



**CONVENTION PARTENARIALE POUR LA VENTE PREFERENTIELLE DE
TERRAINS AMENAGES
A DESTINATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Entre

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE

ET

LA SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

ENTRE :

• **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE**

Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé suivant un décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016, identifié au SIREN sous le numéro 824961098, ayant son siège sis à Matoury, La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'Affaires – CS 30059 – 97357 CEDEX, représenté par son Directeur Général, Monsieur Denis GIROU, nommé par arrêté ministériel du 26 octobre 2017, agissant en vertu des dispositions de la délibération n° 2017-06-13 du 4 décembre 2017 et de la délibération n° 2017-01-01 du 7 février 2017 conférant au directeur compétence pour la signature des conventions prévues par le statut de l'EPFA Guyane.

Ci-après dénommée « **L'EPFAG** »

D'UNE PART

ET

- La Société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU (SIMKO), par Monsieur à l'acte par Jean-Jacques STAUCH, Directeur Général de la SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU (SIMKO), domicilié professionnellement à KOUROU (97310), 33, avenue Jean-Jaurès.

Nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du **3 mai 2017** dont un extrait certifié conforme au procès-verbal est demeuré annexé après mention

Ci-après dénommée « **LA SIMKO** » ou « **le bailleur** »

D'AUTRE PART

L'EPFAG et la SIMKO sont ci-après désignés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

En présence de Monsieur André YCHÉ en sa qualité de Président du Directoire de CDC Habitat.

A – LES ENJEUX DU LOGEMENT EN GUYANE

Les besoins en logements sur le territoire de la Guyane sont estimés par différentes études (dont celle, plus récente, de la DEAL Guyane) à 4 500 unités par an, soit plus de 100 000 logements à construire d'ici 2040.

B- L'EPFA GUYANE : LE FONCIER ET L'AMÉNAGEMENT AU SERVICE DES TERRITOIRES

L'EPFAG, établissement public de l'État, à caractère industriel et commercial, a pour mission la production, dans le cadre de ses missions d'aménageur pour son propre compte ou pour le compte de personnes publiques, de terrains aménagés, notamment dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC) au sein desquelles la mixité urbaine et sociale est largement favorisée ainsi que l'activité économique.

Acteur majeur de l'aménagement foncier en Guyane, l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane intervient depuis plus de 20 ans pour fabriquer la ville Amazonienne durable de demain.

L'EPFA réalise des aménagements de qualité, adaptés au milieu équatorial afin d'anticiper et de soutenir le développement de la Guyane. Il répond aux besoins exponentiels en logement et accompagne le développement de pôles d'activités économiques et agricoles. Il donne de la vie à la ville en structurant des équipements publics, en développant l'économie locale et favorisant l'accès aux services.

De par ses missions, il est fortement mobilisé sur le défi du logement, mais également sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'ensemble de ses opérations.

Par ces démarches, l'EPFA Guyane contribue à la transition écologique et énergétique de notre territoire.

Pour accélérer la mise à disposition de foncier, le Décret de création de l'OIN a été pris en Conseil d'État, signé le 14 décembre 2016, prévoit 5 803 ha de foncier à aménager sur 3 bassins de vie, représentant 24 périmètres opérationnels sur 9 communes :

- Saint-Laurent du Maroni et Mana
- Kourou
- Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury, Montsinéry-Tonnégrande, Macouria, Roura

Le nombre de logements à réaliser, au sein des opérations OIN est d'environ 21.000.

C- LA SIMKO

La Société Immobilière de Kourou est une Société Anonyme d'économie Mixte, créée par arrêté interministériel du 1^{er} septembre 1967 en application de l'article 2 de la loi du 30 avril 1946 au capital de 49.266.000 € détenu par la CDC HABITAT (à 64%), le CNES (à 14%), la Commune de Kourou (à 10%), la Collectivité Territoriale de Guyane (à 8%) et l'Etat (à 4%).

Depuis mars 2007, la SIMKO a été certifiée ISO 9001 2000 par l'AFAQ AFNOR Certification. Le libellé du certificat délivré est le suivant :

« Aménagement urbain, étude, acquisition, réalisation en maîtrise d'ouvrage ou en mandat, gestion et exploitation en compte propre ou pour le compte de tiers, de tout programme et complexe immobiliers, principalement sociaux, en location, en accession à la propriété et dans le cadre d'opérations RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre). Gestion et entretien de logements sociaux et non-aidés, en compte propre ou pour le compte de tiers. »

Avec 80 salariés et un patrimoine de 7033 logements locatifs répartis sur le Territoire de la Guyane, la SIMKO est un des principaux bailleurs sociaux de la Guyane et un acteur global de l'habitat et du renouvellement urbain au service de son Territoire.

