PROMOTION IMMOBILIÈRE EN GUYANE ET EN BRETAGNE



PARTENARIAT 33

INVESTISSEMENT 28

MÉTROPOLE 22

GROUPE 2

INVESTIR EN GUYANE

VIA UN PROMOTEUR CGP AVANT TOUT

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 Lens, du Paris-Saint-Germain et de l'équipe de confrères conseils en gestion France, et de Pape Diouf, ancien journaliste sportif et président de l'Olympique la Guyane, et j'y ai ouvert une agence immobilière, Océanic Immobilier. Ensuite, lors de ma séparation avec mes associés, en 2003, j'ai décidé de lancer une activité 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 Pourquoi investir en 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 manque de logements et la De plus, notre historique ailleurs, le support immobilier croissance démographique sur place nous permet de

protège le patrimoine dans le sens où il apporte toujours un

Après presque vingt ans de promotion sur place, quel est votre bilan?

Depuis notre création, nous avons réalisé autour de 1700 lots. Si, à nos débuts, nous avons construit les premières opérations pour nos propres clients, nous avons, depuis, but du Stade Brestois, du RC élargi notre base d'investisseurs à celle de nos de patrimoine indépendants. Chaque année, nous construisons 150 à 200 lots, Marseille. Bernard aui sont distribués en grande m'a alors fait découvrir partie via nos 300 cabinets partenaires. Cela nous positionne comme le premier promoteur privé en Guyane.

La promotion est également devenue notre principal métier de promotion immobilière, avec 40 millions d'euros de chiffre d'affaires. Nous avons également réalisé nos deux premières opérations de promotion en métropole, chez nous, à Brest. D'ici deux raison, purement financier. ou trois ans, nous comptons réaliser un tiers de notre chiffre d'affaires en métropole.

Guyane aujourd'hui?

Outre l'attrait fiscal - Pinel Outre-mer ou Girardin à l'IS, avons créé Guyane Construcil convient de rappeler que le



Patrice Azria,

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

La population est passée de 150 000 à 290 000 habitants, entre 2003 et aujourd'hui, et devrait atteindre les 550 000 dans vingt ans selon l'Insee.

sont toujours aussi présents.

La population locale a besoin de tout et c'est plus particulièrement le cas en matière d'habitation. Il manque 5 000 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

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

Il s'agit tout d'abord de maîtriser les coûts de construction. Pour cela, nous tion car les prix sont élevés. 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 65 salariés et qui dispose de 3 100 lots en gestion et 6 850 lots en syndic, pour un chiffre d'affaires de 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 15% 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



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^{re} 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 $du~\textbf{1}^{\text{er}}~\textbf{programme}$ immobilier à Brest Le Cabinet de Gestion de Patrimoine **IPCA** à Neuilly-sur-Seine rejoint le Groupe

2017

Ouverture d'une agence à Quimper

2018 / 2019 / 2020

Obtention du prix

"Les Pyramides de la gestion de patrimoine ' dans la catégorie immobilier neuf Outre-mer pendant

3 années consécutives







Immobilier Neuf Outre-mer "Pyramide des Conseillers"

Cette année encore, le Groupe Océanic s'est vu remettre le prix immobilier neuf Outre-mer par les conseillers en gestion de patrimoine. Au titre de ce classement, Océanic devance Oceanis Promotion et Capital Investissements Outre-mer.













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.

77

GROUPE OCÉANIC

Un partenaire unique

OCÉANIC PROMOTION

2 bureaux:
Brest, Cayenne

résidences livrées (1 700 lots) en Guyane

en **projet**

OCÉANIC SIMMOBILIER

5 implantations:
Brest, Landivisiau, Quimper,
Cayenne, Kourou

q métiers:

- Syndic de copropriété : 6 850 lots
- Gestion locative: 3 100 lots
- **Transaction** neuf et ancien, commerces et entreprises

GROUPE COCEANIC immobilier finance promotion

135 collaborateurs

OCÉANIC © FINANCE

bureaux:
Brest, Cayenne, Quimper,
Neuilly-sur-Seine (IPCA)

Gestion de patrimoine depuis 28 ans











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.

