bien sûr, les garanties locatives. D'ailleurs, beaucoup de nos locataires sont des fonctionnaires de l'armée, de la police ou des douanes.

Concernant la revente, eu égard à la faiblesse de l'offre, l'écart de prix reste peu élevé entre l'ancien et le neuf, de l'ordre de 10% dans nos résidences en Guyane, tandis qu'il est d'environ 30% dans les autres départements d'outre-mer et en métropole. Ces opérations sont

donc montées dans un esprit CGP puisque nous assurons le SAV et la sortie. En matière de trésorerie, entre la perception des loyers et le gain fiscal, l'opération est neutre dès lors que le client s'endette sur vingt ans.

### Que proposez-vous actuellement ?

Quatre résidences sont en cours de commercialisation. Il s'agit d'ensemble allant de 12 à 72 logements, ainsi que neuf villas. Nous devrions prochainement lancer une opération de 180 logements réalisés sur un terrain de 6,4 hectares.

### Quel type d'opération réalisez-vous à Brest ?

La résidence Les Perles de Saint-Marc, une opération haut de gamme de 27 logements, à 5000 €/m<sup>2</sup> avec piscine, vue mer et un parc boisé d'un hectare. Ce type de biens est très rare à Brest. Il s'agit donc d'une résidence destinée à des propriétaires-occupants ou des investisseurs souhaitant occuper leur bien plus tard.

### Un mot sur votre activité de conseil en gestion de patrimoine ?

Je suis membre du groupement CGP Entrepreneurs. Après m'être

séparé de mes associés en 2013, j'ai relancé Océanic Finance. Depuis, nous avons réalisé deux opérations de croissance externe, avec les acquisitions d'un cabinet à Neuilly-sur-Seine, d'un cabinet guyanais l'an passé et d'un autre à Quimper cette année.

Alors que je suis un ancien de la profession, je reste jeune puisque j'ai 52 ans. Cela offre l'opportunité de racheter les portefeuilles de confrères. D'ici la fin de l'année, nous comptons atteindre les 90 millions d'euros d'encours et d'ici dix ans, nous visons les 150 à 200 millions d'euros d'encours, soit une dizaine de millions d'euros de collecte chaque année.

Récemment, un fonds dédié géré par Lazard Frères Gestion a été lancé : Océanic Opportunités Monde, géré par Colin Faivre dont nous sommes conseil. L'objectif est de pouvoir disposer d'une solution investie au niveau mondiale, sur les actions de grandes, petites et moyennes capitalisations, tout en ayant la capacité d'arbitrer rapidement en cas de choc de marché.

Être CGP nous-mêmes nous permet de connaître et de coller mieux aux attentes de nos confrères et de servir nos clients.



Guyane : Groupe Océanic est aujourd'hui le premier promoteur de ce département. Au titre de ce classement, Océanic devance Histoire & Patrimoine ainsi que le Groupe Apavou. Le groupe Océanic, représenté par Elena Azria, directrice du développement, s'est vu remettre le prix immobilier neuf outre-mer par les conseillers en gestion de patrimoine.

Primé dans la catégorie Immobilier Neuf Outre-mer, Groupe Océanic, leader de la promotion immobilière privée en Guyane est très fier de recevoir, l'année de son 25e anniversaire, le Prix des CGPI dans la catégorie Immobilier Neuf Outre-mer, par le magazine Investissement Conseils, lors du concours des Pyramides de la Gestion de Patrimoine 2018.

