



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA GUYANE

DEMANDE DE FINANCEMENT LLTS À LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL



CONSTRUCTION DE 39 LLS/LLTS "BOIS JOLY"

COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

ARCHITECTE : LORENZO ARCHITECTURE

mai 2023

**DEMANDE DE FINANCEMENT
AU TITRE DE LA PROCEDURE DES
LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX**

39 LOGEMENTS LLS/LLTS "BOIS JOLY" À REMIRE-MONTJOLY

1 – Nature de l'investissement

1.1 – Localisation - présentation

Cette opération se situe sur les parcelles AN955 et AN956, correspondant respectivement aux ilots C11 et C12 de la ZAC Ecoquartier Georges OTHILY à REMIRE-MONTJOLY.

Le projet sera réalisé sur un terrain d'assiette d'environ 2320 m² pour la C11 et 2310 m² pour la C12. Les deux ilots sont séparés par un cheminement piéton public.

Il répond à la programmation de la ZAC, ainsi qu'à l'objectif de la Commune de Rémire-Montjoly et de l'Etat de mettre à disposition des habitants de la ville ce type de logements locatifs sociaux et très sociaux très demandé (avec un loyer "très modéré").

1.2 – Typologie des logements - Surfaces

Les 39 logements sont répartis en 4 bâtiments collectifs en R+2 :

- 27 LLS comprenant :

- o 9 T2
- o 8 T3
- o 8 T4
- o 2 T5

- 12 LLTS comprenant :

- o 3 T2
- o 6 T3
- o 3 T4

soit au total :

- o 12 T2
- o 14 T3
- o 11 T4
- o 2 T5

Les surfaces de chaque logement sont jointes en annexe 1.

Le nombre de logements adaptés accessibilité sont ceux situés au RDC soit 13 logements.

Les places de parking sont réparties de la manière suivante (voir plan joint en annexe) :

- 42 places de parking dont 4 places PMR :
 - o 30 places de parking pour les LLS
 - o 12 places de parking pour les LLTS

1.3 – Calendrier prévisionnel

- Appel d'offres : 2^{ème} trimestre 2022
- Ordre de service / DROC : 3^{ème} trimestre 2023
- Achèvement des fondations : 4^{ème} trimestre 2023
- DAT / Date de livraison : 3^{ème} trimestre 2025
- Mise en service : 3^{ème} trimestre 2025

1.4 – Surfaces

La surface finançable pour les **27 logements LLS** est de :

- 2 014,09 m² de surface habitable pour les 27 logements LLS
 - 9,10 m² d'annexes pour les T2 LLS
 - 4,74 m² d'annexes pour les T4 LLS
 - 47,46 m² pour les locaux communs reliés aux LLS
- Soit un total de $2\,014,09 + 9,10/2 + 4,74/2 + 47,46/2 = \mathbf{2\,044,74\ m^2}$.

La surface finançable pour les **12 logements LLTS** est de :

- 878,07 m² de surface habitable pour les 12 logements LLTS
 - 20,70 m² pour les locaux communs reliés aux LLTS
- Soit un total de $878,07 + 20,70/2 = \mathbf{888,42\ m^2}$.

Elles sont décomposées dans l'annexe 1.

1.5 – Plans

Voir en annexe 6.

1.6 – Montant des loyers

LLS :

Le **montant plafond** du loyer au m² serait de :

- Coefficient de structure (CS) :
 - o $0,685 \times (31 \times N + SF) / SF$ soit $0,685 \times (31 \times 27 + 2\,044,74) / 2\,044,74 = 0,9654$
- Loyer plafond :
 - o $CS \times 6,79\ \text{€}$ soit $0,9654 \times 6,79 = \mathbf{6,56\ \text{€/m}^2\ (\text{SH}+\text{SA}/2)}$

LLTS :

Le **montant plafond** du loyer au m² serait de :

- Coefficient de structure (CS) :
 - o $0,685 \times (31 \times N + SF) / SF$ soit $0,685 \times (31 \times 12 + 888,42) / 888,42 = 0,9718$
- Loyer plafond :
 - o $CS \times 5,45\ \text{€}$ soit $0,9718 \times 5,45 = \mathbf{5,30\ \text{€/m}^2\ (\text{SH}+\text{SA}/2)}$

2 – Justification de la maîtrise foncière

2-1 – Acte de propriété

Voir en annexe 3.

2-2 – Actes de cessions antérieures

Sans objet.

2-3 – Permis de construire

Les permis de construire n°PC 973 309 21 10145 pour l'ilot C11 et n°PC 973 309 21 10146 pour l'ilot C12 ont été accordés et datent du 15/02/2022 (voir arrêtés joints en annexe).

3 – Justification du coût du projet

3-1 – Montant HT du coût de revient total

BOIS JOLY - ILOTS C11, C12 ECOQUARTIER. G. OTHILY	27 LLS	12 LLTS	TOTAL
SH+SA/2 (EN M2)	2 044,74	888,42	2 933,16
CHARGE FONCIÈRE - VRD			
Acquisition terrain	597 115,30	259 441,50	856 556,80
Travaux VRD	496 037,39	215 524,01	711 561,40
Honoraires VRD	42 324,58	18 389,67	60 714,25
Etude de sol	20 432,33	8 877,67	29 310,00
Concessionnaires	38 062,27	16 537,73	54 600,00
Taxes d'aménagement	13 527,94	5 877,78	19 405,72
Divers VRD	16 914,80	7 349,33	24 264,13
TOTAL VRD	1 224 414,62	531 997,68	1 756 412,30
HONORAIRES			
Architecte / BET (BAT & VRD)	241 790,04	105 055,71	346 845,75
Prestation crédit d'impôt	10 456,67	4 543,33	15 000,00
Contrôle Technique	11 711,47	5 088,53	16 800,00
SPS	10 352,10	4 497,90	14 850,00
Assurance DO / CNR / GFA	61 108,99	26 551,34	87 660,33
Géomètre	1 463,93	636,07	2 100,00
Organisme de certification	7 627,79	3 314,21	10 942,00
RMO	142 920,18	62 097,60	205 017,78
Frais financiers	70 404,03	30 589,95	100 993,98
TOTAL HONORAIRES	557 835,21	242 374,63	800 209,84
BÂTIMENT			
Travaux	3 021 639,14	1 312 876,37	4 334 515,51
Divers et imprévus	103 037,41	74 768,87	177 806,28
TOTAL BÂTIMENT	3 124 676,55	1 387 645,25	4 512 321,79
TOTAL GÉNÉRAL	4 906 926,37	2 162 017,56	7 068 943,93

Coût frais d'acquisition : 856 556,80 €

Coût travaux d'aménagement : 979 259,97 €

3-2 – Répartition des dépenses

Voir bilan ci-dessus.

3-3 – Dépenses de viabilisation – Coût de la charge foncière

Voir bilan ci-dessus.

3-4 – Montant de la base éligible brute

LLS :

Compte tenu des hypothèses retenues, la base éligible brute avant subvention devrait s'établir à 4 624 352 € soit environ 94 % du prix de revient de l'opération. Le taux de rétrocession de l'avantage fiscal attendu est de 40%.

LLTS :

Compte tenu des hypothèses retenues, la base éligible brute avant subvention devrait s'établir à 2 009 391 € soit environ 93 % du prix de revient de l'opération. Le taux de rétrocession de l'avantage fiscal attendu est de 40%.

4 – Financement du projet

4-1 – Plan de financement

BOIS JOLY - ILOTS C11, C12 ECOQUARTIER. G. OTHILY			
FINANCEMENT	27 LLS	12 LLTS	TOTAL
Subvention LBU	568 222,00	443 623,00	1 011 845,00
Subvention CTG LLTS	0,00	12 000,00	12 000,00
Subvention CTG NF HABITAT	16 200,00	7 200,00	23 400,00
Subvention ALS	40 500,00	48 000,00	88 500,00
Subvention CACL LLTS	0,00	30 000,00	30 000,00
Crédit d'impôt	1 599 770,88	599 427,69	2 199 198,57
Prêt CDC	723 952,00	0,00	723 952,00
Prêt CDC FONCIER	637 210,00	27 847,00	665 057,00
Prêt PIV Action Logement	1 321 074,10	993 917,26	2 314 991,36
Fonds propres			
TOTAL	4 906 928,98	2 162 014,95	7 068 943,93

4-2 – Décisions d'octroi de subventions autres

- Subvention LBU obtenue.
- Subvention ALS obtenue.
- Subventions CTG obtenues.

4-3 – Tableau de simulation des prêts

Voir annexe 4.

4-4 – Paramètres économiques

Le tableau d'exploitation et trésorerie prévisionnelles qui a été établi sur l'opération figure en annexe 4. Il reprend les paramètres suivants :

- Augmentation des loyers : 1,5 % à compter de l'été 2025
- Charges de maintenance et gros entretien : Le forfait annuel de maintenance qui regroupe les travaux de gros entretien et de maintenance est déterminé selon la surface moyenne des logements de l'ensemble immobilier :

- Montant/logement

S < 55 m ²	602 + 0,55 * S
55 m ² ≤ S ≤ 70 m ²	632 + 10,41 * (S-55)
S > 70 m ²	788 + 1,31 * (S-70)

- Ce forfait est appliqué selon le profil suivant :

Année	Montant annuel
Année 1 à année 5	15% du forfait
Année 6 à année 10	60% du forfait
Année 11 à année 15	100% du forfait
Année 16 à année 20	150% du forfait
Année 21 à année 50	100% du forfait

- Taux de vacance physique et d'impayés : 4%
- Amortissements techniques calculés suivant la grille d'amortissements linéaire par composants « Opération de logements collectifs »
- Frais de gestion estimés à 1200 € par an et par logement à la livraison, puis actualisés sur cette base au rythme de 2,2 % par an,
- Impôts fonciers estimés à 1 465 € par logement dès 2050, date de fin d'exonération soit : 850 € en valeur 2025 revalorisés à raison de 2,2%.

Pour le prêt principal PIV :

Cette simulation intègre en outre les conditions régissant les prêts PIV Action Logement suite à savoir :

- Taux d'intérêt : 0,25 %
- Durée du prêt : 40 ans.

Pour le prêt principal PLUS :

Cette simulation intègre en outre les nouvelles conditions régissant les prêts CDC suite au décret dit de déconnexion à savoir :

- Taux d'intérêt : 1,90 % (sur la base du taux du livret A + 0,60 %)
- Taux de progressivité : 0%
- Durée du prêt : 40 ans + 2 ans de préfinancement avec capitalisation des frais financiers nés durant cette période.