Elle est également un acteur-clef de l'économie Guyanaise dans laquelle elle investit chaque année près de 150 M€.

Le PMT 2020-2029 de la SIMKO marque sa volonté affichée de jouer pleinement son rôle de leader dans le concert des producteurs de logements en Guyane.

Ainsi, sur la période couverte, la SIMKO a pour ambition de porter une production soutenue de logements d'au minimum 800 logements sociaux familiaux et 900 logements à partir de 2023 dont 30% de LLTS, permettant ainsi d'augmenter l'offre de logements sociaux familiaux et étudiants sur trois secteurs particulièrement tendus : le territoire de la CACL (de 35 à 45%), le territoire de la CCOG (de 35 à 45%) et celui plus historique de la CCDS (10 à 20%). La S.IM.KO s'inscrit dans la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en renforçant la production de logements notamment en LLTS.

Compte-tenu de ces éléments, les Parties se sont alors rapprochées et ont convenu de collaborer en vue de favoriser la production de logements sociaux. Les parties ont souhaité conclure un accord à l'effet garantir un volume de terrains cédés par l'EPFAG à la SIMKO qui en contrepartie garantit de s'en porter acquéreur.

Il est précisé que les terrains objet principal de la convention, se trouvent dans le cadre des opérations OIN, et son cédés en vue d'y construire exclusivement des logements sociaux, dans le cadre de son activité de bailleur social.

Ce partenariat n'étant pas exclusif de futures conventions ou accords que pourrait passer l'EPFA Guyane avec d'autres opérateurs du logement.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET

La présente convention est signée pour une durée de 10 ans (2019 – 2028) et a pour objet de définir la nature des relations entre les Parties afin de faciliter la production de logements sociaux sur le territoire de la Guyane :

- l'EPFA Guyane proposera à la vente à la SIMKO, un volume de terrains représentant 50% du volume de surface de plancher dédié aux logements sociaux de ses opérations OIN (ce chiffre peut s'entendre également comme représentant 50% du nombre de logements sociaux prévus sur une opération). Le terme opération s'entend soit comme la globalité d'une opération d'aménagement ou selon le cas, d'une tranche d'une opération,
- l'EPFA Guyane garantira à la SIMKO, la cession de charges foncières sur les terrains identifiés dans la présente convention à l'article 2, dans les conditions qui figureront aux futurs Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT et ses annexes) non connus à ce jour,
- la SIMKO s'engage à se porter acquéreur de ces terrains en garantissant à l'EPFA Guyane d'acquérir les terrains proposés au travers de l'article 2 (et ses avenants) de la convention, d'y développer dans les conditions qui seront fixées ultérieurement, du logement social et de suivre les préconisations contenues dans les documents de cession non connus à ce jour (CCCT et ses annexes)

Les Parties conviennent que la garantie de 50% porte sur la cession de terrains aménagés et cédés par l'EPFAG, en qualité d'aménageur à but d'y développer des logement sociaux, par la SIMKO, en qualité de bailleur social, dans le cadre du régime applicable de par la loi à de telles cessions.

Les parties conviennent par ailleurs :

- Que l'EPFAG mettra à jour annuellement ses prévisions de livraison de foncier aménagé, avec une perspective de 5 ans. Le premier document sera produit en juin 2020.
- Que la SIMKO pourra se porter acquéreur d'une part supérieure de foncier disponible pour du logement social. Cette part sera fixée le plus en amont possible, et au plus tard lors de l'actualisation annuelle des prévisions de livraison de foncier pour 3 ans.
- Que la SIMKO pourra se porter acquéreur de foncier destiné à des logements non sociaux, ainsi que de foncier à vocation économique. Ces fonciers seront autant que possible identifiés en amont et officialisés lors de l'actualisation annuelle des livraisons de foncier pour 3 ans.

