



Matoury, le 18 octobre 2024

Service Urbanisme

N° /2024/SU

Affaire suivie par : C.DE FALCO

Tél. : 05 94 35 32 67

Mail : cyril.defalco@ville-matoury.fr

Monsieur Serge SMOCK  
Président de de la Communauté d'Agglomération  
Du Centre Littoral  
4 Esplanade de la cité d'Affaire  
CS 36029  
97357 MATOURY CEDEX

**Objet : Demandes de garanties d'emprunt**

Monsieur le Président et cher collègue,

Par courrier n° 156/2024/CACL/DHAM/FS, vous avez saisi la commune afin de nous questionner sur des demandes de garanties d'emprunt pour lesquelles vous avez été saisi.

Il s'agit des opérations TEMPO de la SIMKO, BAEHNI de la SIMKO et RESIDENCE BANGUI de la SIFAG, sur lesquelles vous sollicitez l'avis de la commune.

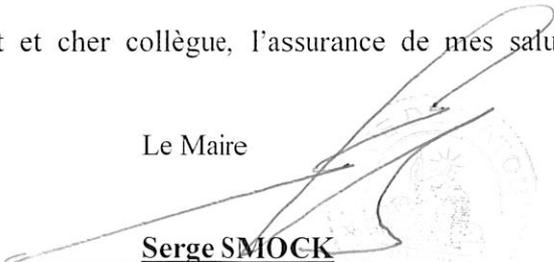
Compte tenu des éléments en ma possession, je peux vous indiquer la position de la commune, à savoir :

- L'opération « *Tempo* » (PC 9733072310069, PC 9733072310070, PC 9733072310069) qui se situe dans l'OIN Sud Bourg. J'émet un **AVIS FAVORABLE** ;
- L'opération « *Baehni* » (PC 973 307 24 1006) située sur le secteur de la Désiré. Nous sommes dans l'attente de la décision favorable relative à l'étude environnementale. Dans l'attente de la production de ce document, j'émet un **AVIS DEFAVORABLE** ;
- L'opération « *Bangui* » (PC 973 307 23 10144) située à LA COTONNIERE. J'émet un **AVIS FAVORABLE**.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président et cher collègue, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire

  
**Serge SMOCK**

## Florian SMOCK

---

**De:** DEFALCO Cyril <cyril.defalco@ville-matoury.fr>  
**Envoyé:** vendredi 8 novembre 2024 08:20  
**À:** Aides Habitat  
**Cc:** Anne-flore RIODIN; Laurent ACELOR; Cynthia-Renée SAGNE; Isabelle PATIENT  
**Objet:** RE: consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG  
**Pièces jointes:** DOC081124-08112024111511.pdf

Bonjour

Veuillez trouver ci-joint copie du courrier de réponse de M. Le Maire relatif aux garanties d'emprunt sollicitées sur la commune.

L'original vous sera adressé par courrier.

*Cordialement,*

**DE FALCO Cyril**

**Responsable de l'Urbanisme Opérationnel et Règlementaire**

Portable : 0694 41.34.71

Mairie de MATOURY  
BP 59  
1 RUE VICTOR CEIDE  
97351 MATOURY  
Standard : 0594 35 32 32



*Ville Solidaire*

---

**De :** Aides Habitat <aides.habitat@cacl-guyane.fr>  
**Envoyé :** jeudi 3 octobre 2024 09:58  
**À :** DEFALCO Cyril <cyril.defalco@ville-matoury.fr>  
**Cc :** Anne-flore RIODIN <Anne-flore.RIODIN@cacl-guyane.fr>; Laurent ACELOR <Laurent.ACELOR@cacl-guyane.fr>; Cynthia-Renée SAGNE <cynthia-renee.SAGNE@cacl-guyane.fr>; Isabelle PATIENT <isabelle.patient@cacl-guyane.fr>  
**Objet :** RE: consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG

Bonjour Monsieur DEFALCO,

Nous prenons connaissance de votre mail ce jour, vous trouverez ci-dessous les informations complémentaires demandées pour chaque projet de garantie d'emprunt :

**SIMKO :**

1. L'opération « TEMPO » :
  - a. PC TEMPO (voir PJ) ;
  - b. Date de délivrance : 2<sup>ème</sup> trimestre 2027 ;

- c. Mise en service : 3<sup>ème</sup> trimestre 2027.
2. L'opération « BAEHNI » :
- a. PC BAEHNI (voir PJ) ;
  - b. Date de délivrance : 4<sup>ème</sup> trimestre 2027 ;
  - c. Mise en service : 4<sup>ème</sup> trimestres 2027.

**SIFAG :**

3. L'opération « RÉSIDENCE BANGUI » :
- a. PC BANGUI (voir PJ) ;
  - b. Date de délivrance : 3<sup>ème</sup> trimestre 2026 ;
  - c. Mise en service : 3<sup>ème</sup> trimestre 2026.

Nous restons à votre disposition pour toute demande complémentaire.

Bonne réception.  
Cordialement,

**Florian SMOCK**

**Gestionnaire des demandes d'aide à l'Habitat et des Garanties d'emprunt**

Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de la Mobilité

Tél : 05 94 28 85 31 / Mobile : 06 94 / Fax : 05 94 28 28 20

Mail : [florian.smock@cacl-guyane.fr](mailto:florian.smock@cacl-guyane.fr)

---

**Communauté d'Agglomération du Centre Littoral Guyane**

4, Esplanade de la Cité d'Affaire - Quartier Balata – CS 36029

97 357 Matoury Cedex

BP 66029 – 97 306 Cayenne Cedex

Standard : 05 94 28 28 28 / [www.cacl-guyane.fr](http://www.cacl-guyane.fr)



---

**De :** DEFALCO Cyril <[cyril.defalco@ville-matoury.fr](mailto:cyril.defalco@ville-matoury.fr)>

**Envoyé :** mercredi 2 octobre 2024 10:36

**À :** Florian SMOCK <[florian.smock@cacl-guyane.fr](mailto:florian.smock@cacl-guyane.fr)>

**Objet :** consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG

M. Smock bonjour

Nous sommes saisis de votre demande concernant les garanties d'emprunt sur le territoire de Matoury.

Pour les prochaines demandes, pourriez-vous svp nous permettre de mieux identifier ces opérations en nous fournissant les numéro de PC et les dates de délivrance ?

Avec les seuls noms des programmes les opérations ne sont pas identifiables.

Par avance merci

*Cordialement,*

**DE FALCO Cyril**

**Responsable de l'Urbanisme Opérationnel et Règlementaire**

Portable : 0694 41.34.71

Mairie de MATOURY  
BP 59  
1 RUE VICTOR CEIDE  
97351 MATOURY  
Standard : 0594 35 32 32





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU CENTRE LITTORAL

**l'agglo**

Matoury, le 10 septembre 2024

**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL**

**DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DE LA MOBILITÉ**

Affaire suivie par : Florian SMOCK  
Port. : 0594 28 85 31  
Mél. : florian.smock@cacl-guyane.fr

N°1546./2024/CACL/DHAM/FS

À

Monsieur Serge SMOCK  
Maire de la ville de Matoury

Hôtel de Ville de Matoury  
1, rue Victor CEIDE

97351 MATOURY

**Objet :** Consultation du Maire dans le cadre des demandes de garantie d'emprunt de la SIMKO et la SIFAG.

Monsieur le Maire, Cher collègue,

Par délibération du N° 56/11/23/MAT/SU, le Conseil Municipal a approuvé la souscription de la commune de Matoury, au dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social, mis en place par la CACL.

Cette délibération consiste au transfert de la garantie d'emprunt, pour la réalisation des opérations en cohérence avec le Plan Local de l'habitat (PLH) de la CACL.