Pour le prêt foncier PLUS :

Cette simulation intègre en outre les nouvelles conditions régissant les prêts CDC suite au décret dit de déconnexion à savoir :

- Taux d'intérêt : 1,90 % (sur la base du taux du livret A + 0,60 %)
- Taux de progressivité : 0%
- Durée du prêt : 50 ans + 2 ans de préfinancement avec capitalisation des frais financiers nés durant cette période.

5 – Montage juridique et financier

5-1 – Dispositif fiscal sollicité

Le dispositif fiscal sollicité est celui de l'article 244 quarter X.

5-2 – Taux d'apport de la défiscalisation retenu pour l'opération

Voir Article 3-4

5-3 – Contrat de réservation ou contrat de VEFA

Sans objet.

En conséquence, sur la base de ce rapport, nous avons l'honneur de solliciter l'octroi d'une subvention LLTS d'un montant de 30 000,00 €.

CONSTRUCTION DE 39 LLS/LLTS “BOIS JOLY”

COMMUNE DE REMIRE-MONTJOLY

ARCHITECTE : LORENZO ARCHITECTURE

ANNEXES

ANNEXE 1

Tableau détaillé des surfaces des logements

ANNEXE 2

Arrêtés des permis de construire

ANNEXE 3

Attestation de propriété

ANNEXE 4

Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

ANNEXE 5

Convention LBU

ANNEXE 6

Plan de masse, étages, façades

ANNEXE 1

Tableau détaillé des surfaces des logements

TABLEAU DES SURFACES FINANCIABLES Logements LLS

TYPE DE LOGEMENT	BAT 11A									BAT 12A					
	T3 F	T4 D	T4 D	T3 C	T4 A	T2 B	T3 C	T4 A	T2 D	T3 D	T4 E	T3 A	T4 B	T3 A	T4 B
	RDC			R+1			R+2			RDC		R+1		R+2	
SURFACES HABITABLES															
Entrée	4,53	3,47	3,47	4,55	3,47	3,86	4,55	3,47	3,87	2,86	3,77	2,86	3,77	2,86	3,77
Dégagements		2,32	2,32		2,33			2,33			2,22		2,22		2,22
Séjour	19,31	24,31	24,31	19,30	24,33	17,39	19,30	24,33	19,24	18,73	20,60	18,73	20,60	18,73	20,60
Cuisine	5,89	6,52	6,52	5,91	6,52	5,55	5,91	6,52	5,48	6,60	4,46	6,60	4,46	6,60	4,46
Chambre 1	12,58	12,25	12,25	12,58	12,06	11,96	12,58	12,06	11,96	13,14	12,20	13,14	12,20	13,14	12,20
Chambre 2	10,80	11,06	11,06	10,80	11,03		10,80	11,03		11,79	12,23	11,79	12,23	11,79	12,23
Chambre 3		11,02	11,02		11,01			11,01			11,04		11,04		11,04
Chambre 4															
WC		1,78	1,78		1,78			1,78			2,09		2,09		2,09
Salle de bain 1	5,62	5,36	5,36	5,53	5,47	5,50	5,53	5,47	5,51	5,37	5,99	5,29	5,91	5,29	5,91
Salle de bain 2															
Celler	2,69	1,94	1,94	2,68	1,94	2,36	2,68	1,94	2,36	2,51	2,76	2,51	2,76	2,51	2,76
Commerce															
SURFACE HABITABLE INT	61,42	80,03	80,03	61,35	79,94	46,62	61,35	79,94	48,42	61,00	77,36	60,92	77,28	60,92	77,28
TERRASSE SH	10,92	9,73	9,73	11,08	9,67	9,67	11,08	9,67	9,66	11,06	9,83	11,11	10,11	11,11	10,11
SURFACE HABITABLE INT	72,34	89,76	89,76	72,43	89,61	56,29	72,43	89,61	58,08	72,06	87,19	72,03	87,39	72,03	87,39
SURFACES ANNEXES															
Balcon	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SURFACE ANNEXE / Logt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SURFACES SH + SA/2															
TOTAL SH + SA/2 / Logt	72,34	89,76	89,76	72,43	89,61	58,44	72,43	89,61	58,08	72,06	87,19	72,03	87,39	72,03	87,39
Nb de Logts de même type	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL SH + SA/2 / Logt	72,34	89,76	89,76	72,43	89,61	58,44	72,43	89,61	58,08	72,06	87,19	72,03	87,39	72,03	87,39
TOTAL SH + SA/2 / Bâtiment	692,46									478,09					
TOTAL SH + SA/2 Logements	1170,55														

TYPE DE LOGEMENT	BAT 12B											
	T5 B	T2 E	T2 E	T3 E	T5 A	T2 A	T2 A	T3 B	T4 C	T2 A	T2 A	T2 C
	RDC				R+1				R+2			
SURFACES HABITABLES												
Entrée	2,57	2,62	2,62	5,68	2,57	2,60	2,60	5,68	2,57	2,60	2,60	3,79
Dégagements	4,92				4,92				3,51			1,79
Séjour	21,25	18,62	18,62	19,39	21,25	18,55	18,55	19,41	21,32	18,55	18,55	20,35
Cuisine	5,81	5,26	5,26	5,12	5,81	5,27	5,12	5,27	5,81	5,27	5,27	6,41
Chambre 1	12,42	13,38	13,38	13,02	12,42	13,37	13,37	13,02	12,42	13,37	13,37	10,52
Chambre 2	11,70			10,53	11,70			10,53	11,14			
Chambre 3	10,31			10,32				10,32				
Chambre 4	9,72			9,72				9,72				
WC	1,89			1,89				1,81	1,89			
Salle de bain 1	6,48	6,03	6,03	5,72	6,40	5,93	5,93	3,65	6,40	5,93	5,93	4,30
Salle de bain 2												
Celler	2,38	2,75	2,75	1,89	2,38	2,74	2,74	1,89	2,38	2,74	2,74	2,35
Commerce												
SURFACE HABITABLE INT	89,45	48,66	48,66	61,35	89,38	48,46	48,46	61,11	77,76	48,46	48,46	49,51
TERRASSE SH	11,23	9,91	9,91	11,08	11,18	9,84	9,84	11,12	11,18	9,84	9,84	11,00
SURFACE HABITABLE INT	100,68	58,57	58,57	72,43	100,56	58,30	58,30	72,23	88,94	58,30	58,30	60,51
SURFACES ANNEXES												
Balcon	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,74	0,00	0,00	4,80
SURFACE ANNEXE / Logt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,74	0,00	0,00	4,80
SURFACES SH + SA/2												
TOTAL SH + SA/2 / Logt	100,68	58,57	58,57	72,43	100,56	58,30	58,30	72,23	91,31	58,30	58,30	62,91
Nb de Logts de même type	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL SH + SA/2 / Logt	100,68	58,57	58,57	72,43	100,56	58,30	58,30	72,23	91,31	58,30	58,30	62,91
TOTAL SH + SA/2 / Bâtiment	850,46											
TOTAL SH + SA/2 Logements	2021,01											
TOTAL SA Locaux OM												
	18,75											
Détail calcul	13,23*9/21+13,08											
TOTAL SA Locaux vélos												
	28,71											
Détail calcul	23*9/21+18,85											
TOTAL SA Communs												
	47,46											
TOTAL SH + SA/2 avec Communs	2044,74											

TABLEAU DES SURFACES FINANCIABLES Logements LLTS

TYPE DE LOGEMENT	BAT 11B											
	T3 E	T4 D	T2 E	T3 E	T3 B	T4 A	T2 A	T3 B	T3 B	T4 A	T2 A	T3 B
	RDC				R+1				R+2			
SURFACES HABITABLES												
Entrée	5,68	3,47	2,62	5,68	5,68	3,47	2,60	5,68	5,68	3,47	2,60	5,68
Dégagements		2,32				2,33				2,33		
Séjour	19,39	24,31	18,62	19,39	19,41	24,33	18,55	19,41	19,41	24,33	18,55	19,41
Cuisine	5,12	6,52	5,26	5,12	5,12	6,52	5,27	5,12	5,12	6,52	5,27	5,12
Chambre 1	13,02	12,25	13,38	13,02	13,02	12,06	13,37	13,02	13,02	12,06	13,37	13,02
Chambre 2	10,53	11,06		10,53	10,53	11,03		10,53	10,53	11,03		10,53
Chambre 3		11,02				11,01				11,01		
Chambre 4												
WC		1,78			1,81	1,78		1,81	1,81	1,78		1,81
Salle de bain 1	5,72	5,36	6,03	5,72	3,65	5,47	5,93	3,65	3,65	5,47	5,93	3,65
Salle de bain 2												
Cellier	1,89	1,94	2,75	1,89	1,89	1,94	2,74	1,89	1,89	1,94	2,74	1,89
Commerce												
SURFACE HABITABLE INT	61,35	80,03	48,66	61,35	61,11	79,94	48,46	61,11	61,11	79,94	48,46	61,11
TERRASSE SH	11,08	9,73	9,91	11,08	11,12	9,67	9,91	11,12	11,12	9,67	9,91	11,12
SURFACE HABITABLE INT	72,43	89,76	58,57	72,43	72,23	89,61	58,37	72,23	72,23	89,61	58,37	72,23
SURFACES ANNEXES												
Balcon	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SURFACE ANNEXE / Logt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SURFACES SH + SA/2												
TOTAL SH + SA/2 / Logt	72,43	89,76	58,57	72,43	72,23	89,61	58,37	72,23	72,23	89,61	58,37	72,23
Nb de Logts de même type	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTAL SH + SA/2 / Logt	72,43	89,76	58,57	72,43	72,23	89,61	58,37	72,23	72,23	89,61	58,37	72,23
TOTAL SH + SA/2 / Bâtiment	878,07											
TOTAL SH + SA/2 Logements	878,07											
TOTAL SH + SA/2 Locaux												
TOTAL SA Locaux OM	7,56											
Détail calcul	13,23*12/21											
TOTAL SA Locaux vélos	13,14											
Détail calcul	23*12/21											
TOTAL SA Communs	20,70											
TOTAL SH + SA/2 avec Communs	886,42											

ANNEXE 2

Arrêtés des permis de construire



Le Préfet de Guyane

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de Remire-Montjoly

dossier n° PC 973 309 21 10145

date de dépôt : 23 septembre 2021

demandeur : Société Immobilière de la Guyane -
SIGUY, représenté par STAUCH Jean-Jacques

pour : Construction de 2 bâtiments de 18
logements sociaux, de 2 annexes (un local
déchets et un local 2 roues) et d'un parking de 21
places dont deux PMR

adresse terrain : Rue des Coteaux Ilot C12 lieu-dit
Ecoquartier Georges Othily, à Rémire-Montjoly
(97354)

**ARRÊTÉ N°
accordant un permis de construire
au nom de l'État**

Le maire de Remire-Montjoly,

Vu la demande de permis de construire présentée le 23 septembre 2021 par Société Immobilière de la Guyane - SIGUY, représenté par STAUCH Jean-Jacques demeurant 25 AV Pasteur BP 258, Cayenne (97300);

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de 2 bâtiments de 18 logements sociaux, de deux annexes (un local déchets et un local 2 roues) et d'un parking de 21 places dont deux places à mobilité réduite ;
- sur un terrain situé rue des Coteaux Ilot C12 lieu-dit Ecoquartier Georges Othily, à Rémire-Montjoly (97354) ;
- pour une surface de plancher créée de 1 192 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rémire-Montjoly approuvé en date du 27 juin 2018 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 30 novembre 2021 ;

Vu l'avis favorable de Direction Général Cohésion des Population – Direction de la Culture Jeunesse et Sport – Unité Développement architecture et patrimoine conservation régionale des monuments historiques en date du 18 novembre 2021 ;

Vu l'avis favorable de l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane en date du 10/11/2021 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ.

