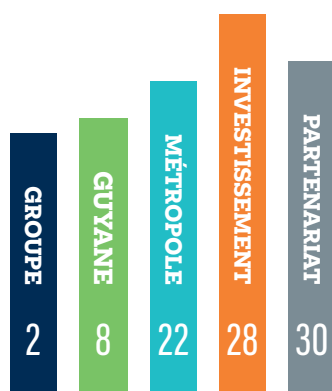


PROMOTION IMMOBILIÈRE EN GUYANE ET EN BRETAGNE





## INVESTIR EN GUYANE ET EN BRETAGNE VIA UN PROMOTEUR CGP AVANT TOUT

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

Il y a environ trente 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 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 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 plus de vingt ans de promotion sur place, quel est votre bilan ?**

Depuis notre création, nous avons réalisé autour de 2 000 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, qui sont distribués en grande partie via nos 300 cabinets partenaires. Cela nous positionne comme le premier promoteur privé en Guyane.

Nous avons également construit 5 programmes (autour de 200 lots) en métropole, chez nous, à Brest. Aujourd'hui nous réalisons 1/3 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 306 000 habitants, entre 2003 et aujourd'hui, et devrait atteindre les 550 000 dans quinze ans selon l'Insee.

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.



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

**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. 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. 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 quasi neutre dès lors que le client s'endette sur vingt ans.

**Et enfin, pourquoi investir en Bretagne aujourd'hui ?**

Les prix de l'immobilier à Brest ont bondi de plus de 35 % en cinq ans. Les prix du marché vont continuer à progresser car la demande est très importante en transaction et en location. La demande locative est particulièrement forte : 48 % des logements sont loués en moins d'une semaine. À Brest, le taux des locataires atteint 53 % contre 19 % en France. Brest est la 2ème plus grande ville universitaire de Bretagne après Rennes, avec 30 000 étudiants. Du reste, plusieurs programmes à Brest sont éligibles au dispositif d'investissement locatif Pinel breton.



## 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 à Quimper

2019

Livraison de la 1<sup>ère</sup> résidence en Bretagne et création d'Océanic Promotion à Brest

2018 > 2022

Obtention du prix "Les Pyramides de la gestion de patrimoine" dans la catégorie immobilier neuf Outre-mer pendant 5 années consécutives



### Immobilier Neuf Outre-mer "Pyramide des Conseillers"

Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, 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 Ycap Partners et Oceanis Promotion.



“

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.

”

## GROUPE OCÉANIC

*Un partenaire unique*





“

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.

”

## 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 **2 000 lots** sur un total de **50 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

- › Le Groupe Océanic dispose de **2 agences en Guyane** (Cayenne et Kourou) et **4 agences en Bretagne**
- › Nous proposons un service global à nos clients : transaction neuf et ancien, immobilier d'entreprises, gestion locative et gestion de copropriétés.

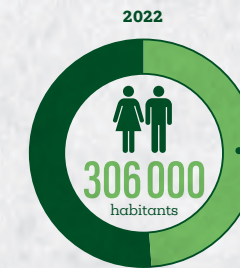




## LA GUYANE

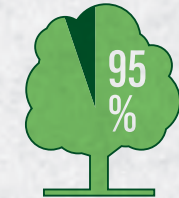
Une terre d'avenir fascinante

- › 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.



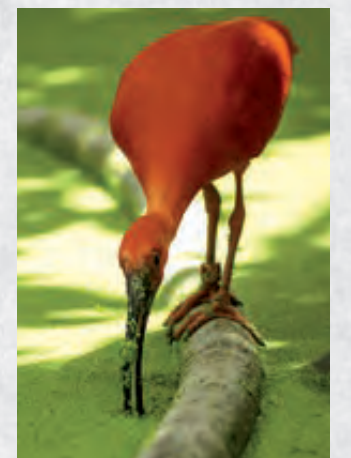
150 000 Cayenne et ses environs

Source : INED (Institut National d'Etudes Démographiques)



Le plus grand département de France (équivalent à la surface du Portugal)

- › Richesses naturelles abondantes et exceptionnelles au plan mondial (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 forestière, et via l'activité touristique.