Dans ce cadre, la Société Immobilière de Kourou (SIMKO) et la Société Immobilière Foncière d'Aménagement en Guyane (SIFAG) ont sollicité la CACL pour trois demandes de garantie d'emprunt en lien avec :

- L'opération « TEMPO » de la SIMKO, située au Chemin Morthium au lotissement « Mélodie de Morthium » pour un montant de 1 527 101,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 3 817 753 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 9 409 612 euros.
- L'opération « BAEHNI » de la SIMKO, située au lieu-dit « La Désirée » pour un montant de 1 903 935,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 4 759 838 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 12 476 025,54 euros.
- L'opération « RÉSIDENCE BANGUI » de la SIFAG située à « Cogneau Ouest » pour un montant de 1 475 563,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 3 688 908 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 6 436 899 euros.

La procédure d'instruction prévoyant une consultation de la commune en amont, je vous sollicite afin de m'apporter une réponse par courrier dans un délai d'un mois, de votre décision concernant ces dossiers, à savoir la validation ou le refus de la garantie d'emprunt sollicitée auprès de la CACL.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Cher collègue, en l'assurance de mes salutations distinguées et mes sentiments dévoués à l'intérêt commun de notre bloc communal.

**Serge SMOCK**



## Florian SMOCK

---

**De:** Aides Habitat  
**Envoyé:** vendredi 26 juillet 2024 14:24  
**À:** marc.montet@ville-matoury.fr; aurelie.brena@ville-matoury.fr;  
patricia.glaudin@ville-matoury.fr; marie-albanne.bocage@ville-matoury.fr  
**Cc:** Yahya DAOUDI; Anne-flore RIODIN; Laurent ACELOR; Isabelle PATIENT  
**Objet:** DEMANDE DE GARANTIE EMPRUNT - OPÉRATION "TEMPO" - 44 LLS/LLTS A MATOURY

Bonjour,

Par délibération du N° 56/11/23/MAT/US, le Conseil Communautaire a approuvé la souscription de la commune de Matoury au dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social mis en place par la CACL. Cette délibération consiste au transfert de la garantie d'emprunt vers la CACL.

La Société Immobilière de Kourou (SIMKO) a sollicité la CACL pour une demande de garantie en lien avec son opération « TEMPO » situé au lotissement « Les Mélodies de Morthium ».

**La procédure d'instruction prévoyant une concertation CACL / commune, nous vous sollicitons dans ce cadre afin de nous informer de votre souhait quant à ce projet au plus tard le lundi 26 août 2024.**

L'absence de retour de votre part vaut acceptation

Restant dans l'attente de votre retour et à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

**Florian SMOCK**

**Gestionnaire des demandes d'aide à l'Habitat et des Garanties d'emprunt**

Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de la Mobilité

Tél : 05 94 28 85 31 / Mobile : 06 94 / Fax : 05 94 28 28 20

Mail : [florian.smock@cacl-guyane.fr](mailto:florian.smock@cacl-guyane.fr)

---

**Communauté d'Agglomération du Centre Littoral Guyane**  
4, Esplanade de la Cité d'Affaire - Quartier Balata – CS 36029  
97 357 Matoury Cedex  
BP 66029 – 97 306 Cayenne Cedex  
Standard : 05 94 28 28 28 / [www.cacl-guyane.fr](http://www.cacl-guyane.fr)



# CONVENTION

## SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DE KOUROU (SIMKO)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 07 / 2024

Montant garanti : 1 527 101,20 € (*un million cinq cent vingt-sept mille cent un euro et vingt centimes*)

### CONVENTION ENTRE :

**Société Immobilière de Kourou (SIMKO)**

33 Avenue Jean JAURES

Boîte Postal (BP) 812

97 388 Kourou Cedex

Représentant : Monsieur Jean-Jacques STAUCH

Agissant en qualité de Directeur Général (DG)

Ci-après désigné par « le bénéficiaire »

N° SIRET : 305 934 606 00032

ET

**La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral de la Guyane (CACL)**

Chemin la Chaumière

Quartier Balata

BP 9266

97 351 Matoury

Représentant : Monsieur Serge SMOCK

Agissant en qualité de Président

Le Conseil communautaire,

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

**Vu** l'Arrêté Préfectoral N°698/2D/2B en date du 9 juin 1997 portant création de la Communauté des Communes du Centre Littoral (CCCL) modifié ;

**Vu** la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement afin de permettre aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation ;

**Vu** l'Arrêté Préfectoral N°2134/SG/2D/1B en date du 23 décembre 2011 portant transformation de la CCCL en Communauté d'Agglomération modifié ;

**Vu** la délibération N°117/2016/CACL relative à la modification des statuts de la CACL ;

**Vu** la Délibération N°31/2020/CACL relative à l'adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020 – 2025 ;

**Vu** la délibération N°89/2022/CACL relative à la création du dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social ;

**Vu** l'avis favorable de la Commission « habitat et aménagement de l'espace communautaire » en date du lundi 9 décembre 2024 ;

**Vu** l'avis favorable de la Commission « finances et fiscalités » en date du lundi 09 décembre 2024 ;

**Vu** l'avis favorable du Bureau en date du mercredi 11 décembre 2024 ;

**Vu** le projet présenté par la SIMKO ;

**Vu** la délibération N°XX/2024/CACL du vendredi 13 décembre 2024 concernant la demande de garantie d'emprunt de la SIMKO à hauteur de 1 527 101,20 € (un million cinq cent vingt-sept mille cent un euros et vingt centimes) pour son opération « TEMPO » située Chemin Morthium au lotissement « Les Mélodies de Morthium » à Matoury ;

**Vu** la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 07 / 2024.

**Considérant** les orientations du PLH visant à :

- ☞ Affirmer le rôle de la CACL comme pilote de la politique intercommunale de l'habitat ;
- ☞ Faciliter les parcours résidentiels ;
- ☞ Prévenir et traiter les différentes formes d'habitat spontané ;
- ☞ Réhabiliter le parc existant dans une perspective d'amélioration durable du parc ;
- ☞ Renforcer le partenariat sur l'habitat.

**Considérant que** les orientations du PLH sont respectées ;

**Considérant** la concertation entre la CACL et la commune de Matoury ;

**Il a été arrêté ce qui suit :**

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir le cadre commun de partenariat entre :

- ☞ La CACL dans le cadre du dispositif de garantie d'emprunt ;
- ☞ Le bénéficiaire (SIMKO) dans le cadre de son opération « TEMPO » visant la construction de 44 (quarante-quatre) logements dont :

<b>Logements Locatifs Sociaux (LLS)</b>	<b>Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)</b>
32	12

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre du contrat de prêt N° ..... à garantir par la CACL, soit un montant de **1 527 101,20 € (un million cinq cent vingt-sept mille cent un euros et vingt centimes)** pour un emprunt s'élevant à **3 817 753 € (trois millions huit cent dix-sept mille sept cent cinquante-trois euros)** par la SIMKO auprès de la Banque des Territoires.

Cette convention précise en particulier les conditions et modalités de versement de l'aide et la durée d'application de la convention.

## **ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION**

Il s'agit d'une opération qui se situe au niveau du Chemin Morthium au lotissement « Les Mélodies de Morthium » à Matoury.

Cette opération de logements collectifs porte sur la construction de 44 (quarante-quatre) logements répartis en 5 (cinq) immeubles collectifs de niveau R+1 et R+2 et accueillant :

- ☞ 32 (trente-deux) LLS ;
- ☞ 12 (douze) LLTS.