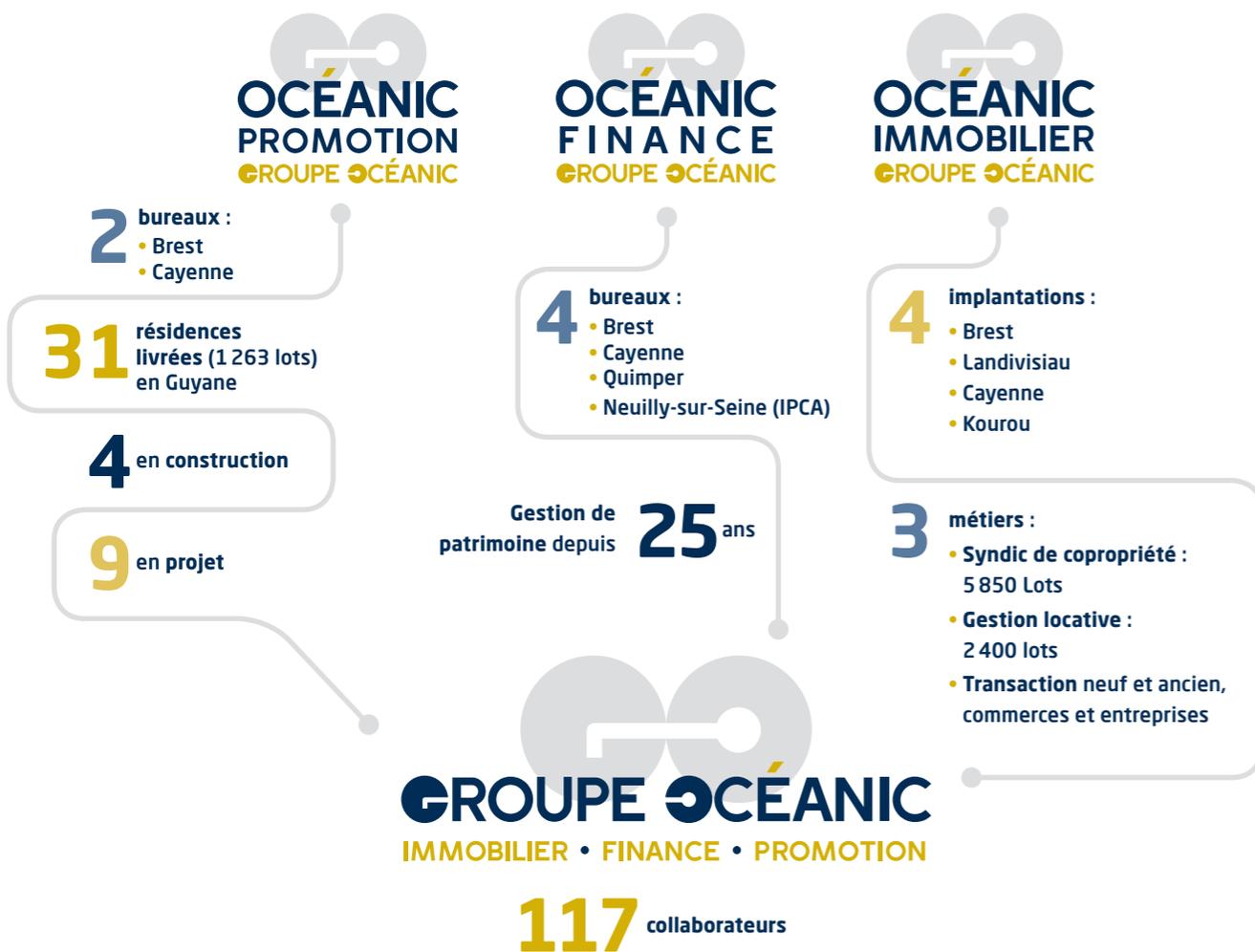
« Cette récompense témoigne de la confiance des professionnels du patrimoine envers nos produits immobiliers et nos services. Depuis toujours, notre objectif est de réaliser pour vous le meilleur investissement patrimonial du marché en Outre-mer (DOM-COM). Notre exigence sur la qualité de nos produits nous amène à sélectionner pour nos résidences des emplacements privilégiés ainsi que des entreprises du bâtiment reconnues et performantes »

Elena Azria  
Directrice du développement  
Groupe Océanic

## GROUPE OCÉANIC # UN PARTENAIRE UNIQUE

Depuis sa création en 1993, le Groupe OCÉANIC a pour vocation d'apporter à ses clients un service complet et sur-mesure à travers ses différentes filiales, tout en ayant à cœur de préserver une organisation à visage humain.

Du choix du foncier à la maîtrise d'ouvrage, de la gestion locative à la revente, le groupe vous assure une prise en charge complète de chaque étape de votre projet pour un investissement en toute sérénité.