77

GROUPE OCÉANIC

Un spécialiste des métiers de l'immobilier et du patrimoine en Guyane

Leader de la promotion immobilière en Guyane

- Le Groupe Océanic est présent depuis près de 20 ans en Guyane.
 Nous avons, depuis, bâti plus de 1 700 lots sur un total de 45 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^{er} locataire.

Un agent immobilier multi-services

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









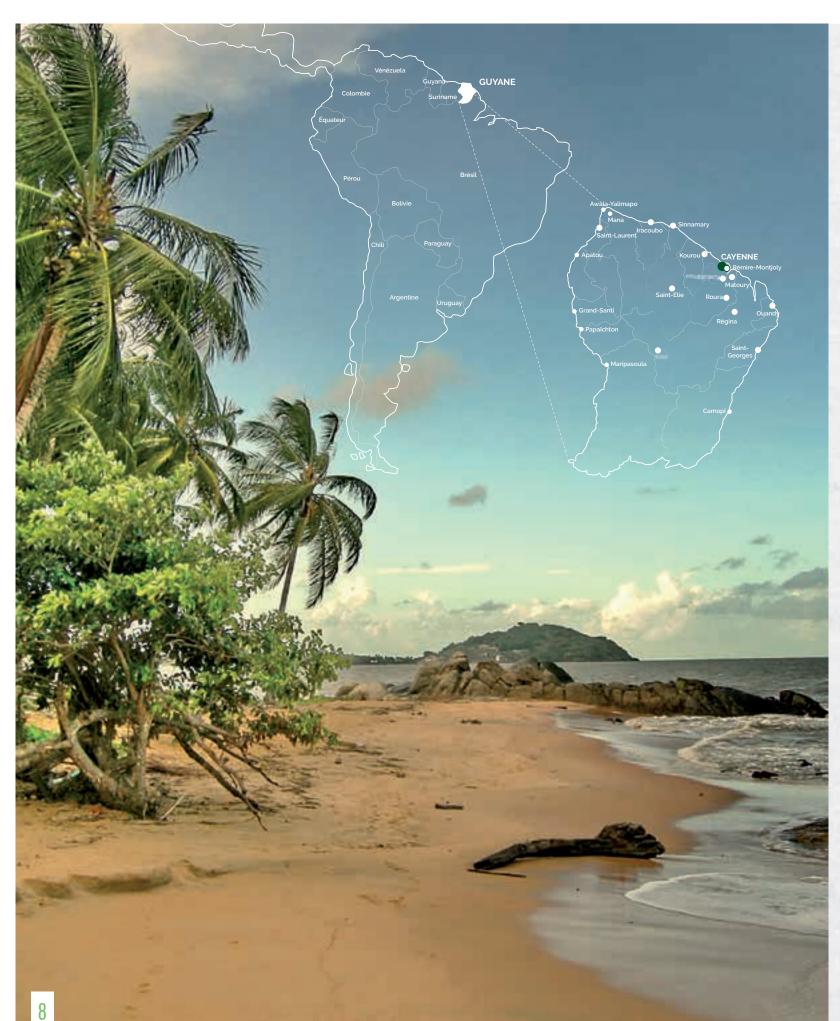






lb

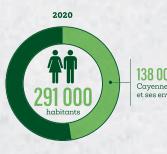




LA GUYANE

Une terre d'avenir fascinante

- Département et Région d'Outre-mer (DROM) situé en Amérique du Sud entre le Brésil et le Suriname
- Sa situation est stratégique grâce à la proximité du bassin caribéen, du plateau des Guyanes et du géant brésilien.







- > Richesses naturelles abondantes et exceptionnelles au plan mondial (biodiversité, forêts, ressources minières...).
- Nombreuses filières économiques : le BTP, le Centre Spatial Guyanais, la pêche (8° 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 forestière, et via l'activité touristique.



