Le foncier, d'une superficie de 7 840 mètres carrés, a été vendu par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) afin de construire des logements sociaux :

- ☞ Intitulé : Opération « TEMPO » ;
- ☞ Type : Construction de 44 logements sociaux ;
- ☞ Adresse : Lotissement « Les Mélodies de Morthium »  
Îlots 3, 4 et 11  
(Section AL)  
97 351 Matoury

- ☞ Typologies :

<b>T2</b>		<b>T3</b>		<b>T4</b>		<b>T5</b>
14		14		13		LLTS : 3
LLS : 11	LLTS : 3	LLS : 11	LLTS : 3	LLS : 10	LLTS : 3	
De 55,87 à 57,26 mètres carrés	55,91 mètres carrés	De 74,84 à 76,95 mètres carrés	75,89 mètres carrés	De 86,71 à 87 mètres carrés	85,53 mètres carrés	
De 384,39 à 393,95 €	301,35 €	De 514, 90 à 529, 42 €	409,05 €	De 596,56 à 598,56 €	461 €	527,52 €
Loyer au mètre carré :						
LLS : 6,88 €				LLTS : 5,39 €		

☛ Plan prévisionnel de financement (voir Annexe 2) :

#### 4-1 – Plan de financement

Type de Lgmts	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation	
LLS	9 409 612,00 €	573 860,00 €	229 544,00 €	573 860,00 €	Prêt PLAI	
LLTS		458 270,00 €	183 308,00 €	458 270,00 €	Prêt PLAI foncier	
		1 665 030,00 €	666 012,00 €	1 665 030,00 €	Prêt PLUS	
		1 120 593,00 €	448 237,20 €	1 120 593,00 €	Prêt PLUS foncier	
					1 388 105,00 €	Prêt PIV ALS
					1 225 164,00 €	Subvention LBU
				12 000,00 €	Subvention CTG LLTS	
				26 400,00 €	Subv. CTG NF Habitat	
				30 000,00 €	Subvention CACL	
				2 898 190,00 €	Crédit Impôt	
				12 000,00 €	Fonds propres	
		3 817 753,00 €	1 527 101,20 €	9 409 612,00 €	TOTAL	

### ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La garantie de la CACL est accordée pour la durée totale du prêt d'un montant de **3 817 753 € (trois millions huit cent dix-sept mille sept cent cinquante-trois euros)** contractés par la SIMKO. Elle représente 40 % du crédit, soit **1 527 101,20 € (un million cinq cent vingt-sept mille cent un euros et vingt centimes)** ; les 60 % restant, soit 2 290 651,80 € (deux millions deux cent quatre-vingt-dix mille six cent cinquante-et-un euros et quatre-vingts centimes), étant garantis par la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG).

L'intervention de la CACL n'interviendra qu'en cas de défaillance de la SIMKO.

## ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE ATTRIBUÉE

Le montant garanti par la CACL s'élève à **1 527 101,20 €** (un million cinq cent vingt-sept mille cent un euro et vingt centimes).

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Collectivités Locales		Totaux
		CACL	CTG	
PLAI foncier	Montant garanti (€)	183 308,00 €	274 962,00 €	<b>458 270,00 €</b>
	Quotité (%)	40%	60%	100%
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) LLTS en Guyane	Montant garanti (€)	229 544,00 €	344 316,00 €	<b>573 860,00 €</b>
	Quotité (%)	40%	60%	100%
PLUS foncier	Montant garanti (€)	448 237,20 €	672 355,80 €	<b>1 120 593,00 €</b>
	Quotité (%)	40%	60%	100%
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) LLS en Guyane	Montant garanti (€)	666 012,00 €	999 018,00 €	<b>1 665 030,00 €</b>
	Quotité (%)	40%	60%	100%
<b>Total garanti par les collectivités</b>		<b>1 527 101,20 €</b>	2 290 651,80 €	<b>3 817 753,00 €</b>

En application de l'article R. 441 – 5 du CCH, en contrepartie de l'accord de cette garantie d'emprunt, les collectivités bénéficient de « *droits de réservation* » sur les logements financés à hauteur de 20 %, soit 9 logements à répartir entre la CACL et la CTG sur la quotité garantie par chacune des collectivités :

Collectivité	Quotité garantie	Logements réservés
CACL <sup>1</sup>	40 %	4
CTG	60 %	5
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>9</b>

<sup>1</sup> Ce quota ne prend pas en compte les LLTS financés dans le cadre des aides à l'habitat de la CACL, soit 2 logements.

## **ARTICLE 5 : MODALITÉS DE VERSEMENT**

La SIMKO s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer les ressources suffisantes pour couvrir ses obligations vis-à-vis de la Banque des Territoires.

En cas de défaillance du débiteur, à savoir : la SIMKO, la CACL s'engage dans les meilleurs délais à assumer à sa place toutes les obligations financières découlant du contrat de prêt établi entre lui et la Banque des Territoires sur notification de l'impayé par lettre simple de l'émetteur.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS DE VERSEMENT**

Le versement sera effectué sur le compte bancaire ouvert au nom du bénéficiaire dont le Relevé d'Identité Bancaire (RIB) sera joint.

Code banque : 10 107 / Code guichet : 00 123 / N° du compte : 000 102 31 080 / Clé RIB : 38 Nom de la banque : Bred Domiciliation : Bred Kourou
--

**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DU CENTRE LITTORAL**

**LE DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE LA SIMKO**

Serge SMOCK

Jean-Jacques STAUCH



## Annexe 2 : plan de financement global du projet

### 4-1 – Plan de financement

Type de Lgms	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation	
LLS LLTS	9 409 612,00 €	573 860,00 €	229 544,00 €	573 860,00 €	Prêt PLAI	
		458 270,00 €	183 308,00 €	458 270,00 €	Prêt PLAI foncier	
		1 665 030,00 €	666 012,00 €	1 665 030,00 €	Prêt PLUS	
		1 120 593,00 €	448 237,20 €	1 120 593,00 €	Prêt PLUS foncier	
					1 388 105,00 €	Prêt PIV ALS
					1 225 164,00 €	Subvention LBU
					12 000,00 €	Subvention CTG LLTS
					26 400,00 €	Subv. CTG NF Habitat
					30 000,00 €	Subvention CACL
					2 898 190,00 €	Crédit Impôt
			12 000,00 €	Fonds propres		
		<b>3 817 753,00 €</b>	<b>1 527 101,20 €</b>	<b>9 409 612,00 €</b>	<b>TOTAL</b>	

**Annexe 3 : montage de la garantie d'emprunt**

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Collectivités Locales		Totaux
		CACL	CTG	
<b>PLAI foncier</b>	<i>Montant garanti (€)</i>	183 308,00 €	274 962,00 €	<b>458 270,00 €</b>
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
<b>Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) LLTS en Guyane</b>	<i>Montant garanti (€)</i>	229 544,00 €	344 316,00 €	<b>573 860,00 €</b>
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
<b>PLUS foncier</b>	<i>Montant garanti (€)</i>	448 237,20 €	672 355,80 €	<b>1 120 593,00 €</b>
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
<b>Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) LLS en Guyane</b>	<i>Montant garanti (€)</i>	666 012,00 €	999 018,00 €	<b>1 665 030,00 €</b>
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
<b>Total garanti par les collectivités</b>		<b>1 527 101,20 €</b>	2 290 651,80 €	<b>3 817 753,00 €</b>

# **SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU**

**(S.IM.KO)**

\*\*\*\*\*

## **DOSSIER POUR CONCERTATION** **CACL / MAIRIE DE MATOURY**

\*\*\*\*\*

**CONSTRUCTION DE 44 LLS/LLTS « TEMPO »**  
**Lotissement Mélodie de Morthium**  
**COMMUNE DE MATOURY**

**M. OUVRAGE : S.IM.KO - M. OEUVRE : ABATI ARCHITECTURE**

Juillet 2024

**44 LOGEMENTS LLS/LLTS "TEMPO" Lotissement MELODIE DE MORTHUIM à MATOURY**

**1 – Nature de l'investissement**

**1.1 – Localisation - présentation**

Cette demande de financement au titre des aides relatives à la construction de logements locatifs sociaux et très sociaux, porte sur la réalisation de 44 logements de type (32 unités) et LLTS (12 unités).

L'opération se situe sur les Ilots 3, 4 et 11 Lotissement MELODIE DE MORTHUIM à MATOURY réalisé par l'aménageur EPFA Guyane.