## BREST - CAYENNE LES DATES CLÉS DU GROUPE OCÉANIC

- 1993** • Création d'**Océanic Finance** à Brest
- 1997** • Création d'**Océanic Immobilier** à Brest
- 2003** • Livraison de la **1<sup>re</sup> résidence en Guyane** (Océane)  
• Création d'**Océanic Immobilier en Guyane**
- 2012** • Création de l'activité de **syndic en Guyane et à Brest**
- 2014** • Ouverture d'une **agence à Kourou**
- 2016** • Lancement commercial du **1<sup>er</sup> programme immobilier à Brest**  
• Le Cabinet de Gestion de Patrimoine **IPCA à Neuilly-sur-Seine** rejoint le Groupe
- 2017** • Ouverture d'une agence **Océanic Finance à Quimper**
- 2018** • Obtention du **prix "Les Pyramides de la gestion de patrimoine"** dans la catégorie **immobilier neuf outre mer**



*Illustration non contractuelle*

## **GROUPE OCÉANIC** UN SPÉCIALISTE DES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER ET DU PATRIMOINE EN GUYANE

### **LEADER DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE EN GUYANE :**

- Groupe Océanic est présent depuis plus de 15 ans en Guyane. Nous avons, depuis, bâti plus de 1 300 lots sur un total de 31 résidences
- Forts de cette expérience, nous développons des projets de prestige en Bretagne, région d'origine du groupe
- Toutes les garanties d'un promoteur de premier plan : nous disposons d'une garantie financière d'achèvement extrinsèque, d'une assurance dommage ouvrage par programme et nous garantissons l'installation du 1<sup>er</sup> locataire.

### **UN AGENT IMMOBILIER MULTI-SERVICES :**

- Groupe Océanic dispose de 3 agences en Guyane (Cayenne et Kourou) et 2 agences en Bretagne
- Nous proposons un service global à nos clients : transaction neuf et ancien, immobilier d'entreprises, gestion locative et gestion de copropriétés.

**Notre histoire et notre connaissance des mécanismes de l'investissement immobilier nous ont amenés à offrir aux clients du Groupe Océanic un service complet et sur-mesure incluant l'assistance juridique et fiscale.**



*Résidence Eden Vert*



## INVESTIR EN GUYANE UN CHOIX STRATÉGIQUE



### LA GUYANE EST UNE TERRE D'AVENIR FASCINANTE :

- Département et Région d'Outre-Mer (DROM) situé en Amérique du Sud entre le Brésil et le Surinam
- Population 2018 : 290 000 habitants  
Cayenne et ses environs : 132 000 habitants
- Superficie : 84 000 km<sup>2</sup> (équivalant à la surface du Portugal)
- 90 % de la surface sont couverts par la forêt
- Sa situation est stratégique grâce à la proximité du bassin caribéen, du plateau des Guyanes et du géant brésilien.



# INVESTIR EN GUYANE # UN CHOIX STRATÉGIQUE

## LA GUYANE, UNE GRANDE VITALITÉ ÉCONOMIQUE

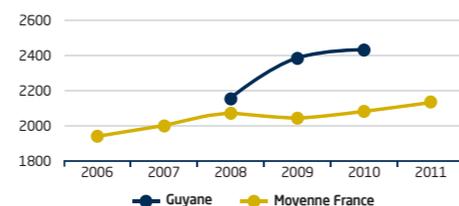
- Un développement important de l'économie guyanaise depuis le début des années 1990, avec un doublement du PIB dans les 30 dernières années
- Un revenu salarial élevé :

**2<sup>e</sup>** rang du classement par région pour les **salaires du secteur privé** derrière l'Île de France

**1<sup>e</sup>** rang du classement par région pour les **salaires de la fonction publique**

(source Insee / DADS 2010)

**Évolution des salaires en Guyane**  
Évolution des salaires nets mensuels moyens (source : JDN d'après l'Insee)



Suite aux accords de Guyane, signés le 21 avril 2017, le **Gouvernement débloque plus d'un milliard d'euros** pour financer des projets visant à améliorer les soins, la sécurité, l'économie et le fonctionnement de la justice dans le département.

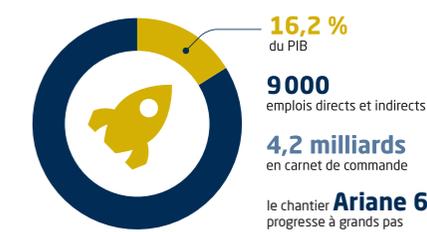


- **Richesses naturelles** abondantes (biodiversité, forêts, ressources minières...).

- **Nombreuses filières économiques**: le BTP, le Centre Spatial Guyanais, la pêche (8<sup>e</sup> port français) ainsi que de nombreux instituts et organismes de recherche de haut niveau (Institut Pasteur, CNRS, IRD, CIRAD, INRA, IFREMER, BRGM...) qui valorisent les initiatives comme la création d'une Technopole orientée vers la promotion des technologies de pointe.