Le plan de convergence de la Guyane

À plus long terme, le Plan de Convergence et de transformation de la Guyane permettra d'inscrire une stratégie de codéveloppement économique et social à horizon de 10 à 20 ans, co-construite avec l'État, la CTG, les communautés de communes et l'ensemble des acteurs guyanais: acteurs socio-économiques, organisations associatives et syndicales.

Ces politiques créeront ainsi les conditions d'un développement durable, accéléreront les efforts en matière d'équipements et d'infrastructures, favoriseront l'inclusion dans l'espace régional, compenseront les handicaps structurels, valoriseront les ressources et les atouts, assureront l'accès de tous à l'éducation, à la formation, à l'emploi, au logement, aux soins, à la culture et aux loisirs.

"

INVESTIR EN GUYANE

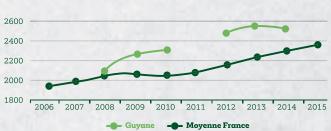
Un choix stratégique

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 :
- **9**e rang du classement par région pour les salaires du secteur privé derrière l'Île-de-France
- 1er rang du classement par région pour les salaires de la fonction publique (Source: Insee / DADS 2015)

Évolution des salaires nets mensuels moyens

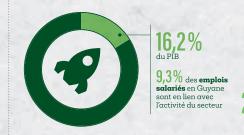
(Source : JDN d'après l'Insee)



Suite aux accords de Guyane, signés le 21 avril 2017, le Gouvernement débloque plus de 1,085 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.



Le Centre Spatial Guyanais



er opérateur spatial mondial en 2019 sur le marché des lancements commerciaux en orbite géostationnaire

satellites en orbite en 2019



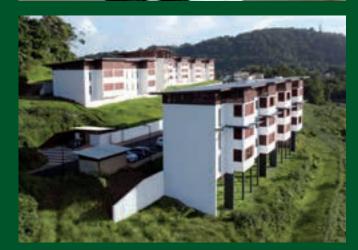


- L'année 2020 annonce le début d'une nouvelle ère pour le spatial européen avec les dernières étapes en vue du vol inaugural d'Ariane 6.
- Déploiement des constellations de télécommunication : Arianespace vise son record de nombre de satellites de constellation mis en orbite en une année (plus de 300), soit la moitié de ce qui a été fait jusqu'à aujourd'hui.
- > Un nombre record de lancements prévu : Arianespace prévoit d'effectuer 12 lancements en 2020 depuis le CSG, en plus des vols inauguraux d'Ariane 6 et de Vega C.











Une seconde Guyane à construire

La Guyane devra
répondre aux besoins
actuels et futurs
de sa population.
Logement, éducation,
santé, énergie,
emploi, transports:
ces domaines seront
nécessairement
affectés par
la croissance
démographique et
des investissements
devront être réalisés
pour y répondre.

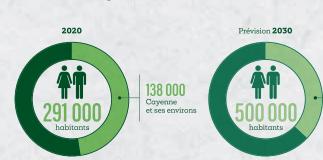
77

INVESTIR EN GUYANE

Un choix stratégique

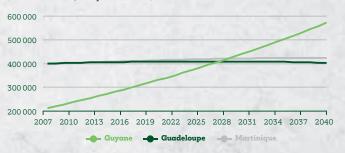
La Guyane, une forte croissance démographique

- Le taux de croissance de la population est l'un des plus élevés de France : 2,4 % par an (ce taux est de 0,4 % en France Métropolitaine)
- La population guyanaise a doublé ces 20 dernières années et est appelée à doubler encore d'ici 2050 pour atteindre plus de 500 000 personnes
- La **2º région la plus jeune de France** (48,6 % des Guyanais ont moins de 24 ans contre 28,7 % pour la France hors DOM).