“

### Le plan de convergence et de transformation de la Guyane

permettra d'inscrire une stratégie de développement 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 :

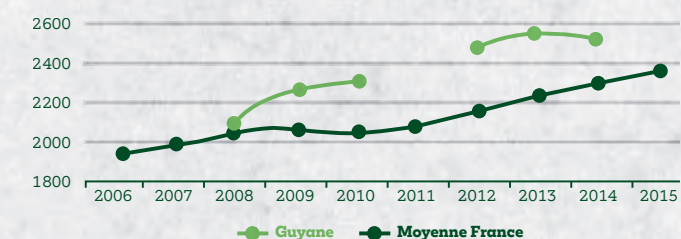
**2<sup>e</sup>** rang du classement par région pour les **salaires du secteur privé** derrière l'Île-de-France

**1<sup>er</sup>** 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)



Début 2020, les **25** engagements du plan d'urgence économique étaient tous réalisés. (Source : [www.guyane.gouv.fr](http://www.guyane.gouv.fr))

#### Arianespace signe le plus important contrat de son histoire avec Amazon

Après 2 ans de négociations, le 5 avril 2022, la fusée européenne Ariane 6 a été retenue par Amazon pour mettre en orbite une partie des 3 236 satellites de sa constellation Kuiper.

Arianespace effectuera 6 tirs par an pendant 3 ans, dès 2024.

Le montant du contrat s'élèverait à plusieurs milliards d'euros.

#### Le Centre Spatial Guyanais



**17%** du PIB  
+ de **1700** salariés permanents  
et **7000** emplois indirects  
**33%** sont des ingénieurs et des cadres  
**55%** sont des techniciens supérieurs

**1<sup>er</sup>** La filière spatiale est le **1<sup>er</sup>** employeur de Guyane

**21** satellites en orbite en 2021



14 nouveaux contrats → € 4,2 Mds d'euros de commandes



54 futurs lancements

› Malgré la crise sanitaire, le Centre Spatial Guyanais a su s'adapter et poursuivre ses activités. La modernisation du CSG-NG (Centre Spatial Guyanais - Nouvelle Génération) entamée en 2020, générera de nouvelles opportunités pour les entreprises locales répondant aux différents appels d'offres.

› En Guyane, le spatial représente une attraction touristique majeure. En 2019, le CNES a accueilli + de 110 000 visiteurs sur le domaine du C.S.G.

› Après un chantier de 8 ans et 600 millions d'Euros d'investissement, l'inauguration du nouveau pas de tir d'Ariane 6 a eu lieu le 28/09/2021. Un vol inaugural est prévu fin 2022.



“

### 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.

”

## INVESTIR EN GUYANE

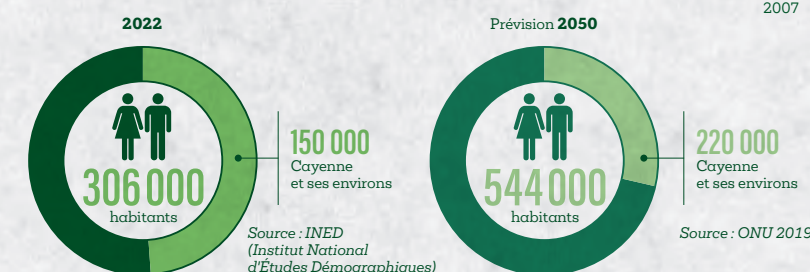
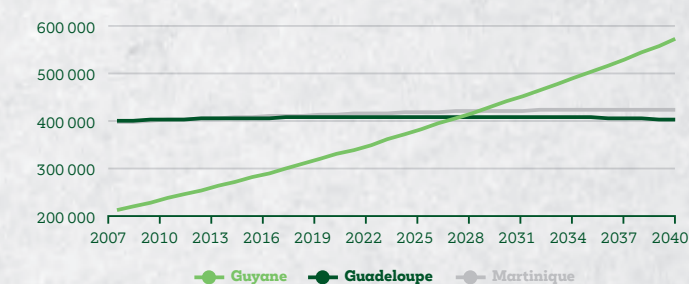
### Un choix stratégique

#### La Guyane, une forte croissance démographique

- › Le **taux de croissance** de la population guyanaise est l'un des plus élevés de France : il est de 2,5 % par an contre 0,54 % en France métropolitaine
- › En 40 ans, la population de la Guyane a été multipliée par 4,7. Elle a doublé ces 20 dernières années, et elle est encore appelée à doubler d'ici 2050, pour **atteindre plus de 500 000 personnes**
- › La **2<sup>e</sup> région la plus jeune de France** (48,6 % des Guyanais ont moins de 24 ans contre 28,7 % pour la France hors DOM).
- › En Guyane, le **taux de natalité** est plus de 2 fois supérieur à celui de la métropole (IEDOM, INSEE).