- **Potentiel important de croissance** via l'industrie minière et pétrolière, et via l'activité touristique.

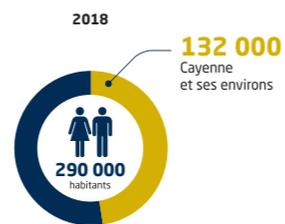
### Le Centre Spatial Guyanais



# INVESTIR EN GUYANE # UN CHOIX STRATÉGIQUE

## LA GUYANE, UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- Un taux de croissance de la population Guyanaise exceptionnellement élevé de 2,4% / an
- Le taux de croissance de la population en France Métropolitaine est de 0,4% / an
- Cayenne et ses environs : 185 000 hab. attendus en 2030 (contre 132 000 hab. aujourd'hui).



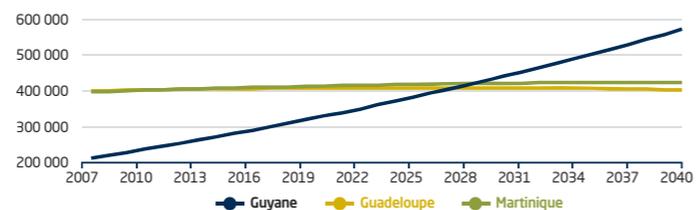
## UNE SECONDE GUYANE À CONSTRUIRE

À titre d'exemple : le rectorat évalue le besoin en constructions scolaires à **13 lycées, 14 collèges, 1 Université à Cayenne et 1 IUT à Kourou**



## La Guyane, région la plus peuplée des départements antillo-guyanais à partir de 2030

Évolution de la population des départements antillo-guyanais selon le scénario central (Source : Insee, Omphale 2010)



## LA GUYANE, UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS

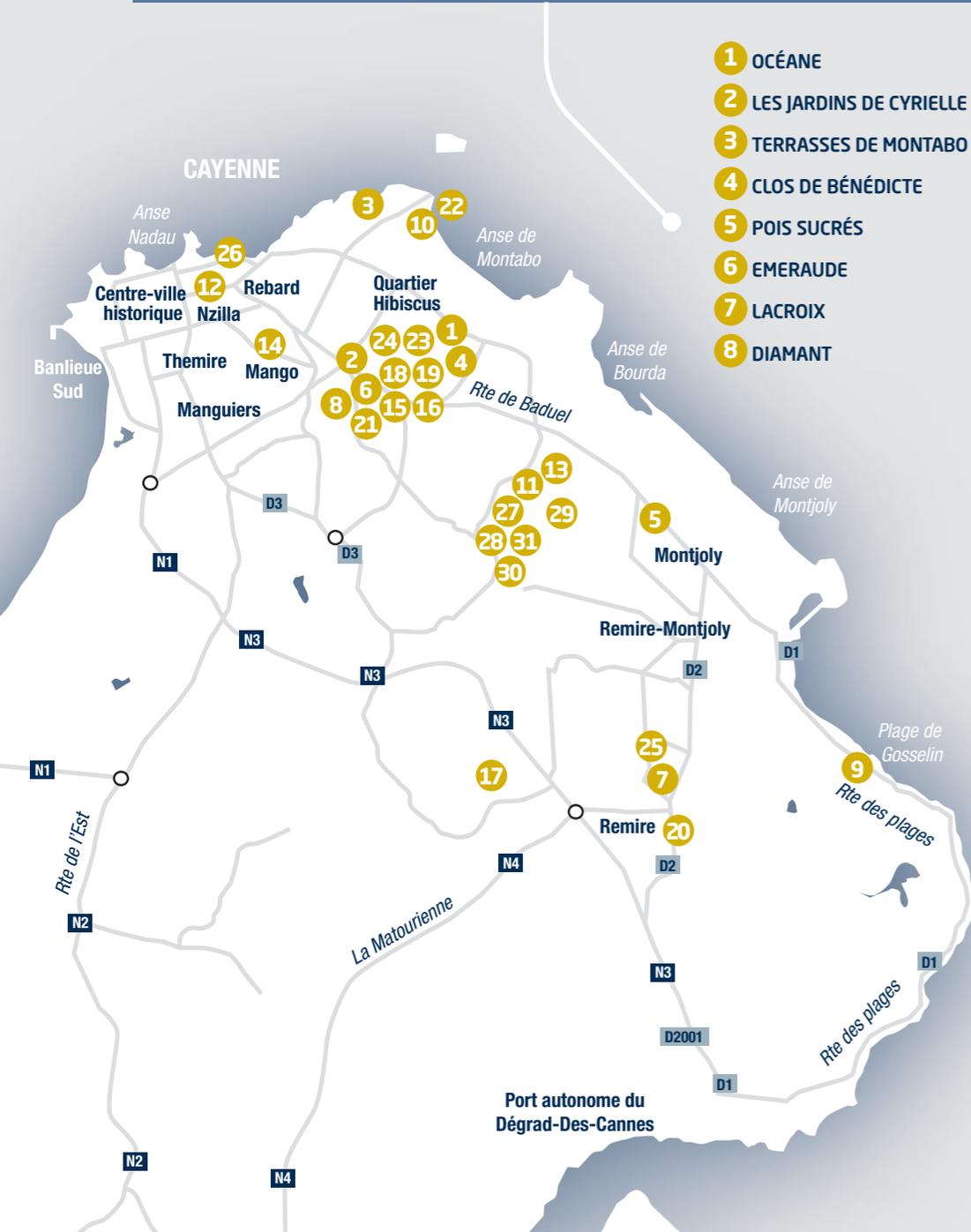
- Des besoins estimés entre 4 400 et 5 200 unités par an, supérieurs à la capacité de production actuelle (près de 2 000 logements)
- Ce qui implique une très forte demande de logements à la fois en location et à l'achat