A Remire Montjoye
Le 15 FEV. 2022

Le maire,


Le Maire
Claude PLENET

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



Le Préfet de Guyane

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Rémire-Montjoly

dossier n° PC 973 309 21 10146

date de dépôt : 23 septembre 2021

demandeur : SIGUY, représentée par STAUCH
Jean-Jacques

pour : construction de 2 bâtiments comprenant 21
logements LLS, de 2 annexes (1 local déchets, 1
local 2 roues) et d'un parking de 21 places

adresse terrain : Rue des Coteaux lieu-dit
Ecoquartier Georges Othily- Ilot C11, à Rémire-
Montjoly (97354)

**accordant un permis de construire
au nom de l'État**

Le maire de Rémire-Montjoly,

Vu la demande de permis de construire présentée le 23 septembre 2021 par SIGUY, représentée par STAUCH Jean-Jacques demeurant 25 Avenue Pasteur BP 258 97326 CAYENNE CEDEX;

Vu l'objet de la demande :

- pour construction de 2 bâtiments comprenant 21 logements LLS, de 2 annexes (1 local déchets, 1 local 2 roues) et d'un parking de 21 places ;
- sur un terrain situé Rue des Coteaux lieu-dit Ecoquartier Georges Othily- Ilot C11, à Rémire-Montjoly (97354) ;
- pour une surface de plancher créée de 1 442 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 26 novembre 2021;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rémire-Montjoly approuvé en date du 27 juin 2018, ;

Vu l'avis favorable de l'Etablissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane en date du 10/11/2021 ;

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/11/2021 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ**.

Fait à Rémire-Montjoly

Le

Le maire, 15 FEV. 2022

Le Maire

Claude PLENET

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

ANNEXE 3

Attestation de propriété

MJI
57856



5785602

MJI/MJI/CED

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE SIX DÉCEMBRE**

**A REMIRE-MONTJOLY (Guyane Française), 40, chemin Constant Chlore,
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marie-José ILMANY, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Maître Magali PREVOT et Maître Marie-José ILMANY, Notaires
Associés », titulaire d'un Office Notarial à REMIRE-MONTJOLY (Guyane
Française), 40, chemin Constant Chlore,**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA
GUYANE (EPFA Guyane)** , EPFA Guyane) créé par l'article L.321-36-1 du Code de l'urbanisme, identifiée au SIREN sous le numéro 824961098, dont le siège est à MATOURY (97357 CEDEX), La Fabrique Amazonienne, 14 Esplanade de la Cité d'Affaire CS 30059.

Cet établissement public de l'Etat est placé sous la tutelle du ministère du logement et de l'habitat durable créé par décret ministériel numéro 2016-1865 du 23 décembre 2016, publié au Journal Officiel de la République Française en date du 27 décembre 2016.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 21.894.374,91 €, dont le siège est à CAYENNE (97300), 25 avenue Pasteur BP 258, identifiée au SIREN sous le numéro 304992993 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA Guyane)** est représentée à l'acte par Monsieur Denis **GIROU**, Directeur Général par intérim dudit établissement, domicilié professionnellement à MATOURY (97357 CEDEX), la Fabrique Amazonienne, 14, Esplanade de la Cité d'Affaires, CS 30059, ayant tous pouvoirs en vertu d'un arrêté ministériel en date du 23 octobre 2022, portant nomination de Monsieur Denis GIROU à cette qualité.

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil d'administration de l'EPFA Guyane n°2022-26-3 du 23 juin 2022, demeurée ci-annexée.

- La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE** est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Jacques **STAUCH**, Directeur Général, domicilié professionnellement à CAYENNE, 25, avenue Pasteur

Nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du **18 juin 2019**, dont un extrait certifié conforme au procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître Marie-José ILMANY, Notaire à CAYENNE

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une autre délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 16 avril 2020 dont un extrait certifié conforme du procès-verbal va demeurer ci-joint et annexé après mention.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA Guyane)

- Extrait K bis.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A REMIRE-MONTJOLY (GUYANE) 97354 Zone d'Aménagement Concerté "Eco-quartier de Rémire-Montjoly,

Deux parcelles de terrain à bâtir dépendant de la ZAC Ecoquartier Georges Othily, destinées à la construction de logements sociaux d'une surface totale de 4630 m².

Figurant ainsi au cadastre :

Ilot	Section	N°	Lieudit	Surface
	AN	955	LE GRAND BEAUREGARD	00 ha 23 a 20 ca
	AN	956	LE GRAND BEAUREGARD	00 ha 23 a 10 ca

Total surface : 00 ha 46 a 30 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un descriptif plus amplement détaillé établi par Monsieur Annick REZAIRE MAGIT, géomètre expert à Rémire-Montjoly, le 29 juillet 2020 est demeuré ci-joint et annexé accompagné d'un plan de bornage.

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
AN	953	AN	955 à 959

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 2695D en date du 29 juin 2020 publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 29 juin 2020, volume 2020P, numéro 1113.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AN numéro 953 provient elle-même de la réunion des parcelles cadastrées section AN numéros 62 et 63

Zone d'aménagement concerté

Le **BIEN** dont il s'agit fait partie intégrale de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "**ZAC DE L'ECO-QUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY**".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté en date du 10 octobre 2012 délivré par Monsieur le Préfet de la Région Guyane sous le numéro 1568/DEAL/2D/3B, suivi de l'arrêté préfectoral n°2014252-0016 en date du 09 septembre 2014, portant approbation du programme des équipements publics.

La création de la ZAC ECO QUARTIER a fait l'objet d'un avis favorable de la commune de REMIRE-MONTJOLY, suivant délibération en date du 18 juillet 2012.

Le dossier de réalisation de la ZAC a également fait l'objet d'une approbation du conseil municipal de la commune de REMIRE-MONTJOLY en date du 26 juin 2013, suivi de la délibération du conseil municipal de la commune de REMIRE-MONTJOLY en date du 20 août 2014, relative à la modification des conditions d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC ECO QUARTIER,

Le cahier des charges de cession de terrains applicable aux îlots énoncés ci-dessus ont été établis par l'aménageur EPFA Guyane et a été approuvé par le PREFET de la GUYANE le 09 juin 2021.

Un exemplaire dudit cahier des charges de cession de terrains va demeurer ci-joint et annexé après mention.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Marie-Claude PARFAIT en date à CAYENNE du 14 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 21 octobre 2014, volume 2014P, numéro 2270.

Changement de personne morale et transfert de biens suivant acte reçu par Maître l'EPFA Guyane notaire à CAYENNE le 9 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 14 mars 2017, volume 2017P, numéro 580.

Ordonnance d'expropriation en date du 07 novembre 2017 suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CAYENNE déposé le 18 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 30 mai 2018, volume 2018P, numéro 1200.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **HUIT CENT QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (846 400,00 EUR)**, s'appliquant :

- A concurrence de **QUATRE CENT QUARANTE ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (441.600,00 EUR)**, à l'ilot C11

- A concurrence de **QUATRE CENT QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (404.800,00 EUR)**, à l'ilot C12.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits d'hypothèque légale du vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de CAYENNE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par l'ETAT en date à CAYENNE du 17 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 6 janvier 2015, volume 2015P, numéro 5.

Changement de personne morale et transfert de biens suivant acte reçu par Maître l'EPFA Guyane notaire à CAYENNE le 9 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 14 mars 2017, volume 2017P, numéro 580.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-José ILMANY notaire à CAYENNE le 15 juin 2016, publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 4 juillet 2016, volume 2016P, numéro 1326.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CAYENNE – 1555 ROUTE DE BADUEL - 97300 CAYENNE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction de cent dix logements et un commerce.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : TRENTE-NEUF (39) logements, deux locaux à déchets et deux locaux à vélo. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu une taxe de publicité foncière de 63 euros.

Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 15 mars 2022.

Cet avis est annexé.

Exonération fiscale

La vente est soumise à la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1594 O G A *1 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de HUIT CENT QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (846 400,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

Droits fixes	<u>Mt à payer</u>
	63,00
TOTAL	63,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	846 400,00	0,10%	846,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

EXPOSE RELATIF A LA ZAC ECOQUARTIER

Dans le cadre de sa mission d'aménageur, le **VENDEUR** a conçu et réalise la Zone d'Aménagement Concerté ECOQUARTIER GEORGES OTHILY sur la commune de REMIRE-MONTJOLY.

La ZAC a été créée par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2012

La SIGUY ayant manifesté l'intention d'acquérir des droits à construire créés dans le cadre du projet de ZAC tel que conçu et approuvé par l'arrêté préfectoral susvisé, le VENDEUR s'est engagé à lui vendre, sous conditions suspensives ci-après stipulées, les droits à construire constitués d'un terrain d'assiette et des travaux d'aménagement et de viabilisation y afférents, tels que définis aux présentes.

Ces droits à construire sont destinés à la réalisation du programme de constructions décrit au Cahier des Charges de Cession de Terrains - Titre I - article 3 "Objet de la cession".