#### 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

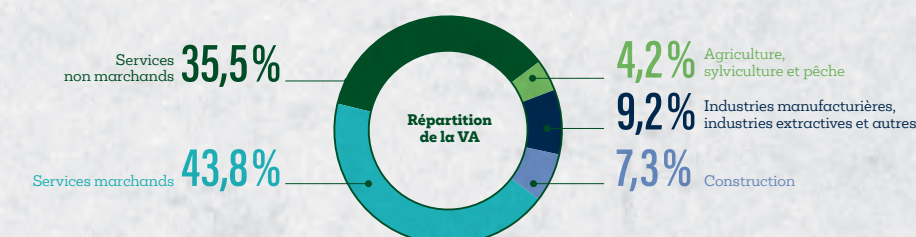
Face à un territoire en pleine évolution, un accroissement démographique élevé, un fort besoin de développement des activités économiques, et une grande pénurie de logements, une Opération d'Intérêt National a été instaurée par décret en Guyane le 14/12/2016. Il s'agit d'une grande opération d'urbanisme partenariale avec un engagement prégnant de l'État.

##### Les objectifs :

- › Changer de stratégie en matière de développement urbain ;
- › Accélérer la construction de logements et d'équipements pour rattraper le retard de la Guyane ;

- › Développer la Ville Amazonienne Durable (Label Écoquartier).
- › Il s'agit de la 1<sup>re</sup> O.I.N. d'Outre-mer et multi-sites, comprenant 24 périmètres et un total de 5 800 hectares. L'opération vise la construction de 30 000 logements à l'horizon 2030.
- › On estime qu'il faudrait 5 000 logements par an en Guyane, mais aujourd'hui il s'en construit 1 000 à 1 500. Il y a certes un manque de logements sociaux, mais pas uniquement : il est également nécessaire d'accueillir les cadres dont la Guyane a besoin. Les promoteurs immobiliers jouent donc aussi un rôle majeur dans la construction de ces futurs logements.