2. IDENTIFICATION DES TERRAINS PERIODE 2019-2021

Commune	Opération	Parcelle	Destination	Superficie	SDP logements	Nombre de logements	SDP activité éco	Date disponibilité
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C08A	Logements	2 671 m ²	2 080 m ²	26	 	4 ^{ème} trimestre 2019
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C08B	Logements/Commerces	2 394 m ²	2 720 m ²	34	 	4 ^{ème} trimestre 2019
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C10	Logements/Commerces	1 733 m ²	1 680 m ²	21	80 m ²	4 ^{ème} trimestre 2019
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C14 A	Logements/Commerces	2 783 m ²	2 960 m ²	37	 	4 ^{ème} trimestre 2019
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C14B	Logements	3 928 m ²	3 280 m ²	41	 	2 ^{ème} trimestre 2020
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C14C	Logements	3 809 m ²	3 440 m ²	43	 	2 ^{ème} trimestre 2020
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C15	Logements	2 256 m ²	1 120 m ²	14	 	2 ^{ème} trimestre 2020
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C16	Logements	2 488 m ²	1 280 m ²	16	 	2 ^{ème} trimestre 2020
REMIRE MONTJOLY	ECOQUARTIER	C17	Logements	2 662 m ²	1 360 m ²	17	 	2 ^{ème} trimestre 2020
CAYENNE	PALIKA	A	Logements	2 061 m ²	2 720 m ²	34	 	1 ^{er} trimestre 2021
CAYENNE	PALIKA	B	Logements	3 419 m ²	4 510 m ²	56	 	1 ^{er} trimestre 2021
CAYENNE	PALIKA	C	Logements	3 697 m ²	4 880 m ²	61	 	1 ^{er} trimestre 2021
CAYENNE	PALIKA	H1c	Logements	9 559 m ²	7 190 m ²	90	 	1 ^{er} trimestre 2021
TOTAUX				43 460 m²	39 220 m²	490	80 m²	

Le présent tableau indique les terrains que l'EPFAG propose exclusivement à la SIMKO pour la période 2019-2021.

Les parties s'entendent sur le principe de mise en place d'un comité de pilotage permettant la mise à jour de la programmation, au plus tard au mois de juin de chaque année, sans pour autant remettre en cause le principe général de la convention.

Pour chaque opération d'aménagement réalisée par l'EPFAG, les Parties conviennent de se rencontrer pour examiner, dès que possible et à intervalles réguliers, les conditions de cession des terrains par l'EPFAG à la SIMKO (densité, prix, date de mise à disposition...). Les informations contenues dans ce tableau étant susceptibles de varier. **A noter que la communication, au plus tard en janvier de chaque année, d'une fiche de lot par opération (en cohérence avec les chiffres dudit tableau) permettra de conforter la SIMKO pour la réalisation de ses études de faisabilité.**

3. CONDITIONS ET MODALITES DE CESSION DES TERRAINS

- Les Parties pourront négocier au cas par cas des surfaces de plancher, des prix et conditions de cession des terrains, notamment au regard :
 - du dossier de réalisation de ZAC permettant de définir un programme prévisionnel de construction, approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFAG, le Conseil municipal de la commune et ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral, dans le cas de ZAC réalisées par l'EPFAG en compte propre,
 - de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet de construction développé par l'EPFAG, si cela s'avère nécessaire.
 - de la capacité des réseaux

- Le ou les terrains sur lesquels la SIMKO s'engage à se porter acquéreur, et au sujet desquels le prix aura été déterminé dans les fiches de lot à venir, feront l'objet d'un compromis de vente consenti entre les parties.

A- ENGAGEMENT DE L'EPFA GUYANE

Dans le cadre de ses ventes futures sur ses opérations OIN, l'EPFAG s'engage sur les années 2019-2028 :

- à garantir à la SIMKO 50% du volume de la surface de plancher dédiée aux logements sociaux de ses opérations OIN (ce chiffre peut également s'entendre également comme représentant 50% du nombre de logements sociaux prévus sur une opération).
- à réaliser les prestations relevant de sa qualité d'aménageur, et ce jusqu'en limite d'ilots, qui seront définies dans les Cahier de Limite de Prescriptions, propres à chaque opération.
- à essayer d'identifier d'autres terrains, au-delà du volume de 50% de surface de plancher, permettant à la SIMKO d'augmenter son volume de production.

B- ENGAGEMENT DE LA SIMKO

Dans le cadre de cette convention, la SIMKO s'engage à garantir l'acquisition de ce volume de foncier pour y développer des programmes de logements en se portant acquéreur des terrains (en équivalence logements) ainsi identifiés à l'article 2.

Par la suite, la SIMKO prendra connaissance des conditions particulières relatives à la cession et dans le cadre de l'élaboration de son permis de construire intégrera les préconisations contenues dans les documents contractuels (CCCT et ses annexes mais également CPAUP).

Sur la base de ces documents, la SIMKO (et son équipe de maîtrise d'œuvre) se rapprochera de l'EPFAG afin d'échanger sur les partis pris en terme d'architecture, d'insertion urbaine, mais aussi de programmation ou de suivi d'un éventuel référentiel qualité, ce qui permettra de faciliter l'émission d'un avis favorable de la part de l'EPFAG, lors de l'instruction du permis de construire par les services compétents.