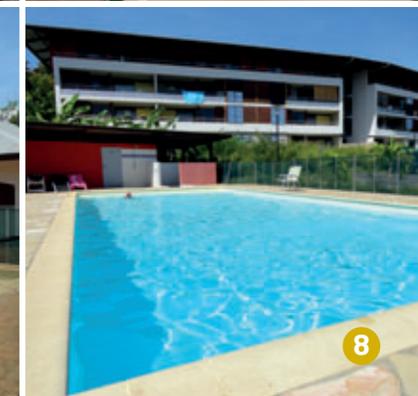
- Plus de 45 000 logements manquants pour les 515 000 habitants prévus en 2040
- Plus de 19 000 logements à construire dans la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de Guyane (CACL).



## NOS RÉSIDENCES À CAYENNE



- |                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| 1 OCÉANE                  | 9 ÉCHO DES VAGUES                  |
| 2 LES JARDINS DE CYRIELLE | 10 ANSE DE MONTABO                 |
| 3 TERRASSES DE MONTABO    | 11 COTEAUX ST-MARTIN               |
| 4 CLOS DE BÉNÉDICTE       | 12 CÉLINA                          |
| 5 POIS SUCRÉS             | 13 ÉCRIN DE MONTJOLY               |
| 6 EMERAUDE                | 14 BOIS DES CHAUMES                |
| 7 LACROIX                 | 15 UNIVERSIADES HIBISCUS           |
| 8 DIAMANT                 | 16 LE PATIO                        |
|                           | 17 EDEN VERT                       |
|                           | 18 CITY HALL                       |
|                           | 19 VILLA HIBISCUS                  |
|                           | 20 SAPHIR                          |
|                           | 21 CŒUR DE VILLE                   |
|                           | 22 COCONUT PLAGES                  |
|                           | 23 TURQUOISE                       |
|                           | 24 OPALINE                         |
|                           | 25 ÉBÈNE KRÉOL                     |
|                           | 26 ATLANTIS                        |
|                           | 27 EDEN ROC                        |
|                           | 28 ORÉE DU PARC                    |
|                           | 29 LES VILLAS DU MONT SAINT-MARTIN |
|                           | 30 LES FEUILLES D'OR               |
|                           | 31 MONT VERDE                      |