#### Répartition de la V.A.





# NOS RÉSIDENCES

*en Guyane*



**HADALI**  
2023 | 54 lots



**EDEN ROC**  
2019 | 186 lots



**LE MONTABO**  
2020 | 10 lots + 1200 m<sup>2</sup> plateaux bureaux

Agence du  
Groupe Océanic



**COCONUT PLAGE**  
2015 | 36 lots





# NOS RÉSIDENCES

en Guyane



Avant rénovation

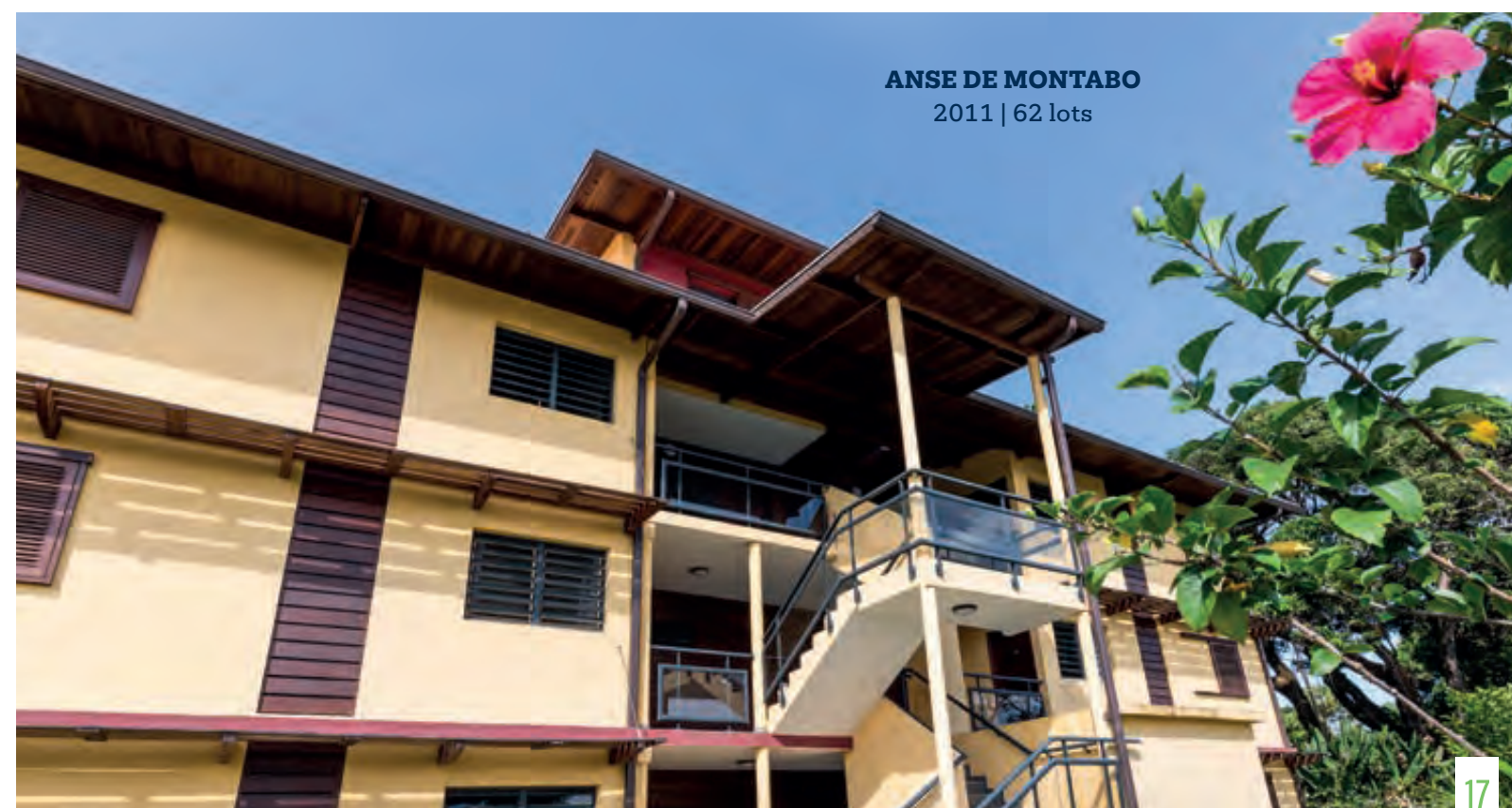
**ATLANTIS**  
2017 | 58 lots



**EDEN VERT**  
2014 | 45 lots



**CITY HALL**  
2014 | 54 lots



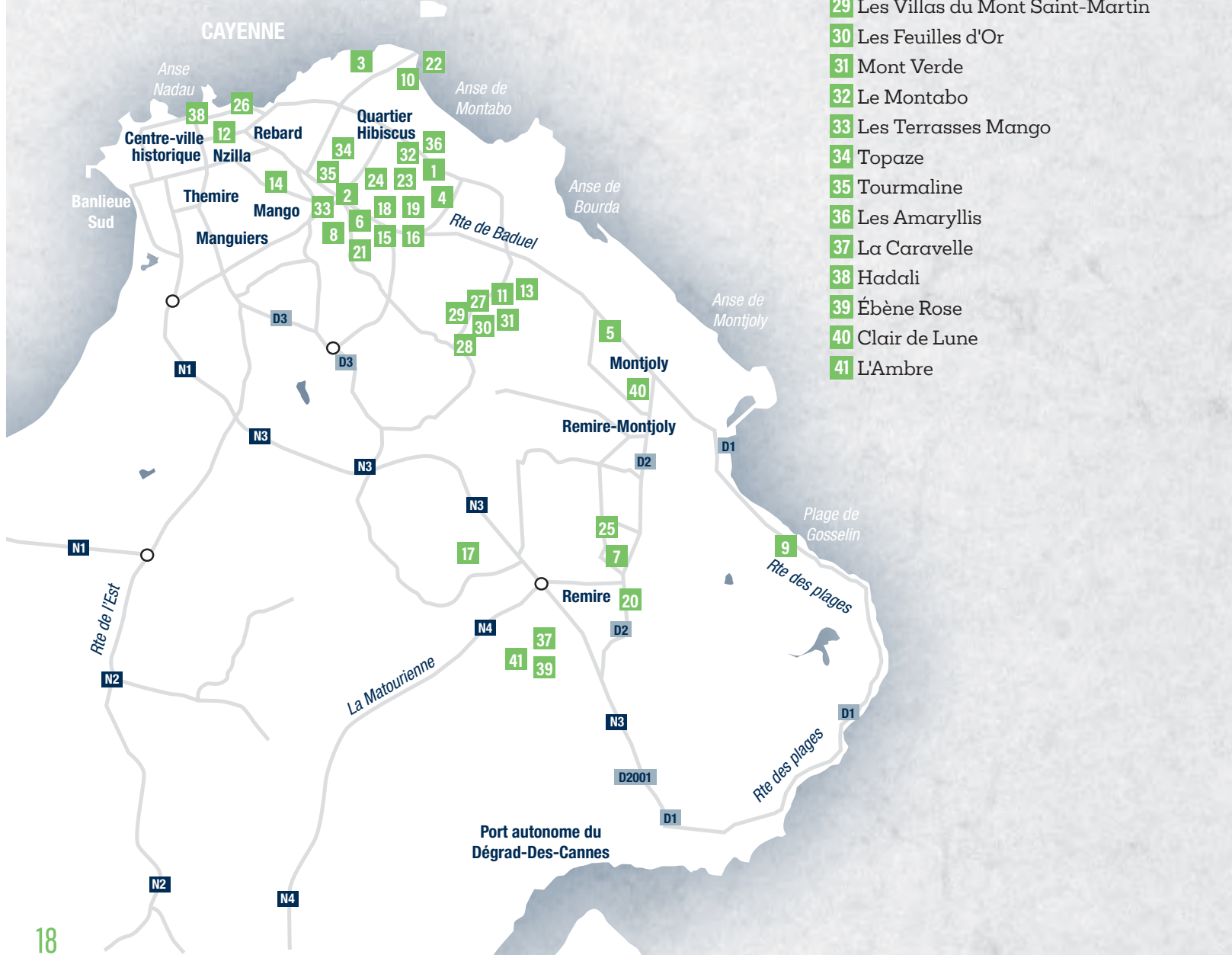
**ANSE DE MONTABO**  
2011 | 62 lots



# NOS RÉSIDENCES

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 Céline
- 13 Écrin de Montjoly
- 14 Bois des Chaumes
- 15 Universiades Hibiscus
- 16 Le Patio
- 17 Eden Vert
- 18 City Hall
- 19 Villas 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
- 39 Ébène Rose
- 40 Clair de Lune
- 41 L'Ambre