Les obligations techniques des parties ont été définies aux cahiers des charges ci-annexé et constitué des pièces suivantes:

- Annexe 1 : Cahier des charges de cession de terrains et ses annexes, applicable aux ilots C11-C12 de la ZAC ECOQUARTIER GEORGES OTHILY – REMIRE-MONTJOLY

Il est rappelé que le CCCT a un caractère réglementaire

- Annexe 2 : CD contenant les données suivantes, à mettre à jour :

- . Plan parcellaire prévisionnel
- . Plans de terrassement,
- . Plans de réseaux Electricité
- . Plans de réseaux Telecom
- . Plans de réseaux EU/EP
- . Plans de réseaux AEP
- . Plans de réseaux éclairage public
- . Plans des espaces verts
- . Plans de voirie

La SIGUY s'est engagée à réaliser le programme de constructions en une tranche, le tout tel que défini au tableau ci-après :

	Programme immobilier	Constructibilité maximale	Constructibilité maximale CCCT	Nombre de logements
Ilot C11	Logements collectifs aidés	1442 m ² surface de plancher	1633 m surface de plancher	21 logements
Ilot C12	Logements collectifs aidés	1192 m ² surface de plancher	1498m surface de plancher	18 logements

Il a été convenu que pendant toute la durée de l'aménagement de la ZAC, la Surface plancher programmée dans le cadre du projet de construction ne pourra être augmentée, même après achèvement des constructions, sans l'accord du VENDEUR.

La vente des ilots C11 et C12 a été consentie et acceptée moyennant le prix global de HUIT CENT QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (846 400,00 EUR)

Au cas où L'**ACQUEREUR** souhaiterait construire une surface ou un nombre de logement supérieur à la surface plancher prévue au présent contrat, dans les limites de constructibilité définies au CCCT, il devra préalablement obtenir l'accord du **VENDEUR** pour ce dépassement. Dans le cas contraire, il serait redevable d'un complément de prix pour chaque m² de surface de plancher réalisé en dépassement, taxe et frais en sus, de 230 EUROS HT.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le 22 novembre 2022 par courriel aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

CECI EXPOSE il est passé aux conditions de la vente des îlots C11 et C12 de la ZAC ECOQUARTIER

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

Le **BIEN** dont il s'agit constitue l'un des lots de la zone d'aménagement concertée dénommée ECOQUARTIER GEORGES OTHILY .

Cette zone a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2012

Le cahier des charges approuvé de ladite zone, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir préalablement pris connaissance, ce cahier des charges fixant :

- la surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;
- les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone.

Il est rappelé que ce cahier des charges a un caractère réglementaire.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que la présente vente intervient après achèvement des travaux d'aménagement des îlots vendus, le tout ainsi qu'il a été constaté aux termes d'une attestation d'achèvement des travaux du cabinet MARNIQUET AUBOUIN, domicilié 21 rue Pixérécourt 75020 PARIS, le 28 octobre 2022,

Les procès-verbaux de constatations de l'achèvement et les procès-verbaux de réception des espaces publics environnants ont été établis contradictoirement entre les parties à la date du 01 décembre 2022, pour les lots C11 – C12

Le **VENDEUR** s'engage à lever les réserves contenues dans le procès-verbal de constatation de l'achèvement et ce au plus tard dans un délai de **TROIS** mois à compter des présentes.

ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a souscrit aucune assurance dommages-ouvrages préalablement à l'exécution des travaux de viabilité du bien vendu.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 11 octobre 2022 et certifié à la date du 10 octobre 2022 ne révèle aucune inscription ni pré notation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 3 novembre 2022, sous le numéro CU 973 309 22 10440.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain issu d'une division dans une zone d'aménagement concerté un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par Madame Annick REZAIRE MAGIT, Géomètre-Expert à ARMEGE dont le siège social est situé à REMIRE-MONTJOLY, 854 route de Rémire- Immeuble PATAWA, le 15 juillet 2020, et le plan de bornage est annexé au dossier du lotissement.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.
- Le cas en l'espèce est : **les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.**

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 6 octobre 2022.

Par lettre en date du 2 décembre 2022 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Ilots C11

Un permis de construire autorisant la construction de 18 logements répartis dans 2 bâtiments a été délivré à l'**ACQUEREUR** le 15 février 2022 par la mairie de REMIER-MONTJOLY sous le numéro PC 973 309 21 10146.

Une copie de ce permis est annexée.

Une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de CAYENNE le 24 novembre 2022, annexée, atteste de l'absence de contentieux.

Ce permis est définitif et en cours de validité.

Ilot C12

Un permis de construire autorisant la construction de 21 logements répartis dans 3 bâtiments a été délivré à l'**ACQUEREUR** le 15 février 2022 par REMIRE-MONTJOLY sous le numéro PC 973 309 21 10145.

Une attestation délivrée en application des dispositions de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme par le Tribunal administratif de CAYENNE le 24 novembre 2022, annexée, atteste de l'absence de contentieux.

Ce permis est définitif et en cours de validité.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le

numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de

réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 12 octobre 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que des plans de prévention des risques naturels prévisibles ont été approuvés sur la commune de REMIRE-MONTJOLY, savoir :

- Un plan de prévention du risque inondation a été approuvé suivant arrêté préfectoral numéro 1174/SIRACED PC en date du 25 juillet 2001,
- Un plan de prévention du risque littoral a été approuvé suivant arrêté préfectoral numéro 1174/SIRACED PC en date du 25 juillet 2001,
- Un plan de prévention du risque mouvement de terrain a été approuvé suivant arrêté préfectoral numéro 2002/SIRACED PC en date du 15 novembre 2001.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone TRES FAIBLE.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels:

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". **Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.**

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Les parcelles cadastrées section AN numéros 955 et 956 sont issues de la division des parcelles cadastrées section AN numéros 62 et 63 lesquelles appartenaient à l'EPFAG par suite de l'acquisition qu'il en avait fait, savoir :

- La parcelle AN 62 de :

Madame Annick Théophile **AUGUSTE**, caissière, épouse de Monsieur Joseph **BUZARE**, demeurant à REMIRE MONTJOLY (97354) 5 chemin Lixef.

Madame Anita Pétronille **AUGUSTE**, assistante dentaire, demeurant à REMIRE MONTJOLY (97354) 7 chemin Lixef.

Monsieur Alban Anatole **AUGUSTE**, monteur en ligne, demeurant à REMIRE-MONTJOLY (97354) 16 rue Emile Lanou bourg de Rémire.

Madame Anna Augustin **AUGUSTE**, cuisinière, demeurant à LE GOSIER (97190) villa les Cocotiers route de la Pliane.

Madame Alexandra Judith **AUGUSTE**, sans emploi, demeurant à LE GOSIER (97190) maison DORINAS Audibert route de Pliane.

Madame Annelle Thérèse **AUGUSTE**, responsable de centre aéré, demeurant à SAINT LAURENT DU MARONI (97320) N° 2 résidence Maryflore route de Saint Maurice.

Madame Annette Hubert **AUGUSTE**, secrétaire, demeurant à REMIRE MONTJOLY (97354) 07 chemin Lixef.

Madame Amélie Suzanne **AUGUSTE**, instructeur ADS, demeurant à CAYENNE (97300) 27 avenue Léopold HEDER appartement 302.

Madame Alphonsine Léone **AUGUSTE**, étudiante, demeurant à BREST (29200) 48 rue de Kermenguy appartement 82 -11 ième étage.

Monsieur Cédric Dimitri **AUGUSTE**, gestionnaire de rayon, demeurant à REMIRE MONTJOLY (97354) 07 chemin Lixef.

Suivant acte reçu par Marie-Claude PARFAIT notaire à CAYENNE, les 8 et 14 octobre 2014 .

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE le 21 octobre 2014, volume 2014P, numéro 2270.

- La parcelle AN 63 de :

La Société dénommée **BNP PARIBAS GUYANE**, société anonyme au capital de 5600000 EUR, dont le siège est à CAYENNE (97300), 2 Place Victor Schoelcher, identifiée au SIREN sous le numéro 303195432 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE

Aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de CAUYENNE, le 7 novembre 2017

Une copie de cet ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 30 mai 2018, volume 2018P, numéro 1200

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Parcelle AN 62

Du chef des consorts AUGUSTE

Le BIEN a été recueilli par les VENDEURS dans la succession Monsieur Saint Jul Cyprien **AUGUSTE**, en son vivant retraité, demeurant à RÉMIRE-MONTJOLY (97354) 7 chemin Lixef à RÉMIRE-MONTJOLY (97354) le 16 septembre 1927, célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, décédé à REMIRE MONTJOLY (97354), le 22 octobre 2013, leur père dont ils étaient seuls héritiers ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété reçu par le notaire soussigné, le 1er septembre 2014.

La mutation de propriété a été constatée en une attestation de propriété dressée par Maître Marie-Claude PARFAIT, Notaire à CAYENNE soussigné, le 1er septembre 2014, qui sera publié au service de la publicité foncière de CAYENNE avant ou en même temps que les présentes.

Originairement ledit **BIEN** appartenait en propre à Monsieur Saint Jul AUGUSTE pour l'avoir acquis du Département de la Guyane Française suivant acte reçu par Maître Lucien PREVOT, notaire à CAYENNE, le 9 juillet 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de vingt et un mille huit cent vingt-cinq francs (21.825,00 frs)

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 4 août 1980, volume 498, numéro 7.