17



18



19



20



21



22



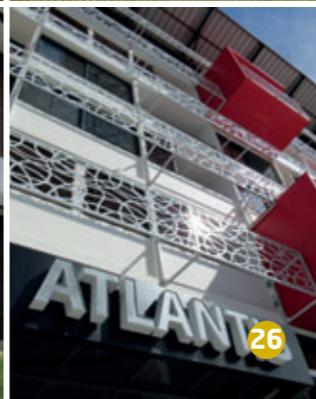
23



24



25



26



## NOS RÉSIDENCES À MACOURIA

- 32 PERLES DE SOULA
- 33 MARIPAS DE SOULA
- 34 CLOS DES SAVANES
- 35 LES CRISTALLINES



Illustration non contractuelle



32



33



34



35

16

17

## INVESTIR À BREST

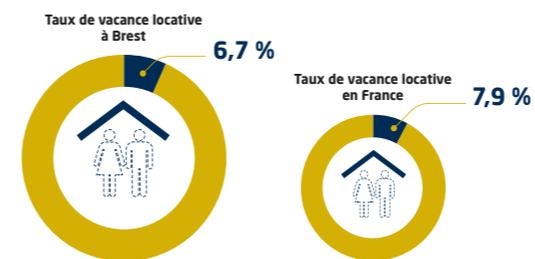
À Brest le marché immobilier est très sain, diversifié, maîtrisé en termes de prix de vente. Il n'a jamais subi de dérive immobilière ni engendré aucun effet d'aubaine. Brest est une ville qui évolue en permanence et offre de nombreux atouts aux investisseurs.

**1** Dans le secteur de l'immobilier, Brest fait partie des grandes villes les plus abordables de France

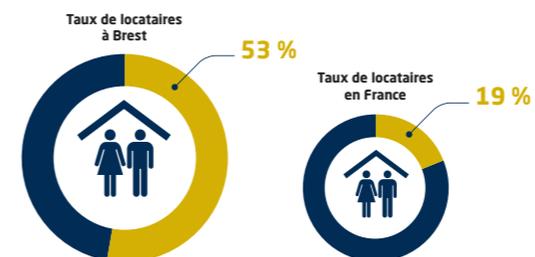
**2** Pour autant les prix à la location sont comparables à ceux pratiqués dans les villes de taille moyenne (source Baromètre de l'immobilier 29 et INSEE)

Brest se classe parmi les villes les plus rentables en termes d'investissement locatif.

- La **vacance locative** est faible, les taux sont inférieurs aux moyennes bretonne et nationale (et en baisse sur la ville centre)



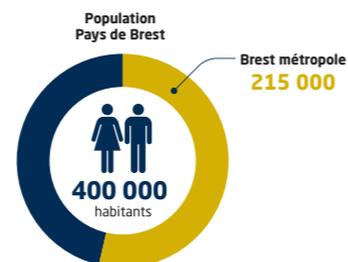
- À Brest, le **taux de locataires** atteint les 53 %



## BREST # UNE VILLE D'AVENIR

### BREST MÉTROPOLE

- Superficie : 220 km<sup>2</sup>
- 215 000 habitants (Pays de Brest : plus de 400 000 habitants)
- Brest est le **deuxième bassin d'emploi** de Bretagne après Rennes, la Métropole brestoise enregistre une croissance d'emplois continue depuis 2006
- Le **nombre de ménages**, qui soutient directement la demande de nouveaux logements, n'a cessé également de progresser depuis de nombreuses années
- **Deuxième plus grande ville universitaire** de Bretagne après Rennes : 28 000 étudiants (13 % de la population.)



### BREST, DES SECTEURS D'EXCELLENCE

#### Activités maritimes, militaires et civiles

**1<sup>er</sup>** port français d'entretien de la flotte militaire et de réparation navale civile

Près de **33 000** emplois industriels liés à la mer

#### Technologie de l'information et de la communication

**9 000** emplois

**1** pôle de compétitivité à vocation mondiale (Images et Réseaux)



#### Activités tertiaires

**78%** du total des emplois du Pays de Brest

Brest, tête de réseaux nationaux et internationaux, commerciaux, bancaires et numériques