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)

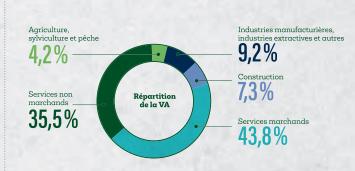


185000 Cayenne et ses environs

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) - Insee 2017
- Ce qui implique une très forte demande de logements à la fois en location et à l'achat.
- Dette pénurie de logements est accentuée par la démographie importante du territoire. Face à ce défi, l'INSEE et la DEAL estimaient en 2017 qu' environ 120 000 logements devraient être construits d'ici à 2040, dont 35 % de logements sociaux.

Répartition de la V.A.





en Guyane









Illustrations non contractuelles

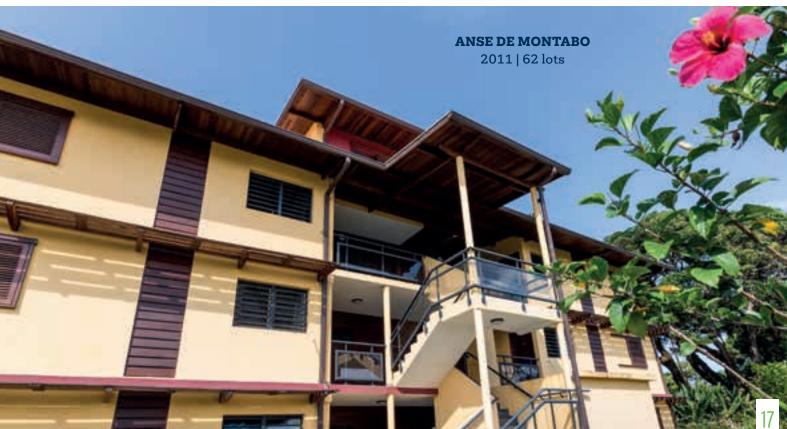


en Guyane











à Cayenne

- 1 Océane
- 2 Les Jardins de Cyrielle
- 3 Terrasses de Montabo
- 4 Clos de Bénédicte
- 5 Pois Sucrés
- 6 Emeraude
- 7 Lacroix
- 8 Diamant

- 9 Écho des Vagues
- 10 Anse de Montabo
- 11 Coteaux St-Martin
- 12 Célina
- 13 Écrin de Montjoly
- 14 Bois des Chaumes
- 15 Universiades Hibiscus
- 16 Le Patio
- 17 Eden Vert
- 18 City Hall
- Centre-ville historique Nzilla
- 6 18 19 4

N3

- N1
- N3 N1 17 Rte de l'Est N2
 - Port autonome du Dégrad-Des-Cannes

- 19 Villa Hibiscus
 - 20 Saphir
 - 21 Cœur de Ville
 - 22 Coconut Plage
 - 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
 - 32 Le Montabo
 - 33 Les Terrasses Mango
 - 34 Topaze
 - 35 Tourmaline
 - 36 Les Amaryllis
 - 37 La Caravelle
 - 38 Hadali























































