Parcelle AN 63

Du chef de la BNP PARIBAS GUYANE

La transmission n'a pas été publiée comme étant antérieure au 1^{er} janvier 1956.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE : j.j.stauch@siguy.fr;
ghislaine.patient@siguy.fr; accession@siguy.fr

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : CAYENNE, 25, avenue Pasteur

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : MATOURY (97357 CEDEX), La Fabrique Amazonienne, 14 Esplanade de la Cité d'Affaire CS 30059.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

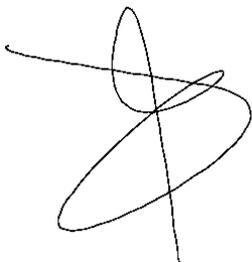
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. GIROU Denis représentant de la société dénommée L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA Guyane) a signé</p> <p>à CAYENNE le 06 décembre 2022</p>	
---	--

<p>M. STAUCH Jean-Jacques représentant de la société dénommée SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE a signé</p> <p>à CAYENNE le 06 décembre 2022</p>	
---	--

<p>et le notaire Me ILMANY MARIE-JOSÉ a signé</p> <p>à CAYENNE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE SIX DÉCEMBRE</p>	
--	--

ANNEXE 4

Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

1. Caractéristiques générales

Général		Réservataires			Lgts	Subv/lgt	Empunt/lgt	Environnement			
Commune	CAYENNE							Valeur patrimoine du marché (Ancien)			
Nom de l'opération	SIGUY_973_REMIRE_MONTJOLY_C11				(Callon)		Valeur				
Code	X258				Logements (SHab/m² HT)						
Libellé	20GO_11 - S.03				Commerces (SU/m² HT)						
Adresse	ZAC Ecoquartier G. Othily				Valeur locative marché (Neuf)						
Code Postal	97 354				Logements						
Agence					Marché libre (SHab/m²)						
Etablissement					Commerces (SU/m²)						
Situation en ZUS	FAUX				Société propriétaire						
Secteur VVR	Zone_2				SIGUY						
Zone géographique	Guyane	Type d'opération									
Zone géographique ROBIEN	B1	Construction_Neuve									
Type de construction/ Société	Lgts_et_divers par SIGUY	Consolidable Non									
Type de construction	Lgts_et_divers	Version Modèle 5									
Propriété du sol	SP	Chargé du développement									
Norme Environnementale de l'opération		Non renseignée	Certification :			Non renseigné	Stat Société				
Label :	non	Emission GES :			Non renseigné	SIGUY_2021_T2					
23/04/2020		Statut			TRAVAIL	2e Trim 2021					
S.03		Instance				Stat Globale					
23/04/2020						Globale_T1_2021					
						Pôle					
						PoleESH_IDF					

Commentaires

Typologie détaillée	Nombre		Surfaces Habitables		Surfaces Varangues		Surfaces Annexes		SH DOM		Surface Utile/Finançable	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Logements_T1												
Logements_T2	9 lgts	3 lgts	48 m²/lgt	49 m²/lgt	10 m²/lgt	10 m²/lgt	2 m²/lgt	1 m²/lgt	58 m²/lgt	58 m²/lgt	60 m²/lgt	59 m²/lgt
Logements_T3	8 lgts	6 lgts	61 m²/lgt	61 m²/lgt	11 m²/lgt	11 m²/lgt	2 m²/lgt	2 m²/lgt	72 m²/lgt	72 m²/lgt	73 m²/lgt	73 m²/lgt
Logements_T4	8 lgts	3 lgts	79 m²/lgt	80 m²/lgt	10 m²/lgt	10 m²/lgt	3 m²/lgt	2 m²/lgt	89 m²/lgt	90 m²/lgt	90 m²/lgt	91 m²/lgt
Logements_T5	2 lgts		89 m²/lgt		11 m²/lgt		2 m²/lgt		101 m²/lgt		102 m²/lgt	
Logements_T6												
Logements_T7												
(Global)	27 lgts	12 lgts	1 734 m²	753 m²	281 m²	125 m²	61 m²	21 m²	2 014 m²	878 m²	2 045 m²	888 m²
Total logements	39 lgts		2 486 m²		406 m²		82 m²		2 892 m²		2 933 m²	
	Moyenne		64 m²	63 m²	10 m²	10 m²	2 m²	2 m²	75 m²	73 m²	76 m²	74 m²

Titration des sous-ensembles		Equivalent logement			
Garages enterrés				m²	m²
Garages superstructure				m²	m²
Total Garages				0 m²	0 m²
Jardins		Equivalent à 1 logement pour			
Annexes	0				
Commerces	0				
Locaux techniques	0				
Locaux administratifs	0				
Total Equiv	27 lgts	12 lgts	Total SU		2 933 m²
SDPC ou SHON					

2. Définition des sous-ensembles

Dénomination des sous-ensembles	Sous-Ens. 1	Sous-Ens. 2	Sous-Ens. 3	Sous-Ens. 4	Sous-Ens. 5	Taux de TVA de la Simulation		
	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS				Normes	Saisie	Retenue
Type d'opération	Construction	Construction				Normal	0,00%	0,00%
Type de bien	1	2	3	4	5	Réduit	0,00%	0,00%
Financement principal	Logements	Logements				Sur Travaux	0,00%	0,00%
Code IKOS	LLS	LLTS				Récupérable	0,00%	0,00%
Plafond Conventionné des logements (/m²)						Normal_Accession	0,00%	0,00%
Année de valeur						Réduit_Accession	0,00%	0,00%
TVA non récupérable	0,00%	0,00%						
Révision des loyers Par défaut (Libre janvier) (Conv Janvier)	Janvier	Janvier	Janvier	Janvier	Janvier			
Conventionnement	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	FAUX			
Norme de calcul de VVR sur TRLB appliquée au :					PoleESH_IDF			
					Cotation FAM	TresPorteur		

3. Calendrier

Chantier		Administratif	Planning Standard	Saisies	Planning Final
Durée du chantier	27 mois	Dépôt permis de construire	01/02/2022	Septembre 2021	01/09/2021
		Obtention du permis de C.	01/05/2022	Mars 2022	01/03/2022
Gestion locative		Lancement Appels d'Offres	01/07/2022	Janvier 2022	01/01/2022
		Ordre de Service (OS)	01/12/2022	Décembre 2022	01/12/2022
Mise en location	1er Mars 2025				

Commentaire :

Date d'édition : le 07/10/2021

	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Total
	Construction	Construction	
Loyers (Recettes globales)	166 934	58 600	225 534
Valeur (après RLS) : mars 2025			
Par m² de SU-SF par mois	6,80	5,50	6,41
Par m² de SHab par mois	8,02	6,49	7,56
Par m² de Shab DOM par mois	6,91	5,56	6,50
Valeur Actuelle (avant RLS) :	Janvier 2021	Janvier 2021	
Montant	160 962	56 504	217 465
Par m² de SU-SF par mois	6,56	5,30	6,18
Par m² de Shab par mois	7,74	6,26	6,18
Par m² de Shab DOM par mois	6,66	5,36	6,18
Equivalent logements	27 lgts	12 lgts	39 lgts
Nbre de M² SU-SF	2 044,74	888,42	2 933,16
Nbre de M² SHab	1 733,58	752,63	2 486,21
Nbre de M² Shab DOM	2 014,09	878,07	2 892,16
PRP/M²SU-SF	2 251,86	2 194,25	2 234,41
PRP/M²SHAB	2 656,04	2 590,14	2 636,09
PRP/M²SHAB DOM	2 286,13	2 220,12	2 266,09
Prix de Revient Prévisionnel Construction à Financer	4 604 465	1 949 419	6 553 885

Plan de financement initial

(0 %) Fonds Propres Non amortis	0	0	0
(53 %) Emprunts	2 556 896	936 114	3 493 010
(47 %) Subventions	2 047 569	1 013 305	3 060 874
(100 %) Total	4 604 465	1 949 419	6 553 885
0	4 604 465	1 949 419	6 553 885
Délai de récupération de l'investissement	15 ans	16 ans	15 ans

Valeur terminale à 25 ans

Valeur Terminale	798 203	24 632	822 835
------------------	---------	--------	---------

Taux de rentabilité locative brute immédiat

	6,53%	6,26%	6,46%
--	-------	-------	-------

TRFP

Trésorerie placée/couverte à 1,3%			
Trfp à 30 ans	sans objet	sans objet	sans objet
Trfp à 25 ans	sans objet	sans objet	sans objet
Trfp à 35 ans	sans objet	sans objet	sans objet
TRFP sans VVR à 35 ans	0,00%	0,00%	0,00%

Délai de récupération des fonds propres

0

Delta			
TRI à 10 ans	1,10%	0,00%	0,00%
CaMF à 10 ans	0,80%	- 0,02%	0,58%
Delta	29 points	2 points	- 58 points
VAN à 10 ans	59 965	-323 381	-242 251
TRI à 15 ans	1,57%	0,00%	0,48%
CaMF à 15 ans	0,67%	- 0,15%	0,44%
Delta	90 points	15 points	4 points
VAN à 15 ans	250 394	-269 997	14 272
TRI à 30 ans	2,29%	0,00%	1,57%
CaMF à 30 ans	0,42%	- 0,35%	0,21%
Delta	187 points	35 points	137 points
VAN à 30 ans	828 829	-119 350	776 410

VAN par équivalents logement (Initiaux)

VAN à 10 ans	2 221 /logt		
VAN à 15 ans	9 274 /logt		366 /logt
VAN à 30 ans	30 697 /logt		19 908 /logt

Résultat de trésorerie (Exploitation continue)

Avec Trésorerie placée/couverte à 1,3%	Déficit maxi par Equivalent Logement	3,4 K€/logt année 1	3,11 K€/logt année 1	3,31 K€/logt année 1
	Année de cumul définitivement positif	1ère année	1ère année	1ère année
	Résultat cumulé à la 30 ème année	1,41 M€	0,36 M€	1,77 M€

Résultat comptable (Exploitation continue)

Avec Trésorerie placée/couverte à 1,3%	Déficit maxi par Equivalent Logement	1,15 K€/logt année 1	1,18 K€/logt année 1	1,16 K€/logt année 1
	Année de cumul définitivement positif	1ère année	1ère année	1ère année
	Résultat cumulé à la 30 ème année	1,45 M€	0,45 M€	1,90 M€

Valeur annuelle moyenne (date de livraison) des Travaux par logement (Réhabilitations GR + Composants)

Sur 15 ans	941 €	917 €	934 €
Sur 30 ans	1 311 €	1 280 €	1 302 €

Taux de rendement brut locatif indexé

Taux moyen sur 15 ans	3,55%	2,94%	3,37%
Taux moyen sur 30 ans	3,48%	2,88%	3,30%
Taux moyen sur 30 ans	3,48%	2,88%	3,30%

Taux de rendement brut locatif indexé (Hors Subventions)

Taux moyen sur 15 ans	6,39%	6,12%	6,32%
Taux moyen sur 30 ans	6,27%	6,01%	6,20%
Taux moyen sur 30 ans	6,27%	6,01%	6,20%

Ratios d'exploitation

Sur cumul de 2 à			
	30 ans	30 ans	30 ans
EBE / Loyers potentiels Cumulés	56,98%	46,60%	54,28%
Service de la Dette / Loyers potentiels Cumulés	36,77%	32,71%	35,71%
Autofinancement Brut(Hors CGLLS/IS)/ Loyers potentiels Cumulés	27,10%	21,31%	25,60%
Résultat net + RemFP / Loyers potentiels Cumulés	23,67%	20,91%	22,95%

Normes minimum Taux d'autofinancement				
	0%	0%	0%	
Autofinancement	Cumulés sur 30 ans	1 623 097	447 945	2 071 042
[Hors accession / Hors ventes] (Loyers - Charges) d'exploitation - Annuités Emprunt +/- Placements/Couvertures				
Loyers bruts	Cumulés sur 30 ans	5 898 638	2 070 637	7 969 276
Taux d'Autofinancement	Cumulés sur 30 ans	27,52%	21,63%	25,99%
Autofinancement Global	Cumulés sur 30 ans	710 844	-105 248	605 597