16



17



18



31



32



33



34



19



20



21



35



36



37



38



22



23



24



39



40



41



42



25



26



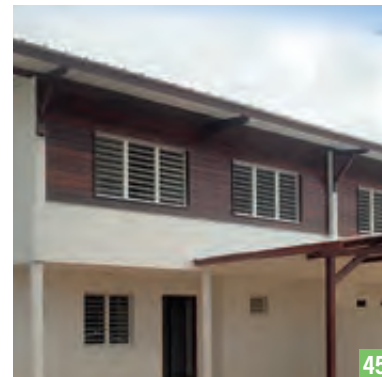
27



43



44



45



46



20



28



29

# NOS RÉSIDENCES

à Macouria

- 42 Perles de Soula
- 43 Maripas de Soula
- 44 Clos des Savanes
- 45 Les Cristallines
- 46 Belle Humeur



Illustrations non contractuelles



# INVESTIR À BREST

*Une ville cosmopolite, ouverte et connectée*

À Brest, le marché immobilier est très sain, diversifié et 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.

En septembre 2021, une étude de *SeLoger* place Brest à la 4<sup>e</sup> position des villes où il est le plus avantageux d'investir. La rentabilité locative est en hausse de 6,1 %. Depuis 5 ans, les prix de vente dans l'immobilier brestois ont augmenté d'environ 30 %.