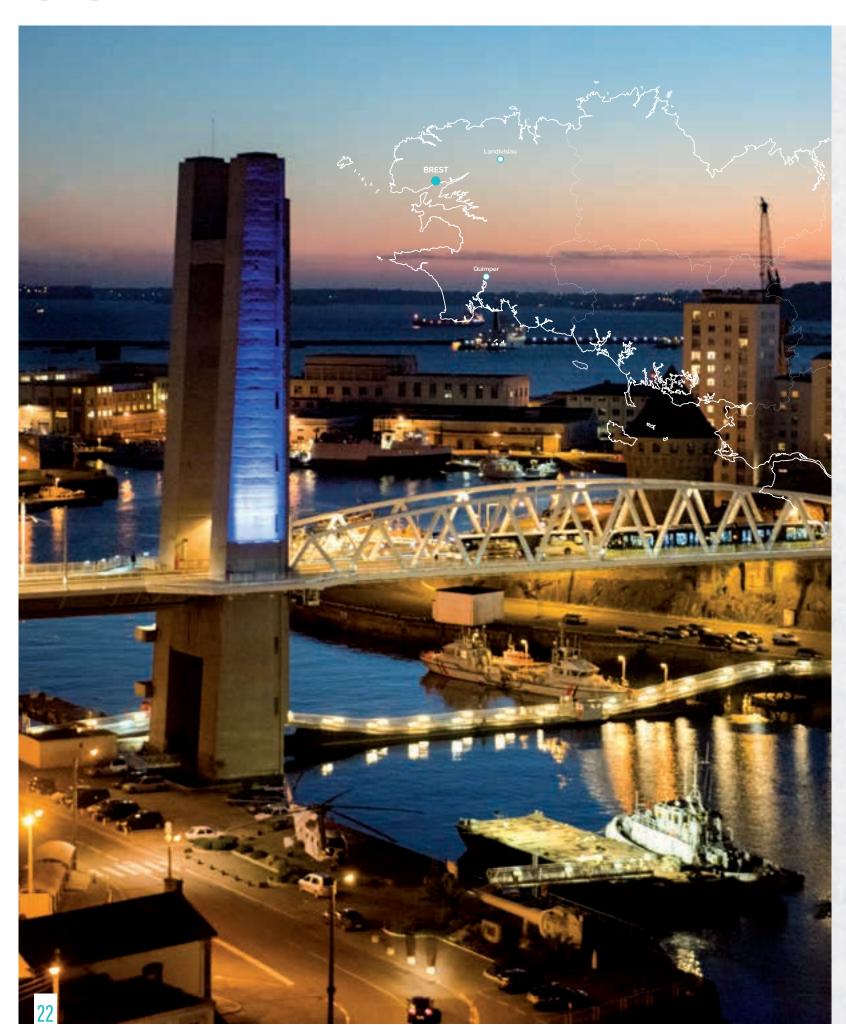


à Macouria

39 Perles de Soula
 40 Maripas de Soula
 41 Clos des Savanes
 42 Les Cristallines
 43 Belle Humeur







INVESTIR À BREST

Une ville cosmopolite, ouverte et connectée

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.

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

Taux de vacance locative en France 8 %

Taux de lectraires

Taux de locataires à Brest 53%

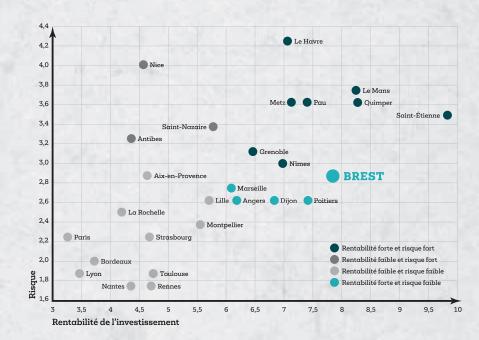
• À Brest, le taux de locataires atteint les 53 %



(Source: Insee 2018)

Avantage non négligeable Brest fait partie des rares villes françaises présentant une rentabilité forte (7,8) pour un risque faible (2,88).

(Source : Les Échos – Janvier 2020)



(Source : Les Échos – Janvier 2020)











Économie, transports, culture, environnement... Brest a de nombreux atouts à faire valoir.

77

BREST

Une ville d'avenir

Brest métropole

- > Superficie: 220 km²
- > 215 000 habitants (Pays de Brest : plus de 400 000 habitants)
- » Brest est le **2**° **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
- > 2° plus grande ville universitaire de Bretagne après Rennes : 28 000 étudiants (13 % de la population.)
- → 3° ville la plus attractive de France (Source : classement de l'Express 09-2018 Brest-life.fr)
- 3° ville la plus verte de France avec 2,94 m² de parcs pour 10 habitants (Source : classement du magazine Forbes)

Activités maritimes, militaires et civiles

Brest, des secteurs d'excellence

ler 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

9000 emplois

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

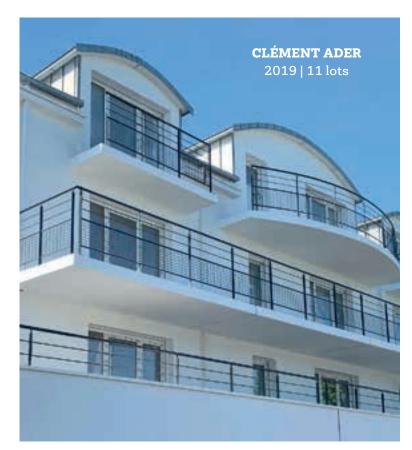
Brest, une ville où il fait bon vivre

- » 1^{er} 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
- 1er aéroport international de Bretagne.