#### Agroalimentaire et agriculture

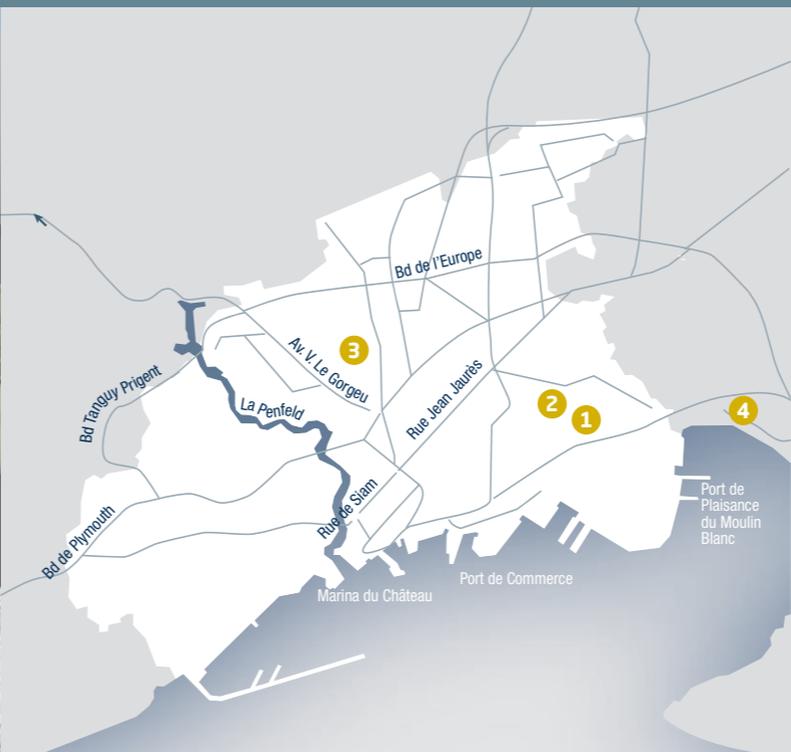
**12 200** emplois

Sièges des **grands groupes** de l'agroalimentaire

### BREST, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

- Le premier **opérateur santé** de l'Ouest breton (58 établissements de santé)
- Brest, c'est aussi une ville labellisée d'art et d'histoire
- Un **taux de criminalité** parmi les plus faibles de France.

- Une **situation exceptionnelle** entre terre et mer
- Un **enseignement** de qualité (meilleurs taux de réussite au baccalauréat depuis 10 ans)
- Un **environnement** et une cohésion sociale exceptionnels
- Des **liaisons urbaines** soignées
- **1<sup>er</sup>** aéroport international de Bretagne.



## NOS RÉSIDENCES À BREST

- 1 PERLES DE SAINT-MARC
- 2 CLÉMENT ADER
- 3 LE JARDIN DU COMMANDANT
- 4 RÉSIDENCE ROSALIE



Illustrations non contractuelles



**GROUPE OCÉANIC**  
CONSTRUCTEUR AUDACIEUX

Groupe Océanic s'illustre dans le paysage guyanais par des projets ambitieux et de qualité. Son président, Patrice Azria, nous dévoile les coulisses de l'entreprise guyanaise.



**DOSSIER VIVRE-ENSEMBLE**  
Pourquoi nous présenter le groupe Océanic ?  
Patrice Azria, 57 ans, homme d'affaires, est à la tête de ce groupe immobilier guyanais. Il nous dévoile les coulisses de son entreprise et nous présente ses projets immobiliers en Guyane.



**« Un investisseur disposant des revenus importants et qui veut profiter de la dé-fiscalisation pouvant aller jusqu'à 32% peut s'intéresser à l'investissement locatif dans Dom-Tom ou les prix dans le neuf sont autour de 100 000 euros pour les petites surfaces et autour 150 000-250 000 pour les T2 et T3 », poursuit Elena Azria.**

Ce type de placement, réservé aux épargnants plus avertis, offre donc de belles rentabilités pour peu que l'on choisisse correctement l'emplacement du bien, que l'on achète à un prix raisonnable, que l'on s'assure contre les défaillances du promoteur et que l'on ait conscience que ce type de placement est à long terme (10-15 ans).

Journaliste : Pierre-Jean Lepagnot

EcoRéseau N°49 • Avril 2018



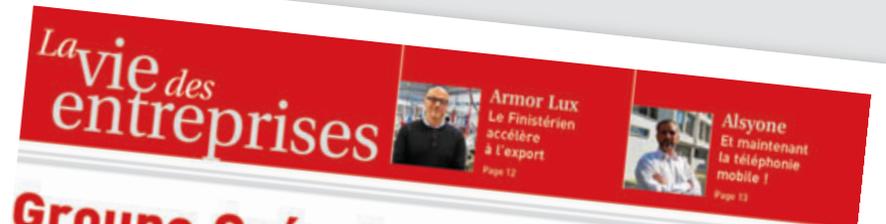
### GUYANE Un marché pour la location classique

Malgré une image mitigée, liée notamment aux récentes grèves qui y ont eu lieu, la Guyane est un marché d'avenir. Pour y investir, « le raisonnement doit être purement économique », indique Elena Azria, directrice du développement du promoteur immobilier Groupe Océanic.