- 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)

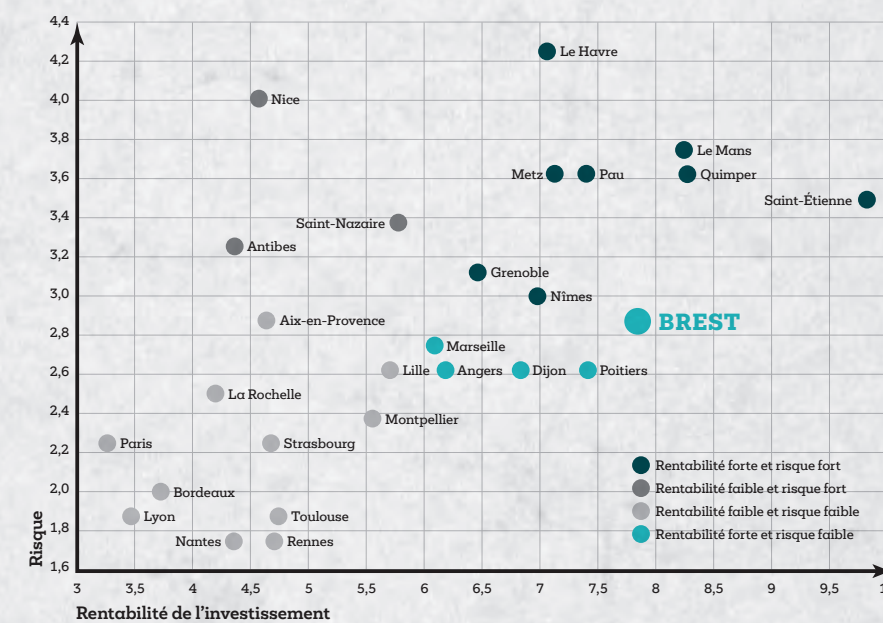
► À Brest, le **taux de locataires** atteint les 53 %

(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.

”

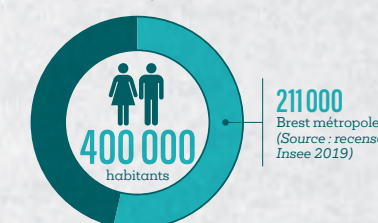
## BREST

Une ville d'avenir

### Brest métropole

- › Superficie : 220 km<sup>2</sup>
- › 211 000 habitants (Pays de Brest : plus de 400 000 habitants)
- › Brest est le 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> plus grande ville universitaire de Bretagne après Rennes : 30 000 étudiants (13 % de la population) (Source : ADEUPa - Février 2021)
- › 3<sup>e</sup> ville la plus attractive et dynamique de France (Source : baromètre 2022 du cabinet Arthur Loyd)
- › 3<sup>e</sup> ville la plus verte de France avec 2,94 m<sup>2</sup> de parcs pour 10 habitants (Source : classement du magazine Forbes)

Population Pays de Brest



### 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

L'économie maritime représente près de

**28 350 emplois**

(Source : ADEUPa - Janv. 2022)

1<sup>er</sup> employeur du Finistère

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

**19 000 emplois**

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



3<sup>e</sup> bassin d'emplois pourvoyeurs d'offres numériques en Bretagne en 2019

#### 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

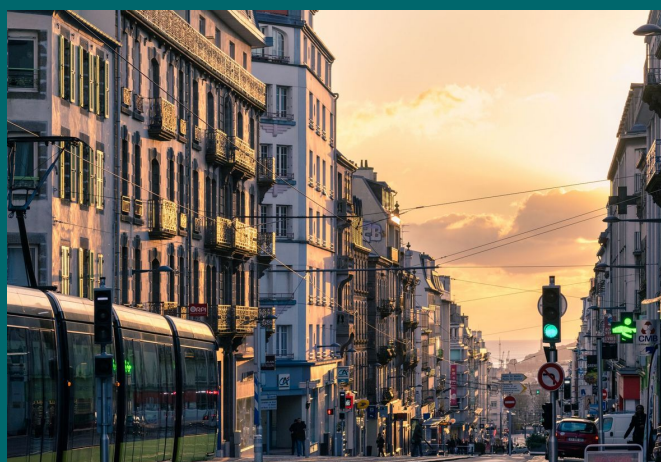
**12 200 emplois**

20 % des emplois privés  
31 % des établissements

Sièges des grands groupes de l'agroalimentaire

### Brest, une ville où il fait bon vivre

- › Classée parmi les 20 meilleurs endroits où vivre, investir et travailler en Europe, d'après l'organisation European Best Destinations (novembre 2020)
- › 1<sup>er</sup> 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.



“

Brest partage cette année avec Caen la 3<sup>e</sup> place du podium des métropoles intermédiaires, bénéficiant à plein de la dynamique de littoralisation de l'économie française !