Base des financements

		1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Mise en location
A financer HORS ACCESSION	6 553 885	4 604 465	1 949 419	28/02/25

Subventions	Total Subventions	3 060 874	Montant financé	Montant financé	Mobilier	Masse unitaire	Quantité ou surface	% du PRP hors accession
	Financier - Réserve							
LBU			568 222		28/02/25	1	568 222	0,00%
CREDIT D'IMPOT			1 422 647		28/02/25	1	1 422 647	0,00%
SUBVENTION CTG NF HABITAT			16 200		28/02/25	1	16 200	0,00%
SUBVENTION ALS ACTION LOGEMENT			40 500		28/02/25	1	40 500	0,00%
LBU				443 623	28/02/25	1	443 623	0,00%
CREDIT D'IMPOT				502 482	28/02/25	1	502 482	0,00%
SUBVENTION DE LA COLLECTIVITE				12 000	28/02/25	1	12 000	0,00%
SUBVENTION CTG NF HABITAT				7 200	28/02/25	1	7 200	0,00%
SUBVENTION ALS ACTION LOGEMENT				48 000	28/02/25	1	48 000	0,00%
Fonds Propres Non amortis	Total Fonds Propres	0	0	0	Mobilier			
Coût du Capital Coût en Trésorerie								
Emprunts	Total Emprunts	3 493 010	2 556 896	936 114	Mobilier			
Fin. Normé	*G - LLS - 40 ans dont 2 diff Tx 1,90% Ann.		525 156		28/02/25			
Fin. Normé	*G - LLS_Foncier - 50 ans Tx 1,90% Ann. C		710 666		28/02/25			
Emprunt Manuel	LLS - Prêt PIV action logement		1 321 074		28/02/25			
Emprunt Manuel	LLTS - Prêt PIV action logements			936 114	28/02/25			
Montant initial restant à financer		0	0	-0				

Paramétrage des emprunts manuels

Type	Intitulé	Famille	Taux	Mode	Durée	Différé d'amort.
Aucun	Prêt PIV action logement	LLS	0,25%	Ann. Const	40 ans	15
Aucun	Prêt PIV action logements	LLTS	0,25%	Ann. Const	40 ans	15

Placement et Couverture de la Trésorerie	Activé
	au taux de : 1,30% par an
Rémunération des Fonds Propres (Trésorerie)	
	Taux 1,30% par an
	Non placée
Annuités courues des emprunts dans la trésorerie	Activé

1. Charge foncière	Base Globale	Ratio/Masse Global	HT	TVA	TTC Financé	TTC Financé			Crédits			TTC Facturé	Crédits sur TTC Facturé
						HT /m² de SH	TTC /m² de SH	TTC /m² de SU	% crédit	HT	TTC Financé		
SDPC/SHON répartie													
Terrain													
Terrain	Forfait	846 400	590 035	0	590 035	340,4	340	289	0,00%	0	0	590 035	0
Frais d'acquisition (hors VEFA)	Forfait	10 157	7 080	0	7 080	4,1	4	3	0,00%	0	0	7 080	0
Total Terrain			597 116	0	597 116	344,4	344	292	0,00%	0	0	597 116	0
Raccordement													
Réseau élec. + BT	Forfait	76 050	53 015	0	53 015	30,6	31	26	0,00%	0	0	53 015	0
Total Raccordement			53 015	0	53 015	30,6	31	26	0,00%	0	0	53 015	0
Charge foncière													
Etudes de sol / Sondages	Forfait	31 210	21 757	0	21 757	12,6	13	11	0,00%	0	0	21 757	0
Géomètre	Forfait	10 000	6 971	0	6 971	4,0	4	3	0,00%	0	0	6 971	0
Terrassement	Forfait	714 000	497 738	0	497 738	287,1	287	243	0,00%	0	0	497 738	0
Total Charge foncière			526 466	0	526 466	303,7	304	257	0,00%	0	0	526 466	0
Taxes et divers													
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)	Forfait	46 800	32 625	0	32 625	18,8	19	16	0,00%	0	0	32 625	0
Taxes égoûts	Forfait	14 786	10 307	0	10 307	5,9	6	5	0,00%	0	0	10 307	0
Frais divers facturés sans TVA	Forfait	35 700	24 887	0	24 887	14,4	14	12	0,00%	0	0	24 887	0
Total Taxes et divers			67 819	0	67 819		0	0	0,00%	0	0	67 819	0
Frais fonciers													
Maîtrise d'œuvre VRD	Forfait	60 714	42 325	0	42 325	24,4	24	21	0,00%	0	0	42 325	0
Total Frais fonciers			42 325	0	42 325	24,4	24	21	0,00%	0	0	42 325	0
Total Charge foncière			1 286 740	0	1 286 740	742,2	742	629	0,00%	0	0	1 286 740	0
2. Bâtiment													
Batiment logements	Forfait	3 622 029	2 555 925	0	2 555 925	1 474,4	1 474	1 250	0,00%	0	0	2 555 925	0
Total Construction			2 555 925	0	2 555 925	1 474,4	1 474	1 250	0,00%	0	0	2 555 925	0
3. Honoraires techniques													
Architecte/concepteur	Forfait	346 846	241 790	0	241 790	139,5	139	118	0,00%	0	0	241 790	0
Contrôle	Forfait	16 800	11 711	0	11 711	6,8	7	6	0,00%	0	0	11 711	0
AMO	Forfait	15 000	10 457	0	10 457	6,0	6	5	0,00%	0	0	10 457	0
Assur. DO +CNR + TRC	Forfait	104 079	73 236	0	73 236	42,2	42	36	0,00%	0	0	73 236	0
SPS/OPC	Forfait	14 850	10 352	0	10 352	6,0	6	5	0,00%	0	0	10 352	0
Organisme de certification	Forfait	13 777	9 604	0	9 604	5,5	6	5	0,00%	0	0	9 604	0
Total Honoraires techniques			357 151	0	357 151	206,0	206	175	0,00%	0	0	357 151	0
4. Actualis., imprévus													
Actu/Révision Bâtiment	Forfait	108 661	76 678	0	76 678	44,2	44	38	0,00%	0	0	76 678	0
Enveloppe imprévus SIGUY	Forfait	181 101	127 796	0	127 796	73,7	74	63	0,00%	0	0	127 796	0
Total Actualisation imprévus			204 474	0	204 474		0	0	0,00%	0	0	204 474	0
Prix de revient technique			4 404 290	0	4 404 290	2 540,6	2 541	2 154	0,00%	0	0	4 404 290	0
Assiette de rémunération MOD			3 646 753	0	3 646 753	2 103,6	2 104	1 783	0,00%	0	0	3 646 753	0
5. Charges annexes													
Frais financiers	PRP Tech + AMO	0,0%	66 064	0	66 064	38	38	32	0,00%	0	0	66 064	0
Maîtrise d'ouvrage interne	Forfait	190 890	134 111	0	134 111	77	77	66	0,00%	0	0	134 111	0
Total Charges annexes			200 175	0	200 175	115,5	115	98	0,00%	0	0	200 175	0
PRP TOTAL PREVISIONNEL			4 604 465	0	4 604 465	2 656,0	2 656	2 252	0,00%	0	0	204 474	0

1. Charge foncière	Base Globale	Ratio/Masse Global	HT	TVA	TTC Financé	TTC Financé			Crédits			TTC Facturé	Crédits sur TTC Facturé
						HT /m² de SH	TTC /m² de SH	TTC /m² de SU	% crédit	HT	TTC Financé		
SDPC/SHON répartie													
Terrain													
Terrain	Forfait	846 400	256 365	0	256 365	340,6	341	289	0,00%	0	0	256 365	0
Frais d'acquisition (hors VEFA)	Forfait	10 157	3 076	0	3 076	4,1	4	3	0,00%	0	0	3 076	0
Total Terrain			259 441	0	259 441	344,7	345	292	0,00%	0	0	259 441	0
Raccordement													
Réseau élec. + BT	Forfait	76 050	23 035	0	23 035	30,6	31	26	0,00%	0	0	23 035	0
Total Raccordement			23 035	0	23 035	30,6	31	26	0,00%	0	0	23 035	0
Charge foncière													
Etudes de sol / Sondages	Forfait	31 210	9 453	0	9 453	12,6	13	11	0,00%	0	0	9 453	0
Géomètre	Forfait	10 000	3 029	0	3 029	4,0	4	3	0,00%	0	0	3 029	0
Terrassement	Forfait	714 000	216 262	0	216 262	287,3	287	243	0,00%	0	0	216 262	0
Total Charge foncière			228 744	0	228 744	303,9	304	257	0,00%	0	0	228 744	0
Taxes et divers													
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)	Forfait	46 800	14 175	0	14 175	18,8	19	16	0,00%	0	0	14 175	0
Taxes égoûts	Forfait	14 786	4 478	0	4 478	6,0	6	5	0,00%	0	0	4 478	0
Frais divers facturés sans TVA	Forfait	35 700	10 813	0	10 813	14,4	14	12	0,00%	0	0	10 813	0
Total Taxes et divers			29 467	0	29 467		0	0	0,00%	0	0	29 467	0
Frais fonciers													
Maîtrise d'œuvre VRD	Forfait	60 714	18 390	0	18 390	24,4	24	21	0,00%	0	0	18 390	0
Total Frais fonciers			18 390	0	18 390	24,4	24	21	0,00%	0	0	18 390	0
Total Charge foncière			559 076	0	559 076	742,8	743	629	0,00%	0	0	559 076	0
2. Bâtiment													
Batiment logements	Forfait	3 622 029	1 066 104	0	1 066 104	1 416,5	1 417	1 200	0,00%	0	0	1 066 104	0
Total Construction			1 066 104	0	1 066 104	1 416,5	1 417	1 200	0,00%	0	0	1 066 104	0
3. Honoraires techniques													
Architecte/concepteur	Forfait	346 846	105 056	0	105 056	139,6	140	118	0,00%	0	0	105 056	0
Contrôle	Forfait	16 800	5 089	0	5 089	6,8	7	6	0,00%	0	0	5 089	0
AMO	Forfait	15 000	4 543	0	4 543	6,0	6	5	0,00%	0	0	4 543	0
Assur. DO +CNR + TRC	Forfait	104 079	30 843	0	30 843	41,0	41	35	0,00%	0	0	30 843	0
SPS/OPC	Forfait	14 850	4 498	0	4 498	6,0	6	5	0,00%	0	0	4 498	0
Organisme de certification	Forfait	13 777	4 173	0	4 173	5,5	6	5	0,00%	0	0	4 173	0
Total Honoraires techniques			154 201	0	154 201	204,9	205	174	0,00%	0	0	154 201	0
4. Actualis., imprévus													
Actu/Révision Bâtiment	Forfait	108 661	31 983	0	31 983	42,5	42	36	0,00%	0	0	31 983	0
Enveloppe imprévus SIGUY	Forfait	181 101	53 305	0	53 305	70,8	71	60	0,00%	0	0	53 305	0
Total Actualisation imprévus			85 288	0	85 288		0	0	0,00%	0	0	85 288	0
Prix de revient technique													
			1 864 670	0	1 864 670	2 477,5	2 478	2 099	0,00%	0	0	1 864 670	0
Assiette de rémunération MOD													
			1 537 749	0	1 537 749	2 043,2	2 043	1 731	0,00%	0	0	1 537 749	0
5. Charges annexes													