ILOT de la ZAC	CADASTRE	SUPERFICIE
3	AL 132	1385,45 m2
4	AL 132	1496,18 m2
11	AL 132	4959,16 m2

Ce projet répond à l'objectif de la Commune MATOURY 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 44 logements sont répartis comme suit en 5 bâtiments collectifs R+1 et R+2 :

12 LLS – Bât. A, R+2	8 LLS – Bât. B, R+1	4 LLS – Bât. C, R+1	8 LLS – Bât. D, R+1	12 LLTS – Bât. E, R+2	TOTAL
3 T2 3 T3 6 T4	4 T2 2 T3 2 T4	4 T3	4 T2 2 T3 2 T4	3 T2 3 T3 3 T4 3 T5	<b>14 T2</b> <b>14 T3</b> <b>13 T4</b> <b>3 T5</b>

Les surfaces de chaque logement sont jointes en annexe 1.

Le nombre de logements accessibles sont ceux situés au RDC soit **18 logements**.

Les places de parking sont réparties de la manière suivante :

- 53 places de parking pour les logements (voir plan joint en annexe)

**1.3 – Calendrier prévisionnel**

- Ordre de service / DROC : 4 ème trimestre 2024
- Achèvement des fondations : 3 ème trimestre 2025
- DAT / Date de livraison : 2 ème trimestre 2027
- Mise en service : 3 ème trimestre 2027

## 1.4 – Surfaces

La surface finançable totale est de :

- 962,32 m<sup>2</sup> pour les 12 logements LLTS
- 2 353,13 m<sup>2</sup> pour les 32 logements LLS

Soit une surface finançable total de 3 315,45 m<sup>2</sup>

Elle est décomposée comme dans le tableau de surface en annexe 1.

## 1.5 – Plans

Voir en annexe 6.

## 1.6 – Montant des loyers

### LLTS :

Le **montant plafond** du loyer au m<sup>2</sup> serait de :

- Coefficient de structure (CS) :
  - o  $0,685 \times (31 \times N + SF) / SF$  soit  $0,685 \times (31 \times 12 + 962,32) / 962,32 = 0,95$
- Loyer plafond :
  - o  $CS \times 5,67 \text{ €}$  soit  $0,95 \times 5,67 = \mathbf{5,39 \text{ €/m}^2 \text{ (SH+SA/2)}}$

### LLS :

Le **montant plafond** du loyer au m<sup>2</sup> serait de :

- Coefficient de structure (CS) :
  - o  $0,685 \times (31 \times N + SF) / SF$  soit  $0,685 \times (31 \times 32 + 2 353,13) / 2 353,13 = 0,97$
- Loyer plafond :
  - o  $CS \times 7,07 \text{ €}$  soit  $0,97 \times 7,07 = \mathbf{6,88 \text{ €/m}^2 \text{ (SH+SA/2)}}$

## **2 – Justification de la maîtrise foncière**

### 2-1 – Acte de propriété

Voir en annexe 3 la promesse unilatérale de vente signée avec l'EPFAG.

### 2-2 – Actes de cessions antérieures

Sans objet.

### 2-3 – Permis de construire

Les permis de construire n° PC 973 309 23 10069 (Ilot 11) PC 973 309 23 10070 (Ilot 4) et PC 973 309 23 10071(Ilot 3), ont été délivrés tacitement depuis le 11/10/2023 (voir en PJ certificat de permis tacite du 20 Mars 2024)

### 3 – Justification du coût du projet

#### 3-1 – Montant HT du coût de revient total

44 LLS/LLTS Tempo	32 LLS	12 LLTS	44 LLS/LLTS
<b>SH+SA/2 (EN M2)</b>	2353,13	962,32	3315,45
<b>CHARGE FONCIERE - VRD</b>			
Acquisition terrain	857 027	350 484	1 207 510
Travaux VRD	991 757	405 582	1 397 339
Honoraire VRD	53 206	21 759	74 965
Etude de sol	9 802	4 008	13 810
Concessionnaires	22 400	8 400	30 800
PAC	16 530	6 760	23 290
Taxes d'aménagement	20 256	7 596	27 852
Révisions	29 753	12 167	41 920
Divers VRD	29 753	12 167	41 920
<b>Total VRD</b>	<b>2 030 483</b>	<b>828 924</b>	<b>2 859 407</b>
<b>HONORAIRES</b>			
ARCHITECTE / BET	250 342	102 378	352 720
Prestation Crédit d'impot	10 646	4 354	15 000
Certification NF HABITAT	10 638	4 351	14 989
OPC	38 752	15 848	54 600
Contrôle technique	8 304	3 396	11 700
SPS	7 985	3 265	11 250
Assurance DO/CNR/GFA	60 594	24 780	85 373
Géomètre	4 800	1 800	6 600
Frais financiers	95 839	39 169	135 008
<b>TOTAL HONORAIRES</b>	<b>487 900</b>	<b>199 341</b>	<b>687 241</b>
<b>BÂTIMENT</b>			
Travaux	3 742 173	1 530 373	5 272 546
Révisions	112 265	45 911	158 176
Divers	112 265	45 911	158 176
<b>TOTAL BATIMENT</b>	<b>3 966 703</b>	<b>1 622 196</b>	<b>5 588 899</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 485 085</b>	<b>2 650 461</b>	<b>9 135 546</b>
<b>RMO SIMKO</b>	<b>194 553</b>	<b>79 514</b>	<b>274 066</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 679 638</b>	<b>2 729 975</b>	<b>9 409 612</b>

### 3-2 – Répartition des dépenses

Voir bilan ci-dessus.

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

Coût d'acquisition foncier : 1 207 510 €

Coût travaux d'aménagement : 1 651 897 €

### 3-4 – Montant de la base éligible brute

#### LLTS :

Compte tenu des hypothèses retenues, la base éligible brute avant subvention devrait s'établir à 2 478 919,64 € soit environ 90,8 % du prix de revient de l'opération. Le taux de rétrocession de l'avantage fiscal attendu est de 40%.

#### LLS :

Compte tenu des hypothèses retenues, la base éligible brute avant subvention devrait s'établir à 6 060 119,47 € soit environ 90,7 % 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

Type de Lgmts	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation
LLS	9 409 612,00 €	573 860,00 €	229 544,00 €	573 860,00 €	Prêt PLAI
LLTS		458 270,00 €	183 308,00 €	458 270,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 665 030,00 €	666 012,00 €	1 665 030,00 €	Prêt PLUS
		1 120 593,00 €	448 237,20 €	1 120 593,00 €	Prêt PLUS foncier
					1 388 105,00 € Prêt PIV ALS
				1 225 164,00 € Subvention LBU	
				12 000,00 € Subvention CTG LLTS	
				26 400,00 € Subv. CTG NF Habitat	
				30 000,00 € Subvention CACL	
				2 898 190,00 € Crédit Impôt	
				12 000,00 € Fonds propres	
		3 817 753,00 €	1 527 101,20 €	9 409 612,00 €	TOTAL

**En contrepartie des garanties accordées pour cette opération, la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral aura un droit de réservation de 4 logements (soit 40% de 20% de 44 logements).**

### 4-2 – Décisions d'octroi de subventions autres

Convention LBU n°2023-87 (annexe 5)

### 4-3 – Tableau de simulation des prêts

Voir annexe 4.