”

## BREST

### Métropoles intermédiaires

#### Brest : la ville heureuse cultive son pré vert !

Brest n'a pas à rougir de ses performances économiques, devancée de peu par Orléans et Angers sur cette thématique.

Illustration de l'**attractivité croissante du Grand Ouest**, sa masse salariale a nettement progressé au cours des 10 dernières années.

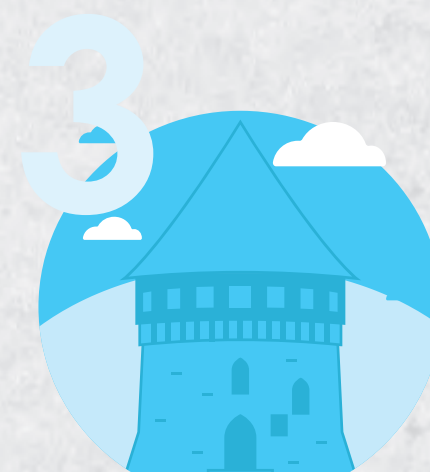
Elle peut par ailleurs tabler sur une forte progression du PIB à l'échelle régionale, de même que sur de solides spécialisations professionnelles : **activités militaires, industries navales et agroalimentaires...**

Pour ne rien gâcher, le taux de chômage y enregistré - à la fin 2021 - son plus faible niveau des 20 dernières années.

Disposant d'un fort **dynamisme démographique**, Brest arrive également en 3<sup>e</sup> position du classement sur la thématique de la qualité de vie, excellent plus spécifiquement dans les items de la santé - de par un très bon **maillage médical** - et de la sécurité.

Du côté de la **culture**, elle s'avère également bien dotée en salles de cinéma et restaurants étoilés, mais ne compte que peu de lieux de patrimoine, théâtres et bibliothèques.

(Source : Le baromètre Arthur Loyd 2022 "Attractivité & résilience des métropoles Transition des territoires")

3<sup>ème</sup>

Résilience & dynamique économique

4<sup>ème</sup>

Dynamisme démographique & présence de talents

2<sup>ème</sup>

Innovation et transition écologique

3<sup>ème</sup>

Environnement et risques climatiques

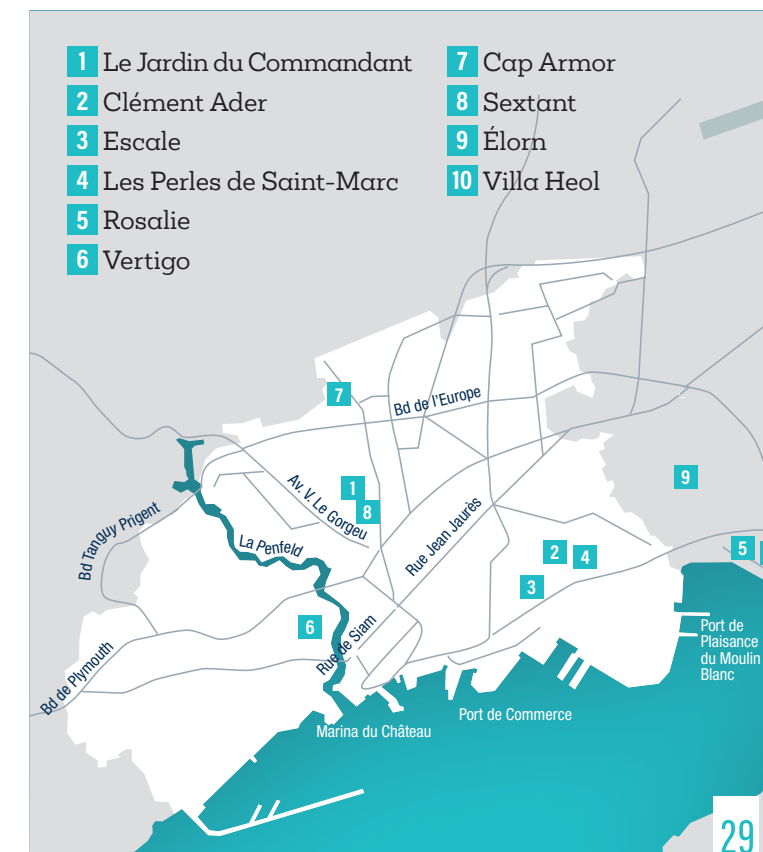
1<sup>er</sup>

Santé et sécurité



# NOS RÉSIDENCES

à Brest





“

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.