1. Charge foncière					HT / m² de SH	TTC / m² de SH	TTC / m² de SU	% crédit	HT	TTC Financé	TTC Fournisseur	% crédit TTC Facturé
Calcul de la SDPC/SHON					0	0,00%	0					
Terrain / m² SDPC/SHON					0,00							
Terrain												
Terrain	Forfait	846 400	846 400	0	846 400	340,4	340	289	0,00%	0	0	846 400
Frais d'acquisition (hors VEFA)	Forfait	10 157	10 157	0	10 157	4,1	4	3	0,00%	0	0	10 157
Total Terrain					856 557	344,5	345	292	0,00%	0	0	856 557
Raccordement												
Réseau élec. + BT	Forfait	76 050	76 050	0	76 050	30,6	31	26	0,00%	0	0	76 050
Total Raccordement					76 050	30,6	31	26	0,00%	0	0	76 050
Charge foncière												
Etudes de sol / Sondages	Forfait	31 210	31 210	0	31 210	12,6	13	11	0,00%	0	0	31 210
Géomètre	Forfait	10 000	10 000	0	10 000	4,0	4	3	0,00%	0	0	10 000
Terrassement	Forfait	714 000	714 000	0	714 000	287,2	287	243	0,00%	0	0	714 000
Total Charge foncière					755 210	303,8	304	257	0,00%	0	0	755 210
Taxes et divers												
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)	Forfait	46 800	46 800	0	46 800	18,8	19	16	0,00%	0	0	46 800
Taxes égouts	Forfait	14 786	14 786	0	14 786	5,9	6	5	0,00%	0	0	14 786
Frais divers facturés sans TVA	Forfait	35 700	35 700	0	35 700	14,4	14	12	0,00%	0	0	35 700
Total Taxes et divers					97 286	39,1	39	33	0,00%	0	0	97 286
Frais fonciers												
Maîtrise d'œuvre VRD	Forfait	60 714	60 714	0	60 714	24,4	24	21	0,00%	0	0	60 714
Total Frais fonciers					60 714	24,4	24	21	0,00%	0	0	60 714
Total Charge foncière					1 845 817	742,4	742	629	0,00%	0	0	1 845 817
2. Bâtiment												
Bâtiment logements	Forfait	3 622 029	3 622 029	0	3 622 029	1 456,8	1 457	1 235	0,00%	0	0	3 622 029
Total Construction					3 622 029	1 456,8	1 457	1 235	0,00%	0	0	3 622 029
3. Honoraires techniques												
Architecte/concepteur	Forfait	346 846	346 846	0	346 846	139,5	140	118	0,00%	0	0	346 846
Contrôle	Forfait	16 800	16 800	0	16 800	6,8	7	6	0,00%	0	0	16 800
AMO	Forfait	15 000	15 000	0	15 000	6,0	6	5	0,00%	0	0	15 000
Assur. DO +CNR + TRC	Forfait	104 079	104 079	0	104 079	41,9	42	35	0,00%	0	0	104 079
SPS/OPC	Forfait	14 850	14 850	0	14 850	6,0	6	5	0,00%	0	0	14 850
Organisme de certification	Forfait	13 777	13 777	0	13 777	5,5	6	5	0,00%	0	0	13 777
Total Honoraires techniques					511 352	205,7	206	174	0,00%	0	0	511 352
4. Actualis., imprévus												
Actu/Révision Bâtiment	Forfait	108 661	108 661	0	108 661	43,7	44	37	0,00%	0	0	108 661
Enveloppe imprévus SIGUY	Forfait	181 101	181 101	0	181 101	72,8	73	62	0,00%	0	0	181 101
Total Actualisation imprévus					289 762	116,5	117	99	0,00%	0	0	289 762
Prix de revient technique					6 268 960							
Assiette de rémunération MOD					5 184 502							
5. Charges annexes												
Frais financiers	PRP Tech + AMO	0,00%	94 034	0	94 034	37,8	38	32	0,00%	0	0	94 034
Maîtrise d'ouvrage interne	Forfait	190 890	190 890	0	190 890	76,8	77	65	0,00%	0	0	190 890
Total Charges annexes					284 924	114,6	115	97	0,00%	0	0	284 924
PRP TOTAL PREVISIONNEL					6 553 885	2 636	2 636	2 234	0,00%	0	0	6 553 885

VISA POUR ENREGISTREMENT (aux stades Comité, Directoire, fiche OS et PRD)

Visa du DATGL le :

Visa du D. DEV le :

Visa du GME le :

ANNEXE 5

Convention LBU

**CONVENTION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR UNE OPÉRATION
DE CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Numéro de la convention: 2021DD97300017

Numéro de l'opération : 2021DD9730018

Nom de l'opération : 39 LLS & LLTS BOIS JOLY

Commune : 97354 REMIRE-MONTJOLY

Bénéficiaire : SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE

Numéro SIREN: 304992993

Catégorie: SEM / EPL

Famille:Entreprises ILM

Nombre de logements : 39

répartis comme suit :

- 27 logements LLS (Logement Locatif Social)

- 12 logements LLTS (Logement Locatif Très Social)

Montant de la subvention accordée : 1 011 845,00 €

10

ENTRE

Etat représenté par le préfet de la Région Guyane et désignée sous le terme "l'Etat", d'une part

ET

SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE dont le siège social est situé au 4 cite pasteur BP 258 97300 Cayenne représenté par Jean-Jacques STAUCH d'autre part,

VU la loi du 19 mars 1946 érigeant en département français, la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et la Réunion ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée, notamment son article 4 ;

VU la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n°2019-894 du 28 août 2019 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État en Guyane ;

VU le décret du 25 novembre 2020 portant nomination de M. Thierry QUEFFELEC, préfet, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

Vu le décret du 15 septembre 2021 relatif à la nomination de M Mathieu GATINEAU, conseiller référendaire à la cour des comptes détaché en qualité de sous-préfet hors classe, en qualité de secrétaire général des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la région Guyane ;

VU l'arrêté n°R03-2020-05-14-004 du 14 mai 2020 portant organisation des services de l'État en Guyane ;

VU l'arrêté du 26 mai 2021 portant nomination de M. Fabrice PAYA, ingénieur des travaux publics de l'État hors classe, en qualité de Directeur adjoint en charge de l'aménagement du territoire et de la transition écologique au sein de la direction générale des territoires et de la mer, auprès du préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

VU l'arrêté du 15 juillet 2021 portant nomination de M. Ivan MARTIN, ingénieur en chef des ponts, des eaux et forêts, en qualité de directeur général de la direction générale des territoires et de la mer de Guyane ;

VU l'arrêté n°R03-2021-08-03-00009 du 3 août 2021 portant délégation de signature de M. Ivan MARTIN, ingénieur en chef des ponts, des eaux et forêts, Directeur général de la direction générale des territoires et de la mer de Guyane ;

Sur proposition du secrétaire général des services de l'État ;

EST CONVENU

ARTICLE 1

La présente convention porte agrément au bénéficiaire désigné SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE pour la construction de

Décision No : 2021DD97300017

Page : 2/5

39 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération 39 LLS & LLTS BOIS JOLY sur la commune de REMIRE-MONTJOLY, répartis comme suit :

- 27 logements LLS (Logement Locatif Social)
- 12 logements LLTS (Logement Locatif Très Social)

Les caractéristiques techniques et financières de l'opération sont annexées à la présente convention.

ARTICLE 2

Il est accordée une subvention d'un montant de 1 011 845,00 €, imputée sur le budget du ministère des Outre-mer pour l'exercice 2021:

- Programme 123 - Conditions de vie outre-mer
- Action 1 - Logement

La présente convention ouvre droit à :

- l'accord de prêt par la Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC).

ARTICLE 3

En application des dispositions de l'article R. 372-8 du CCH, la validité de la présente convention est subordonnée aux respects des dispositions suivantes :

- les travaux doivent être commencés dans un délai de 18 mois à compter de la date de signature de la présente convention ;
- les travaux doivent être achevés dans un délai de 4 ans à compter de la date de signature de la présente convention. Une prorogation de ce délai, dans la limite de 2 ans, peut-être accordée par le responsable de l'État du département.

ARTICLE 4

En cas de non-respect des dispositions de la présente convention, de non-réalisation ou la réalisation partielle de l'opération, la présente convention est réputée caduque.

Les subventions perçues doivent être reversées par le bénéficiaire.

ARTICLE 5

Conformément à l'article R.441-5 du CCH, 30 % des logements faisant l'objet de la présente convention sont réservés aux personnes et aux familles prioritaires désignés par le préfet, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

ARTICLE 6

Le versement de la subvention est réalisé suivant les conditions suivantes :

- un premier acompte, dans la limite de 30 % du montant de la subvention, peut-être versé au bénéficiaire après passation des marchés, sur présentation de l'Ordre de Service de démarrage des travaux (OS), de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et, le cas échéant, de la décision provisoire d'agrément délivrée par les services fiscaux ;
- un ou plusieurs acomptes, dans la limite de 80 % du montant de la subvention, peuvent être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux sur justification du taux d'avancement de l'opération ;
- le règlement du solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux et des dépenses sur présentation des documents suivants :
 - la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) ;
 - l'attestation de conformité des travaux ;
 - le bilan définitif des caractéristiques techniques et financières de l'opération ;
 - la fiche de clôture de l'opération.

Le solde est versé dans la limite du montant recalculé conformément à la modification de l'assiette de subvention prévue à l'article R.372-10 du CCH.

ARTICLE 7

Le loyer maximal mensuel est fixé en euros par mètre carré de surface financée par la présente convention à :

- 5,30 €/m² pour les logements LLTS
- 6,56 €/m² pour les logements LLS

ARTICLE 8

Le secrétaire général des services de l'État [et tout autre autorité concernée] est [sont] chargé[s], [chacun en ce qui le concerne] de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Guyane.