## **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 : il s'agit d'une opération réalisée en propre par la SIMKO

**CONSTRUCTION DE 44 LLS/ LLTS (32 LLS et 12 LLTS)  
“TEMPO” LOTISSEMENT MELODIE DE MORTHUIM  
MATOURY**

**M. OUVRAGE : SIMKO  
Maître d'œuvre : ABATI ARCHITECTURE**

**ANNEXES**

**ANNEXE 1**

**Tableau détaillé des surfaces des logements**

**ANNEXE 2**

**Certificat de permis de construire tacite**

**ANNEXE 3**

**Promesse Unilatérale de Vente signée avec l'EPFA**

**ANNEXE 4**

**Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie**

**ANNEXE 5**

**Convention d'attribution LBU**

**ANNEXE 6**

**Plan de masse, étages et façades**

## **ANNEXE 1**

### **Tableau détaillé des surfaces des logements**



## **ANNEXE 2**

### **Certificat de permis de construire tacite**



Préfet de la Guyane

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Commune de Matoury

dossier n° PC 973 307 23 10069

date de dépôt : 17 avril 2023

demandeur : SEM SIMKO, représentée par  
Monsieur STAUCH Jean-Jacques

pour : Réalisation de 20 logements en LLS  
répartis sur 3 bâtiments

adresse terrain : lieu-dit lotissement Mélodie de  
Morthium -LOT 11, à Matoury (97351)

DGTM Guyane  
Affaire suivie par :  
Dina LEONÇO  
+594 594398082

### CERTIFICAT DE PERMIS TACITE délivré par le Maire au nom de l'État

Le maire de la commune de Matoury certifie que SEM SIMKO est titulaire d'un permis de construire enregistré sous le numéro **PC 973 307 23 10069** pour le projet ci-dessus référencé depuis le **11/10/2023**.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

Fait, le

20 MAI 2024

Le maire,

  
Serge SIMKO



**Nota :**

**Le permis de construire devra faire l'objet d'un permis modificatif pour être conforme au règlement du PA 9733052110002 M01**

**Le permis de construire ne sera mis en œuvre que lorsque les équipements desservant les lots seront achevés (article R 442-18 du code de l'urbanisme).**



Préfet de la Guyane

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Commune de Matoury

dossier n° PC 973 307 23 10070

date de dépôt : 01 avril 2023

demandeur : SEM SIMKO, représentée par  
Monsieur STAUCH Jean-Jacques

pour : Réalisation de 12 logements LLS

adresse terrain : lieu-dit lotissement Mélodie de  
Morthium -LOT 04, à Matoury (97351)

DGTM Guyane  
Affaire suivie par :  
Dina LEONÇO  
+594 594398082

### CERTIFICAT DE PERMIS TACITE délivré par le Maire au nom de l'État

Le maire de la commune de Matoury certifie que SEM SIMKO est titulaire d'un permis de construire enregistré sous le numéro **PC 973 307 23 10070** pour le projet ci-dessus référencé depuis le **11/10/2023**.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

Fait, le 20 Mars 2024

Le maire,

Serge SIMCKO



**Nota :**

***Le permis de construire devra faire l'objet d'un permis modificatif pour être conforme au règlement du PA 9733052110002 M01***

***Le permis de construire ne sera mis en œuvre que lorsque les équipements desservant les lots seront achevés (article R 442-18 du code de l'urbanisme).***



Préfet de la Guyane

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Commune de Matoury

dossier n° PC 973 307 23 10071

date de dépôt : 17 avril 2023

demandeur : SEM SIMKO, représentée par  
Monsieur STAUCH Jean-Jacques

pour : Réalisation de 12 logements LLS

adresse terrain : lieu-dit lotissement Mélodie de  
Morthium -LOT 03, à Matoury (97351)

DGTM Guyane  
Affaire suivie par :  
Dina LEONÇO  
+594 594398082

### CERTIFICAT DE PERMIS TACITE délivré par le Maire au nom de l'État

Le maire de la commune de Matoury certifie que SEM SIMKO est titulaire d'un permis de construire enregistré sous le numéro **PC 973 307 23 10071** pour le projet ci-dessus référencé depuis le **11/10/2023**.

Ce certificat est délivré en application de l'article R.424-13 du code de l'urbanisme.

Fait, le 20 MARS 2024

Le maire,

  
Serge MOCK



**Nota :**

***Le permis de construire devra faire l'objet d'un permis modificatif pour être conforme au règlement du PA 9733052110002 M01***

***Le permis de construire ne sera mis en œuvre que lorsque les équipements desservant les lots seront achevés (article R 442-18 du code de l'urbanisme).***

## **ANNEXE 3**

### **Promesse Unilatérale de Vente Foncier**

## PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

### LE PROMETTANT

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA Guyane)** créé par l'article L. 321-36-1 du code de l'urbanisme.

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, dont les siège est à MATOURY (97357 CEDEX) La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'affaire, CS 30059, identifiée au SIREN sous le numéro 824961098.

dénommé ci-après « LE PROMETTANT »

**D'UNE PART**

ET :

### LE BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU**, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au capital de 49.266.000.00 €, dont le siège est à KOUROU (97310), 33, Avenue Jean Jaurès, identifiée au SIREN sous le numéro 305934606 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE.

dénommé ci-après « LE BENEFICIAIRE »

**D'AUTRE PART**

### PRESENCE ET REPRESENTATION

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA Guyane)** est représentée à l'acte par Monsieur Denis GIROU, Directeur Général 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 26 Décembre 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 numéro n° 2022-26-3 du 23 juin 2022.

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

**Monsieur Denis GIROU** est présent à l'acte.

**Monsieur Jean-Jacques STAUCH** est présent à l'acte.

DG

1/11



### EXPOSE PREALABLE

Le PROMETTANT, déclare que dans le cadre de l'aménagement du secteur OIN n°8 – SUD BOURG, une demande de permis d'aménager a été déposé, en date du 16 novembre 2021, enregistré sous le numéro PA 973 307 21 10002.

Cette demande a pour objet d'aménager et viabiliser la parcelle AL 132 pour la création de 16 lots à bâtir, sur un terrain situé lieu-dit Mélodies de Morthium, commune de Matoury.

Le PROMETTANT, est propriétaire du terrains AL 132. L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits par l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane dans le cadre d'un lotissement. Le Permis d'aménager a été accordé au nom de l'Etat, par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2022.

Le PROMETTANT déclare et garantit que toutes les délibérations et autorisations nécessaires à la réalisation du lotissement ont fait l'objet des mesures de publicité requises jusqu'à ce qu'ils soient exécutoires, définitifs et opposables aux tiers dans toutes leurs dispositions. Il s'assurera du suivi des éventuels recours et de décisions de retrait de quelque nature que ce soit.

La Vente des ilots 3, 4 & 11 par le PROMETTANT, en faveur du BENEFICIAIRE, permettra la réalisation de logements collectifs sociaux soit environ 44 logements estimés ou une constructibilité maximale de 4 004 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher.

**CECI EXPOSE, A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

#### ARTICLE 1 : PROMESSE DE VENTE

Le PROMETTANT, en s'obligeant et obligeant solidairement avec ses ayants droit ou ayants cause, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère, par les présentes, au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et aux conditions ci-après indiqués, les biens désignés à l'article 2 et dénommés le « BIEN », ce que ledit BENEFICIAIRE accepte.

Le BENEFICIAIRE, sans prendre l'engagement d'acquérir se réserve la possibilité de demander ou non la réalisation de la présente promesse de vente dans les délais et sous les conditions ci-après indiquées, ou de substituer, toute personne morale qu'il désignerait, pour le bien dont la désignation est indiquée à l'article 2.

#### ARTICLE 2 : DESIGNATION

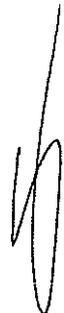
Les présentes concernent la parcelle AL 132 située à MATOURY (97351), au sein de l'opération « Les Mélodies de Morthium », secteur OIN n°8 – SUD BOURG

lot	Section	N°	Lieudit	Surface	Surface de plancher autorisée
Lot 3	AL	En cours de numérotations	Mélodies de Morthium	1 385 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>
Lot 4	AL	En cours de numérotations	Mélodies de Morthium	1 496 m <sup>2</sup>	1 004 m <sup>2</sup>
Lot 11	AL	En cours de numérotations	Mélodies de Morthium	4 959 m <sup>2</sup>	2 030 m <sup>2</sup>
Total				7 840 m <sup>2</sup>	4 004 m <sup>2</sup>

Les biens objets de la présente sont des terrains nus.  
Le bien ci-dessus désigné sera toujours dénommés ci-après le « BIEN ».

DC-

2/11



### ARTICLE 3 : SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE n'aura aucune faculté de substitution dans le bénéfice de la présente promesse unilatérale de vente sauf au profit de personnes morales qui auraient préalablement obtenus l'agrément écrit du PROMETTANT, lesquelles ne seront pas refusées sans motif raisonnable.

Cet agrément est déjà donné à toute société filiale ou société contrôlée par le BENEFICIAIRE, au sens des dispositions des articles L 233-1 et suivants du Code du Commerce.