”



## 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
- › 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.
- › 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.

### Taux de réduction d'impôt Pinel

Durée d'engagement de location	Investissements réalisés avant 2023 ou respectant les nouveaux critères	Investissements réalisés en 2023 ne respectant pas les nouveaux critères	Investissements réalisés en 2024 ne respectant pas les nouveaux critères
<b>6 ans</b>	23 % (ou 12 % en métropole)	21,5 % (ou 10,5 % en métropole)	20 % (ou 9 % en métropole)
<b>Prorogation de 3 ans</b>	+ 6 %	+ 4,5 %	+ 3 %
<b>Nouvelle prorogation de 3 ans</b>	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %
<b>9 ans</b>	29 % (ou 18 % en métropole)	26 % (ou 15 % en métropole)	23 % (ou 12 % en métropole)
<b>Prorogation de 3 ans</b>	+ 3 %	+ 2,5 %	+ 2 %

### 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 dominiennes 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 :

**QUALITÉ**

Un produit immobilier respectant les **normes de construction** les plus exigeantes



Un produit d'optimisation fiscale donnant accès au **plafond des niches fiscales** de

**18000€**

Un investissement sécurisé grâce à notre **offre**

**TOUT-EN-UN**

LOCATION → GESTION → SYNDIC → REVENTE



**140 collaborateurs** à votre service

**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).



# Revue de presse



## GRUPE OCEANIC CONSTRUCTEUR AUDACIEUX

Grande Océanic s'illustre dans le paysage guyanais par des projets ambitieux et de qualité. Son président, Patrick Azaïs, nous dévoile les coulisses de l'essor de son groupe.

Par Bruno Fortin



### Chronique

## Défiscalisation outre-mer : le dispositif Girardin sur les Sociétés prorogé jusqu'en 2025

Par Elena Azria, conseillère en développement du Groupe Océanic

Le dispositif codifié dans les articles 217 undecies et 244 quater IV du Code général des impôts (CGI) a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2025. Il permet de bénéficier de réductions d'impôts sur les sociétés (IS) de 10% à 15% pendant 10 ans pour les entreprises qui investissent dans l'immobilier neuf en Outre-mer jusqu'en 2025.

## Outre-mer et dispositif Girardin sur l'IS : ce qui change

Par Elena Azria, conseillère en développement du Groupe Océanic

Le dispositif codifié dans les articles 217 undecies et 244 quater IV du Code général des impôts (CGI), qui était prévu jusqu'en 2025, a été prorogé jusqu'en 2025.



### Défiscalisation outre-mer

Le Groupe Océanic présente la région bretonne avec une économie dynamique portée par l'aéronautique, la pêche, le pèlerinage et le BTP. La région offre une demande locative élevée. En plein cœur de ville, la résidence bénéficie des six petits immeubles le long de la mer, face à l'arsenal. Insérée par l'architecture locale, l'habitat accueille 54 appartements de T1 au T4, avec une terrasse, une cuisine équipée, un parking électrique et des bureaux en rez-de-chaussée. Parking et box ascenseurs portés électriques. Les prestations de qualité, tandis qu'une piscine et de larges verrières favorisent la vie en commun. Le programme est éligible au Pinel outre-mer jusqu'à 32% de réduction d'impôts sur les sociétés (IS) pendant 10 ans. Investissement de 1000 € TTC/m².



## Brest est une ville où il est intéressant d'investir

Par Elena Azria, conseillère en développement du Groupe Océanic

À Brest, le marché immobilier est très sain. La métropole bretonne offre toutes les caractéristiques justifiant son éligibilité au dispositif Pinel. Dans le cas contraire, les professionnels redoutent une baisse de 35% de la construction de logements neufs au sein de l'agglomération.

## Loi Pinel : un zonage qui ne tient plus compte de la réalité des territoires

Par Elena Azria, conseillère en développement du Groupe Océanic

La métropole bretonne offre toutes les caractéristiques justifiant son éligibilité au dispositif Pinel. Dans le cas contraire, les professionnels redoutent une baisse de 35% de la construction de logements neufs au sein de l'agglomération.