Que vous souhaitiez mettre en location un bien ancien en dehors du dispositif Pinel ou un logement neuf après avoir profité de la dé-fiscalisation, oubliez la location saisonnière dans ce département d'outre-mer. La Guyane est en effet encore loin d'être une destination prisée des touristes.

ENCADRÉS DE L'ARTICLE

**PLACEMENTS Investir dans l'immobilier outre-mer**  
Les départements et collectivités d'outre-mer, où il est possible de réaliser des économies d'impôts bien plus importantes qu'en métropole, offrent de belles opportunités de placement immobilier.  
→ Une prise de risque rémunérée avec un dispositif Pinel plus avantageux  
→ Des possibilités d'investissement locatif aussi dans l'ancien  
→ Nos cinq choix pour ce type de placement



## Groupe Océanic. Première opération immobilière à domicile

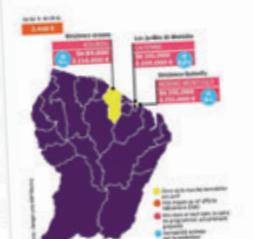
Le groupe fondé par Patrice Azria en 1993 lance son premier programme immobilier à Brest, tout en continuant à se développer sur ces trois bases : la gestion de patrimoine avec de la croissance externe, la promotion immobilière en Guyane et l'immobilier.



Environ 15 ans après sa première opération de promotion immobilière en Guyane, le groupe Océanic va enfin pour une première fois à domicile. Sa filiale, Océanic Promotion, va lancer « Les Perles de Saint-Marc ». Un programme de 21 logements d'un standing élevé se situe sur les hauteurs du quartier sud de Brest.

Après avoir été déçu par des voisins, le groupe Océanic a construit depuis 2015. On a vu le vert (financier) à Brest. Le message est clair : le groupe Océanic ne va pas se limiter à la Guyane, il va aller chercher des clients ailleurs.

**LE MARCHÉ**  
Après avoir été de 16 % en 2015, les réservations de logements neufs ont de nouveau augmenté de 21 % en 2016, atteignant 148 618 logements. Il faut remonter aux années antérieures à la crise financière de 2008 pour retrouver des niveaux de réservations plus élevés. L'année 2016 est donc un « très bon millénaire » pour le logement neuf, qui confirme un début de reprise économique. Les réservations sont plutôt favorables à la propriété. (Source : FPI, fédération des promoteurs immobiliers)



## ÉPARGNE ET DÉFISCALISATION

L'immobilier présente un avantage substantiel qui complète parfaitement les autres supports d'investissements.

Il permet de se constituer un patrimoine avec peu ou pas de fonds propres, en utilisant sa capacité d'endettement et en faisant ainsi jouer l'effet de levier lié au crédit.

### LES ATOUTS DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE :

- Un couple rendement / risque optimum pour un investissement tangible
- Un actif réel au même titre que l'or, rempart contre les chocs systémiques
- Des taux d'intérêts très bas pour un financement à crédit.

L'immobilier d'investissement bénéficie d'un environnement fiscal, justifié par des besoins structurels de la société française.



## LA FISCALITÉ LIÉE À L'INVESTISSEMENT

Nos programmes sont éligibles aux dispositifs de défiscalisation immobilière :

**BREST :** • Loi Pinel

**GUYANE :** • Loi Pinel Outre-Mer  
• Loi Girardin Entreprise

Nous vous proposons de vous accompagner pas à pas dans toutes les démarches vous permettant de bénéficier de ces dispositions fiscales.

### PINEL & PINEL OUTRE MER

- 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.

**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)

- 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 en Guyane contre 10 000 € en métropole.

### GIRARDIN ENTREPRISE

Réduction d'impôt :

- Déduction de la totalité de l'investissement immobilier 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 2015).



## CAYENNE

3595, route de Montabo

97300 Cayenne

Guyane Française

Tél. : 05 94 25 62 25

Fax : 05 94 25 62 26

## BREST

22, rue de Lyon

CS 81867

29218 Brest Cedex 2

Tél. : 02 98 43 44 44

Fax : 02 98 43 69 18

## NEUILLY-SUR-SEINE

11 bis, rue du Commandant Pilot

92200 Neuilly-sur-Seine

Tél. : 01 46 40 12 02