Dans le cadre de terrain, faisant l'objet d'un compromis de vente avant l'achèvement des travaux d'aménagement par l'EPFA Guyane, la SIMKO s'engage à communiquer suffisamment à l'avance, la date prévisionnelle de mise en service de son programme.

Cela permettant à l'EPFA Guyane de s'engager sur une livraison des voiries, des réseaux et des espaces publics, concomitamment à la mise en service dudit programme.

4. PRIX DE VENTE

Il est ici rappelé le principe de cession de charges foncières (droit à construire) par l'EPFA sur ses opérations de ZAC.

Le coût de la charge foncière, exprimée en EUROS PAR METRE CARRE DE SURFACE DE PLANCHER (€/m² de SPD dénommé ci-après) est établi au jour de la convention à 285€, compte tenu des règles applicables en Guyane à la date de signature de la présente convention et notamment celles du FRAFU. Ce coût de base, est consenti pour un niveau de qualité des opérations menées par l'EPFA GUYANE de type Eco-Quartier. Il représente un coût de cession moyen, pour la réalisation de logements sociaux, et cela quel qu'en soit leur financement, exception faite des foyers, logements d'urgence et auto-construction accompagnée.

La présente convention prévoit que ce coût, dont la valeur de référence est fixée à la date de signature de la présente convention, évoluera au même rythme que l'indice du coût de la construction (ICC) dont la dernière valeur connue pour l'année 2019 est 1746 (2ème trimestre 2019).

La formule retenue pour l'actualisation des prix de vente est la suivante :

$$Pr = (Pi * Via)/Vio$$

Où :

Pr = Prix réévalué Pi = Prix initial Via = Valeur de l'indice actualisé Vio = Valeur de l'indice d'origine

Les engagements de l'article 3 valent tant que les évolutions du prix restent dans une fourchette de + ou - 5% par rapport à la valeur de référence Pr résultant du calcul ci-dessus.

➤ Principe de non automaticité

Si pour une opération donnée le coût de cession des charges foncières sort de la fourchette, le niveau de charges foncières de ces programmes et le pourcentage acquis par la SIMKO sera fixé dans un avenant à cette convention.

Pour les opérations de type foyers, logements d'urgence ou auto-construction accompagnée, n'entrant pas dans ce principe de fixation des prix, le coût des charges foncières fera l'objet d'un avenant spécifique.

Si les règles applicables, et notamment celles du FRAFU changent, la formule pourra être modifiée en conséquence.

5. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention d'accord entre en vigueur à la date de sa signature par les Parties et prendra fin, au plus tard, en 2028. Elle pourra être prolongée par avenant, notamment si l'opération d'intérêt national a une durée supérieure à 10 ans.

La présente convention pourra faire l'objet d'avenants, qui porteront sur la mise à jour des éléments contenus dans le tableau présent à l'article 2.

De manière générale, toutes les dispositions de la présente convention pourront faire l'objet de modifications par voie d'avenant.

6. RÉSILIATION

➤ Principe

Chaque Partie pourra résilier de plein droit la présente convention à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'autre partie.

Dans l'hypothèse où les Parties souhaitent mettre en œuvre cette clause résolutoire, celle-ci sera acquise sans aucune autre formalité.

➤ Modalités

La résiliation prévue ci-dessus est assortie des modalités suivantes :

- préalablement à la mise en œuvre de la procédure de résiliation ci-dessus, les parties conviennent de se rencontrer et de tenter de régler amiablement tout litige les opposant susceptible de conduire à une éventuelle résiliation,
- la résiliation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

7. FACULTE DE SUBSTITUTION

Aucune Partie ne pourra céder à un tiers tout ou partie de ses droits ou obligations résultant de la présente convention, y compris des promesses consenties en son application, sans l'accord de l'autre Partie.

Fait à **Strasbourg**

Le __ **octobre 2019**

En **deux** exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant voir reçu le sien :

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane

Le Directeur Général



Monsieur Denis GIROU

La SIMKO

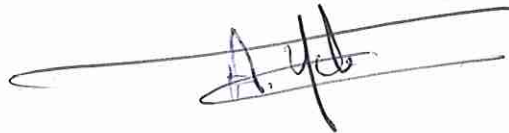
Le Directeur Général



Monsieur Jean-Jacques STAUCH

La CDC Habitat

Le Président du Directoire



Monsieur André YCHÉ