### ARTICLE 4 : INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le PROMETTANT s'interdit :

- de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur le BIEN,
- de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange,
- de consentir tout bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail, ou droit d'occupation à quelque titre que ce soit,
- d'apporter des modifications au BIEN susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la réalisation des présentes à l'exception des interventions liées à la réalisation d'études techniques (relevés topographiques, sondages géotechniques, archéologie préventive...); toute intervention fera l'objet d'un accord préalable.

### ARTICLE 4 bis : INTERDICTIONS POUR LE BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du PROMETTANT et de se prévaloir d'une qualité de propriétaire pour donner des instructions aux responsables des travaux et entrepreneurs.

### ARTICLE 5 : ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable, dans les délais fixés aux présentes.

Il ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente notamment en se prévalant des dispositions des articles 1590 et 1142 du Code Civil auxquelles il renonce expressément.

### ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE - LEVEE D'OPTION - REALISATION

#### 6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une période qui expirera au plus tard le **30 Juin 2024**.



## 6-2 LEVEE ET REALISATION

Si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, et si le BENEFCIAIRE décide d'acquérir le bien, il devra manifester sa volonté de lever l'option qui lui est conférée au titre des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard à la date visée ci-dessus.

A défaut de levée l'option à cette date par le BENEFCIAIRE, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'article 15 restera acquise de plein droit au PROMETTANT si les conditions de son exigibilité ont été réunies.

En cas de défaillance du PROMETTANT après levée d'option par le BENEFCIAIRE, ce dernier pourra faire constater sa décision d'acquérir l'immeuble, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente ainsi que la volonté du BENEFCIAIRE d'acquérir l'immeuble aux charges et conditions des présentes.

Le BENEFCIAIRE se réserve également le droit, en cas de défaillance du PROMETTANT, de poursuivre la vente par voie judiciaire.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le PROMETTANT garantissant le BENEFCIAIRE de tous troubles, évictions ou vices cachés.

A cet effet, le PROMETTANT s'oblige à remettre en temps utile au Notaire tous les documents nécessaires à l'établissement du ou des actes de vente.

## 6-3 DATE ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir au plus tard dans les (six) 6 mois de la date à laquelle le BENEFCIAIRE aura levé l'option.

En cas de dépassement de la date de réitération par acte authentique, sans que l'une des parties en soit responsable, la vente ne pourra être remise en cause.

Ledit acte sera reçu par le notaire retenu par les parties.

## ARTICLE 7 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les parties renoncent à énoncer dans les présentes l'origine de propriété du bien qui sera établie dans l'acte authentique, le PROMETTANT déclarant toutefois que celle-ci sera régulière assurant au BENEFCIAIRE une propriété incommutable.

## ARTICLE 8 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

### 8-1 TRANSFERT DE PROPRIETE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du bien objet des présentes au jour et par le seul fait de la réalisation de la vente par acte authentique.



## 8-2 ENTREE EN JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE aura la jouissance du BIEN à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit bien devant être entièrement libre de toute location ou occupation et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le PROMETTANT s'y oblige expressément à titre d'obligation de résultat, l'acquisition par le BENEFICIAIRE d'un bien libre de toute location ou occupation quelconque et débarrassé de tout objet.

## ARTICLE 9 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le BENEFICIAIRE devra exécuter :

### 9-1 SERVITUDES :

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever le BIEN, et profitera des servitudes actives s'il en existe. Le PROMETTANT restera toutefois garant vis-à-vis du BENEFICIAIRE des conséquences des servitudes grevant le BIEN non indiquées dans l'acte de vente et connues du PROMETTANT.

### 9-2 RAPPEL DE SERVITUDES

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas l'intention de créer ni laisser acquérir aucune servitude sur le BIEN objet des présentes et garantit qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

### 9-3 IMPOTS :

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de son entrée en jouissance, les impôts et charges de toute natures afférents au BIEN, et notamment le prorata de la taxe foncière dû entre le jour auquel s'opérera le transfert de propriété et la fin de la même année. Il acquittera les taxes liées à l'opération de construction et d'aménagement au prorata temporis de l'année écoulée.

### 9-4 FRAIS :

Le BENEFICIAIRE paiera les droits et honoraires de la vente, si elle se réalise, et ceux qui en seront la suite et conséquence.

### 9-5 SERVICES PUBLICS ET ASSURANCES :

Le PROMETTANT devra résilier à ses frais, dès la signature de l'acte authentique, tous contrats d'abonnement, d'assurance et autres concernant le BIEN et règlera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.



## ARTICLE 10 : CONDITIONS PARTICULIERES -- AUTORISATION -- ENGAGEMENT

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à entamer sans délai les démarches permettant de constituer tous dossiers nécessaires à l'acquisition du dit terrain.

Le BENEFICIAIRE s'engage à commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est promis et à communiquer à l'EPFA Guyane aménageur son projet définitif dès que celui-ci sera élaboré et finalisé.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire et en particulier s'engage à remettre au BENEFICIAIRE, lorsque celui-ci en fera la demande, l'autorisation écrite nécessaire au dépôt d'une demande de permis de construire.

## ARTICLE 11 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES ET POLLUTIONS REGLEMENTATION GENERALE

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit et approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L 125-5-I du code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six (6) mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné d'un plan permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus (**annexe 4**).

### 11-1 RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'immeuble objet des présentes est situé dans une commune concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations.

### 11-2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

### 11-3 ZONE DE SISMICITE

Le BENEFICIAIRE est informé que le BIEN objet des présentes se situe en zone de sismicité I -- très faible, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

En outre le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art L 125-2 du code des assurances) ou technologiques (art L 128-2 du code des assurances).



## **ARTICLE 12 : REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Un règlement du lotissement et ses annexes a été approuvé en date de l'accord du permis d'aménager en date du 14 juin 2022, ses annexes, à savoir : le cahier de limite de prestations, les fiches de lots urbaines.

## **ARTICLE 13 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

Outre les conditions ci-dessus, le paiement de l'indemnité d'immobilisation prévue au titre de la présente promesse est soumis de convention expresse entre les parties, à la réalisation des conditions suspensives suivantes. Chaque partie devra notifier à l'autre, par courrier recommandé avec accusé réception, la réalisation des conditions suspensives dont elle a connaissance dans les (vingt) 20 jours ouvrés de cette connaissance.

- 1.1 Que le BENEFICIAIRE ait obtenu les financements nécessaires à l'acquisition des lots 3, 4 & 11 avant le **30/06/2024**
- 1.2 Que le BENEFICIAIRE ait obtenu son permis de construire purgé de tous recours avant le **30/06/2024** au plus tard.

## **ARTICLE 14 : PRIX**

Le prix de vente réactualisé en fonction de l'Indice du Coût de de la Construction (ICC) s'élèverait à UN MILLION QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE SOIXANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (1 432 067,94€).

Néanmoins, au vu des échanges, en date du 20 février 2023, l'EPFAG maintient le prix de 298€ le m<sup>2</sup> de SDP, soit au prix d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 193 192 EUR).

Le paiement sera effectué de la manière suivante :

à la signature de l'acte de vente, soit la somme maximale de UN MILLION CENT TRENTE-TROIS MILLE CINQ CENT TRENTE-DEUX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1 133 532,40 EUR) par rapport à la déduction de l'indemnité d'immobilisation auprès de l'agent comptable de l'EPFA Guyane.

### **Complément de prix pour surface de plancher supplémentaire :**

Il est précisé que dans le cas où le BENEFICIAIRE aurait construit ou souhaiterait construire une surface de plancher supérieure à celle prévue par les présentes dans la limite de celle autorisée par le Cahier des charges de cession de terrain, il serait redevable d'un complément de prix pour chaque m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisé en dépassement, taxe et frais en sus, de **298 Euros HT**.

Ce complément de prix sera actualisé selon les mêmes conditions que le prix principal.

Il sera versé au moment de la régularisation des présentes par acte authentique ou en tout état de cause dans les trois mois qui suivront le constat de dépassement.