 $_{4}$

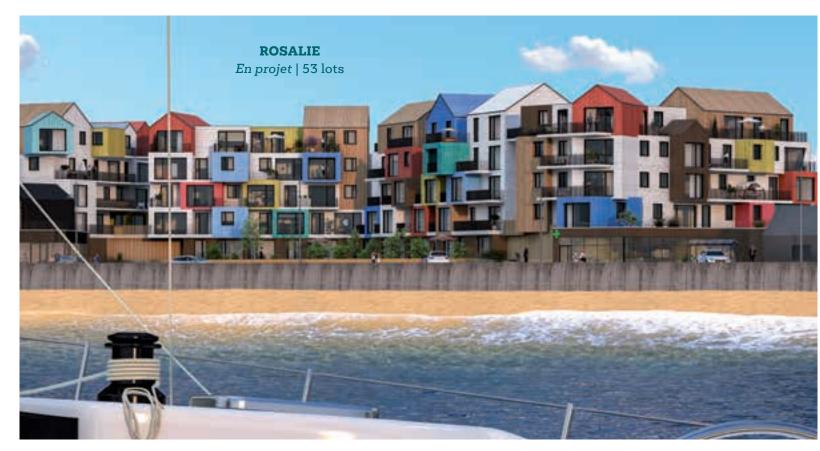


à Brest

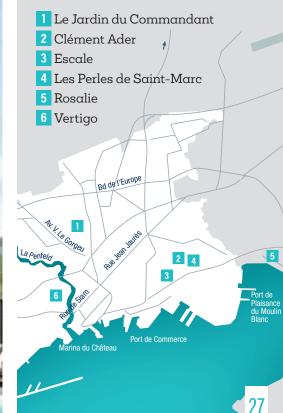














Illustrations non contractuelles











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.

77

ÉPARGNE

et défiscalisation

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 en Guyane sont éligibles aux dispositifs de défiscalisation immobilière :

- 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 prorogeables 2 fois 3 ans, ou sur 9 ans prorogeables 1 fois 3 ans.
- 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, mais seulement pour les sociétés domiennes d'opter pour un crédit d'impôt de 35 % de l'investissement sous certaines conditions.











Modalités de collaboration

La distribution de nos produits nécessite la détention d'une carte de Transaction immobilière (carte T). L'accord de partenariat conclu entre vous et nous s'inscrit dans le respect de la loi Hoguet et de ses décrets d'application.

"

DEVENIR PARTENAIRE

du Groupe Océanic

Nous avons créé pour vous un produit d'investissement immobilier sur-mesure vous permettant d'apporter une vraie valeur ajoutée à vos clients :









Un accompagnement commercial dédié exclusivement à nos partenaires :

- » Une distribution exclusive de nos produits par l'intermédiaire de CGPI et de Banques.
- ▶ Un accès partenaire via notre site internet www.groupeoceanic.fr
- Une mise à disposition d'outils marketing et d'aide à la vente sur chacun de nos programmes (plaquettes, vidéos, simulateurs...).
- » Un accompagnement possible lors de vos rendez-vous clients, chez vous ou en visio.
- » L'organisation de **séjours en Guyane** pour vous faire découvrir ce département, nos résidences et nos équipes.
- » Signature électronique de nos contrats de réservations.

Un back-office dédié performant

- Un suivi du dossier client tout au long du cycle de vente (du contrat de réservation à la livraison du bien en passant par le financement et l'acte authentique).
- Une assistance juridique et fiscale pendant toute la durée de l'investissement de votre client : fourniture chaque année des éléments pour sa déclaration d'impôt (réduction fiscale et revenus fonciers).