Fait à CAYENNE, le : 08 NOV. 2021

Le Préfet

VISA CBR N° 312
Contrôleur Budgétaire

La Cheffe de service adjointe
Mecanismes Logement et Aménagement
05 NOV. 2021
Région Guyane


Marie GOUFFES

Le Représentant de
SOCIETE IMMOBILIERE DE
LA GUYANE
(Nom, Cachet et signature)



Jean-Jacques STAUCH
Directeur Général

Direction Générale des Territoires et de la Mer

FICHE ANALYTIQUE D'OPÉRATION LOGEMENT SOCIAL

Aide(s) du dossier: Logement Locatif Social (CN), Logement Locatif Très Social (CN)

Sous-nature du dossier: Neuf

Nom de l'opération:
39 LLS & LLTS BOIS JOLY

Maître d'ouvrage:
SOCIETE IMMOBILIERE DE LA GUYANE représenté par Jean-
Jacques STAUCH

Numéro d'identification du dossier:
2021-DD973-0018

Catégorie du maître d'ouvrage:
SEM / EPL

Date de dépôt du dossier de financement: 08/10/2021

Décisionnaire: DGTM Guyane

Date prévisionnel de démarrage des travaux:

Instructeur: HENRION Karine

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPÉRATION

Nombre de logements financés	39
Localisation de l'opération	ZAC Ecoquartier OTHILY 97354 REMIRE-MONTJOLY
Numéro de permis de construire	9733092110146
Dévolution	Lots séparés
Nature des logements	Logements ordinaires
Bénéficiaires	Ménages

2. CONSISTANCE DE L'OPERATION

Le détail de la consistance de l'opération et de la répartition par typologie est présenté en Annexe I au présent document

	LLS	LLTS
N - Nombre de logements	27	12
S- Surface habitable	2 014,09 m ²	878,07 m ²
Sa - Surface des annexes liées au logement	13,84 m ²	0,00 m ²
Sg - Surface des garages	0,00	0,00
Slcr - Surface des locaux collectifs résidentiels	0,00	0,00
Sac - Surface des annexes communes	47,46 m ²	20,70 m ²
SF - Surface financée des logements	2 044,74 m ²	888,42 m ²

3. CARACTERISTIQUES DE QUALITE

CHAUFFAGE ET EAUX CHAUDES SANITAIRES	COLLECTIF
Mise à disposition d'un système de chauffage	

Type de chauffage	Non concerné
Energie de chauffage	Non concerné
Énergie renouvelable de complément de chauffage	Non concerné
Mise à disposition d'un système d'eau chaude sanitaire (E.C.S.)	
Type d'énergie E.C.S.	Individuel
Énergie E.C.S.	Solaire
Énergie renouvelable de complément pour E.C.S.	Pas d'énergie complémentaire

LABELS ET NORMES ENVIRONNEMENTALES	COLLECTIF
Labels	Aucun
Exonération de TFPB étendue pour qualité environnementale (Art. 1384-a-1 bis du CGI)	
Altitude de l'opération	inférieure à 400 mètres

ACCESSIBILITE	COLLECTIF
Nombre de logements adaptés	13
Nombre d'ascenseurs installés	

4. PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	HT	TTC
CHARGE FONCIERE	1 835 816,77 €	
Dont prix et des frais d'acquisition du terrain	856 556,80 €	
Dont travaux d'aménagement du terrain	979 259,97 €	
PRIX DE REVIENT DU BATIMENT	3 911 791,32 €	
HONORAIRES	806 276,46 €	
MONTANT DE TVA		
PRIX DE REVIENT	6 553 884,55 €	6 553 884,55 €

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES		ANALYSE DES COUTS	
Régime juridique du foncier	pleine propriété	Surface moyenne par logement	75,21 m ²
Estimation effectuée	Avant appel d'offre	Prix de revient par m ² finançable	2 234,41 €/m ²
Date de référence des prix du ou des marchés	01/08/2021	Prix de revient par logement	168 048,32 €/log

5. SUBVENTION ACCORDEE

COLLECTIF	
MAJORATION POUR CHAUFFES-EAUX SOLAIRES (M_ECSS)	
Montant de la majoration M_ECSS pour l'aide LLS (en €)	78 975,00 €
Montant de la majoration M_ECSS pour l'aide LLTS (en €)	35 100,00 €
MAJORATION POUR LLTS (M_LLTS)	
Montant de la majoration M_LLTS (en €)	114 540,00 €

SUBVENTION MAXIMALE ATTRIBUABLE

	LLS	LLTS
Assiette de subvention principale	3 263 508,72 €	1 427 489,76 €
Majoration de l'assiette de subvention	78 975,00 €	35 100,00 €
Assiette globale de subvention	3 342 483,72 €	1 462 589,76 €
Taux maximum autorisé	27,00 %	32,50 %
Majoration de subvention		114 540,00 €
Montant maximum de subvention attribuable	902 470,60 €	589 881,67 €

SUBVENTION ATTRIBUEE

	LLS	LLTS
Taux par rapport à l'assiette de subvention	17,00 %	30,33 %
Taux par rapport au montant maximal attribuable	62,96 %	75,21 %
Montant attribué	568 222,00 €	443 623,00 €

6. LOYERS PRATIQUES**PLAFOND DES LOYERS**

AIDE	Loyer maximum mensuel	Loyer Pratiqué	Produit Locatif Pratiqué
LLS	6,56 €/m ²	6,56 €/m ²	13 413,49 €
LLTS	5,30 €/m ²	5,30 €/m ²	4 708,63 €

Produit Locatif Pratiqué Total 18 122,12 €

7. PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Aide : Logement Locatif Social (CN)

Financements	Montants	Quotités
I - Partie Subventions		
Subvention Etat	568 222,00	12,34%
Crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI)	1 422 646,97	30,90%
Subvention Collectivité unique	0,00	0,00%
Subvention autres collectivités	16 200,00	0,35%
Subvention Autres	40 500,00	0,88%
Sous-total Subventions	2 047 568,97	44,47%
II - Partie Prêts		
Prêt CDC logement	525 156,17	11,41%

46

Prêt CDC foncier	710 666,07	15,43%
Prêts Autres	1 321 074,00	28,69%
Sous-total Prêts	2 556 896,24	55,53%
III - Partie Fonds Propres		
Sous-total Fonds Propres		
Total du Financement (I + II + III)	4 604 465,21	

Aide : Logement Locatif Très Social (CN)

Financements	Montants	Quotités
I - Partie Subventions		
Subvention Etat	443 623,00	22,76%
Crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI)	502 482,37	25,78%
Subvention Collectivité unique	12 000,00	0,62%
Subvention autres collectivités	7 200,00	0,37%
Subvention Autres	48 000,00	2,46%
Sous-total Subventions	1 013 305,37	51,98%
II - Partie Prêts		
Prêt CDC logement	0,00	0,00%
Prêt CDC foncier	0,00	0,00%
Prêts Autres	936 113,97	48,02%
Sous-total Prêts	936 113,97	48,02%
III - Partie Fonds Propres		
Sous-total Fonds Propres		
Total du Financement (I + II + III)	1 949 419,34	

Aide : Totalisation

Financements	Montants	Quotités
I - Partie Subventions		
Subvention Autres	88 500,00	1,35%
Crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI)	1 925 129,34	29,37%
Subvention Collectivité unique	12 000,00	0,18%
Subvention autres collectivités	23 400,00	0,36%
Subvention Etat	1 011 845,00	15,44%
Sous-total Subventions	3 060 874,34	46,70%
II - Partie Prêts		
Prêt CDC logement	525 156,17	8,01%
Prêt CDC foncier	710 666,07	10,84%
Prêts Autres	2 257 187,97	34,44%
Sous-total Prêts	3 493 010,21	53,30%
III - Partie Fonds Propres		
Sous-total Fonds Propres		
Total du Financement (I + II + III)	6 553 884,55	100,00%
Coût de l'opération / dépassement	6 553 884,55	

8. DONNEES COMPLEMENTAIRES

Ce tableau sert à l'affichage des données locales. Aucune donnée n'a été ajoutée.

Annexe 1 :

DÉTAIL DE LA SURFACE FINANCÉE DES LOGEMENTS LLS

Typologie de logements	N Nombre de logements *	Scdh Surface intérieure	Sv Surface des varangues	S Surface habitable *	Sa Surface des annexes
Type I, I bis	9	435,71 m ²	89,51 m ²	525,22 m ²	9,10 m ²
Type II	8	489,42 m ²	88,56 m ²	577,98 m ²	
Type III	8	629,62 m ²	80,03 m ²	709,65 m ²	4,74 m ²
Type IV	2	178,83 m ²	22,41 m ²	201,24 m ²	
Type V et plus	27	1 733,58 m ²	280,51 m ²	2 014,09 m ²	13,84 m ²
Total					

Type	Nombre	Surface
Annexes communes		47,46 m ²
Garages en sous-sol		
Garages en superstructure		
LCR - Locaux collectifs résidentiels		

SF_LLS - Surface financée en LLS	2 044,74 m ²
----------------------------------	-------------------------

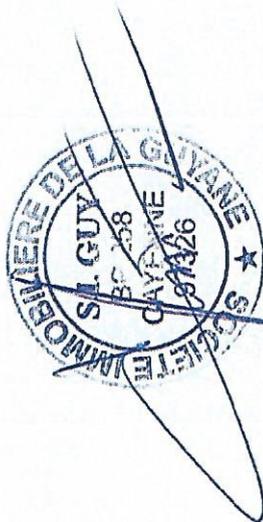
DÉTAIL DE LA SURFACE FINANCÉE DES LOGEMENTS LLTS

Typologie de logements	N Nombre de logements *	Scdh Surface intérieure	Sv Surface des varangues	S Surface habitable *	Sa Surface des annexes
Type I, I bis	3	145,58 m ²	29,73 m ²	175,31 m ²	
Type II	6	367,14 m ²	66,64 m ²	433,78 m ²	
Type III	3	239,91 m ²	29,07 m ²	268,98 m ²	
Type IV					
Type V et plus	12	752,63 m ²	125,44 m ²	878,07 m ²	0,00 m ²
Total					

Type	Nombre	Surface
Annexes communes		20,70 m ²
Garages en sous-sol		

	Garages en superstructure	
	LCR - Locaux collectifs résidentiels	

SF_LL/TS - Surface financée en LL/TS	888,42 m ²
--------------------------------------	-----------------------



Jean-Jacques STAUCH
Directeur Général

ANNEXE 6

Plan masse, étages, façades