Dans le cas contraire, si le BENEFICIAIRE réalisait un programme de construction inférieur à la surface de plancher autorisée, il ne pourrait revendiquer aucun rabais sur le prix de vente total

DC-

7/11



## ARTICLE 15 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pour le cas où l'ensemble des conditions suspensives serait réalisé et où, le BENEFICIAIRE déciderait de ne pas donner suite à la promesse et de ne pas lever l'option dans le délai imparti, il s'engage à céder au PROMETTANT, à titre d'indemnité d'immobilisation, la somme de **CINQUANTE NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (59 659,60 EUR)** correspondant à cinq (5) % du prix de vente plancher des biens objet des présentes, du fait de l'immobilisation de l'immeuble pendant la durée de la présente promesse.

### 1.1 VERSEMENT DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE en cas de non-réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de **60 jours** à compter de la signature des présentes, entre les mains du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mise en jeu jusqu'à trois mois à compter de l'expiration de la promesse.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du tiers convenu, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

A défaut de la remise de l'acte de cautionnement dans le délai ci-dessus visé, la présente Promesse de Vente sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, ce qui est expressément accepté par le PROMETTANT qui consent de ce fait au BENEFICIAIRE une promesse unilatérale de vente gratuite sans indemnité d'immobilisation pendant le délai énoncé ci-dessus.

Le sort de ladite indemnité sera déterminé selon les hypothèses définies ci-après :

- a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes, non liée à son fait,
- c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance du BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées. Il est ici précisé qu'il en sera de même en cas de non-réalisation d'une des conditions suspensives imputable au BENEFICIAIRE (notamment si les autorisations n'avaient pas été demandées, ou si, l'ayant été, elles avaient été refusées pour insuffisance du dossier ou si l'acquéreur n'avait pas voulu se soumettre aux modifications demandées par l'administration alors que ces modifications ne remettaient pas en cause le projet et qu'elles auraient permis l'obtention des autorisations, ou encore, en cas de défaillance dans la démarche de commercialisation).

DG-

8/11



Dans l'hypothèse du versement de la somme à la comptabilité de l'agent comptable de l'EPFA Guyane, ce dernier la remettra soit au PROMETTANT soit au BENEFICIAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

Le BENEFICIAIRE autorise dès à présent, et ce irrévocablement, l'agent comptable de l'EPFA Guyane nommé ci-avant à se libérer de cette indemnité entre les mains du PROMETTANT dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

#### 1.2 DESIGNATION ET MISSIONS DU TIERS CONVENU

D'un commun accord, les parties désignent en qualité de tiers convenu, Monsieur l'Agent Comptable de l'EPFA Guyane.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds à son bénéficiaire.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes pourront, à la demande du PROMETTANT, être considérées comme caduques.

#### ARTICLE 16 - UTILISATION PRECEDENTE DU BIEN

##### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare et garantit

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée sur le BIEN objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

#### **ARTICLE 17 : ENREGISTREMENT**

La présente promesse de vente sera enregistrée dans un délai de dix jours à compter de sa signature en vertu de l'article 1589-2 du Code Civil.

#### **ARTICLE 18 : DECLARATION ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'est pas en état d'interdiction, de faillite, de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- qu'il a l'entière et libre disposition de ses biens objet des présentes.

#### **ARTICLE 19 : SITUATION HYPOTHECAIRE - SERVITUDES - PRIVILEGES**

Le PROMETTANT garantit :

- qu'il n'a jamais conféré à quiconque aucun droit réel, avantage particulier ni charge quelconque sur les biens et droits ci-avant désignés.
- qu'il s'interdit d'en conférer pendant toute la durée des présentes.
- que l'immeuble objet des présentes est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication du contrat de vente en la forme authentique, le PROMETTANT s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mains levées et certificats de radiation dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

#### **ARTICLE 20 : FRAIS**

Tous les frais et droits qui seront la conséquence de la présente promesse seront à la charge du BENEFCIAIRE qui s'y oblige, à l'exception de l'enregistrement de la présente promesse.

S'agissant des présentes, il sera procédé à l'enregistrement au Service de la Publicité Foncière de CAYENNE.

#### **ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

DC

10/11





## **ANNEXE 4**

### **Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie**

1. Caractéristiques générales

<b>Général</b>		<b>Réservataires</b>			<b>Environnement</b>		
Commune	REMIRE MONTJOLY	Lgts	Subvlgt	Empunt/lgt	Valeur patrimoine du marché (Ancien)		
Nom de l'opération	SIDOM-SIMKO_973_2021_MATOURY_ME				(Callon)	Valeur	
Code	X375				Logements (SHab/m² HT)		
Libellé	MELODIEDEMORTHIUM - S.03				Commerces (SU/m² HT)		
Adresse	ILOTS C21 C23	<b>Autres réservataires (saisie)</b>			Valeur locative marché (Neuf)		
Code Postal	97 354				Logements		
Agence	FAUX				Marché libre (SHab/m²)		
Etablissement					Commerces (SU/m²)		
Situation en ZUS	FAUX				Société propriétaire		
Secteur VVR	2				SIMKO		
Zone géographique	Lgts_et_divers				Type d'opération		
Zone géographique ROBIEN	B1				Construction_Neuve		
Type de construction/ Société	Lgts_et_divers par SIMKO				Consolidable		
Type de construction	Lgts_et_divers				Version Modèle 5		
Propriété du sol	SP				Chargé du développement		
Norme Environnementale de l'opération		Certification :			Stat Société		
Label :		Emission GES :			SIMKO_2023_T3		
Numéro	S.03	Statut	TRAVAIL		3eme trimestre 2023		
Date Comité/Dir		Instance			Stat Globale		
						Globale T1_2024	
						Pôle	
						PoleESH_IDF	

Commentaires : AO en vue du CE

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	11 lgts	3 lgts	47 m²/logt	47 m²/logt	10 m²/logt	9 m²/logt	2 m²/logt	2 m²/logt	56 m²/logt	56 m²/logt	57 m²/lgt	57 m²/lgt
Logements_T3	11 lgts	3 lgts	63 m²/logt	65 m²/logt	12 m²/logt	11 m²/logt	2 m²/logt	3 m²/logt	75 m²/logt	76 m²/logt	77 m²/lgt	77 m²/lgt
Logements_T4	10 lgts	3 lgts	74 m²/logt	75 m²/logt	12 m²/logt	10 m²/logt	3 m²/logt	3 m²/logt	87 m²/logt	86 m²/logt	88 m²/lgt	87 m²/lgt
Logements_T5		3 lgts		87 m²/logt		11 m²/logt		3 m²/logt		98 m²/logt		100 m²/lgt
Logements_T6												
Logements_T7												
(Global)	32 lgts	12 lgts	1 953 m²	822 m²	364 m²	124 m²	73 m²	33 m²	2 317 m²	946 m²	2 353 m²	962 m²
<b>Total logements</b>	44 lgts		2 775 m²		487 m²		107 m²		3 262 m²		3 315 m²	
		Moyenne	61 m²	69 m²	11 m²	10 m²	2 m²	3 m²	72 m²	79 m²	74 m²	80 m²

<b>inition des sous-ensembles</b>		Equivalent logement	
Garages enterrés			m²
Garages superstructure			m²
Total Garages			0 m²
Jardins		Equivalent à 1 logement pour	
Annexes	0		
Commerces	0		
Locaux techniques	0		
Locaux administratifs	0		
Total Equiv	32 lgts	12 lgts	Total SU 3 315 m²
SDPC ou SHON			

2. Définition des sous-ensembles

<b>Dénomination des sous-ensembles</b>	Sous-Ens. 1	Sous-Ens. 2	Sous-Ens. 3	Sous-Ens. 4	Sous-Ens. 5
	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS			
Type d'opération	Construction	Construction			
Type de bien	1	2	3	4	5
Financement principal	Logements LLS	Logements LLTS			
Code IKOS					
Plafond Conventionné des logements (m²)					
Année de valeur					
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
<b>Norme de calcul de VVR sur TRLB appliquée au :</b>					
PoleESH_IDF					
Cotation FAM: TresPorteur					

<b>Taux de TVA de la Simulation</b>			
	Normes	Saisie	Retenue
Normal	0,00%		0,00%
Réduit	0,00%		0,00%
Sur Travaux	0,00%		0,00%
Récupérable	0,00%		0,00%
Normal_Accession	0,00%		0,00%
Réduit_Accession	0,00%		0,00%

3. Calendrier

<b>Chantier</b>	Durée du chantier	36 mois	<b>Administratif</b>	Planning Standard	Saisies	Planning Final
			Dépôt permis de construire	01/09/2023	Avril 2023	01/04/2023
			Obtention du permis de C.	01/12/2023	Février 2024	01/02/2024
			Lancement Appels d'Offres	01/02/2024	Décembre 2023	01/12/2023
			Ordre de Service (OS)	01/07/2024	Juillet 2024	01/07/2024
<b>Gestion locative</b>	Mise en location	1er Juillet 2027				

Commentaire : AO en vue du CE

Date d'édition : le 15/05/2024

	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Total
	Construction	Construction	
<b>Valeur (après RLS) : juillet 2027</b>	217 424	69 660	287 083
Par m² de SU-SF par mois	7,70	6,03	7,22
Par m² de Shab par mois	9,28	7,06	8,62
Par m² de Shab DOM par mois	7,82	6,14	7,33
<b>Valeur Actuelle (avant RLS) :</b>	Janvier 2023	Janvier 2023	
<b>Montant</b>	194 274	62 243	256 517
Par m² de SU-SF par mois	6,88	5,39	6,45
Par m² de Shab par mois	8,29	6,31	6,45
Par m² de Shab DOM par mois	6,99	5,49	6,45
<b>Equivalent logements</b>	32 lgts	12 lgts	44 lgts
Nbre de M² SU-SF	2 353,13	962,32	3 315,45
Nbre de M² Shab	1 952,77	822,00	2 774,77
Nbre de M² Shab DOM	2 316,57	945,60	3 262,17
PRP/M²SU-SF	2 838,62	2 836,87	2 838,11
PRP/M²SHAB	3 420,60	3 321,14	3 391,13
PRP/M²SHAB DOM	2 883,42	2 887,03	2 884,46
Prix de Revient Prévisionnel Construction à Financer	6 679 638	2 729 975	9 409 612
<b>Plan de financement initial</b>			
(0 %) Fonds Propres Non amortis	0	12 000	12 000
(55 %) Emprunts	3 811 832	1 394 027	5 205 858
(45 %) Subventions	2 867 806	1 323 948	4 191 754
(100 %) Total	6 679 638	2 729 975	9 409 612
0	6 679 638	2 729 975	9 409 612
<b>Financement</b>	0	12 000	12 000
Délai de récupération de l'investissement	18 ans	20 ans	18 ans
<b>Valeur terminale à 25 ans</b>			
Valeur Terminale	1 506 884	245 265	1 752 149
<b>Taux de rentabilité locative brute immédiat</b>	5,70%	4,95%	5,50%

TRFP			
TRFP à 30 ans	sans objet	0,00%	0,00%
TRFP à 25 ans	sans objet	0,00%	0,00%
TRFP à 35 ans	sans objet	0,00%	0,00%
TRFP sans VR à 35 ans	0,00%	0,00%	0,00%

Délai de récupération des fonds propres 1 ans 1 ans 1 ans

0

Delta			
TRI à 10 ans	0,34%	0,00%	0,00%
CaMF à 10 ans	2,09%	1,52%	1,94%
Delta	-175 points	-152 points	-194 points
VAN à 10 ans	-490 307	-561 737	-1 037 906
TRI à 15 ans	1,19%	0,00%	0,25%
CaMF à 15 ans	2,08%	1,51%	1,93%
Delta	-89 points	-151 points	-168 points
VAN à 15 ans	-335 974	-515 337	-830 767
TRI à 30 ans	2,37%	0,00%	1,75%
CaMF à 30 ans	2,09%	1,54%	1,94%
Delta	28 points	-154 points	-19 points
VAN à 30 ans	167 792	-350 209	-147 067
TRI à 35 ans	2,64%	0,26%	2,09%
CaMF à 35 ans	2,10%	1,57%	1,96%
Delta	53 points	-131 points	13 points
VAN à 35 ans	358 099	-276 495	119 010

VAN par équivalents logement (Initiaux)

VAN à 10 ans			
VAN à 15 ans			
VAN à 30 ans	5 243 /logt		
VAN à 35 ans	11 191 /logt		2 705 /logt

Résultat de trésorerie (Exploitation continue)

Déficit maxi par Equivalent Logement	5,06 K€/lgt année 1	-19,17 K€/lgt année 45	4,8 K€/lgt année 1
Année de cumul définitivement positif	1ère année	51ème année	1ère année
Résultat cumulé à la 30ème année	0,67 M€	-0,04 M€	0,63 M€

Résultat comptable (Exploitation continue)

Déficit maxi par Equivalent Logement	-0,56 K€/lgt année 2	-4,91 K€/lgt année 20	-0,61 K€/lgt année 2
Année de cumul définitivement positif	5ème année	42ème année	9ème année
Résultat cumulé à la 30ème année	0,50 M€	-0,02 M€	0,48 M€

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

Sur 15 ans	1 148 €	1 201 €	1 163 €
Sur 30 ans	1 600 €	1 668 €	1 618 €

Taux de rendement brut locatif indexé

Taux moyen sur 15 ans	3,20%	2,51%	3,00%
Taux moyen sur 30 ans	3,16%	2,47%	2,96%
Taux moyen sur 35 ans	3,14%	2,46%	2,94%

Taux de rendement brut locatif indexé (Hors Subventions)

Taux moyen sur 15 ans	5,64%	4,90%	5,44%
Taux moyen sur 30 ans	5,58%	4,86%	5,39%
Taux moyen sur 35 ans	5,56%	4,84%	5,37%

Ratios d'exploitation

Sur cumul de 2 à la fin du Financement principal

	30 ans	30 ans	30 ans
EBE / Loyers potentiels Cumulés	59,20%	52,86%	57,66%
Service de la Dette / Loyers potentiels Cumulés	47,38%	48,75%	47,72%
Autofinancement Brut (Hors CGLS/SIS) / Loyers potentiels Cumulés	11,82%	4,11%	9,95%
Résultat net + RemFP / Loyers potentiels Cumulés	6,02%	-0,44%	4,46%

Normes minimum Taux d'autofinancement		0%	0%	0%
Autofinancement	Cumulés sur 30 ans	1 016 528	113 250	1 129 777
[Hors accession / Hors ventes] (Loyers - Charges) d'exploitation - Annuités Emprunt				
Loyers bruts	Cumulés sur 30 ans	8 258 920	2 646 045	10 904 965
Taux d'Autofinancement	Cumulés sur 30 ans	12,31%	4,28%	10,36%
Autofinancement Global	Cumulés sur 30 ans	-145 792	-592 649	-738 442

Fiche\_Synthèse le 15/05/2024

1. Charge foncière				Base	Ratio/Masse	HT	TVA	TTC Financé	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			TTC Financé								
Terrain				Terrain /m² SDPC/SHON			0,00										
Terrain				Forfait	1 193 192	1 193 192	0	1 193 192	430,0	430	360	0,00%	0	0	1 193 192	0	
Frais d'acquisition (hors VEFA)				Forfait	14 318	14 318	0	14 318	5,2	5	4	0,00%	0	0	14 318	0	
<b>Total Terrain</b>						1 207 510	0	1 207 510	435,2	435	364	0,00%	0	0	1 207 510	0	
Raccordement																	
Réseau élec. + BT				Forfait	30 800	30 800	0	30 800	11,1	11	9	0,00%	0	0	30 800	0	
Télécom				Forfait	240 747	240 747	0	240 747	86,8	87	73	0,00%	0	0	240 747	0	
Branchement eau				Forfait	365 403	365 403	0	365 403	131,7	132	110	0,00%	0	0	365 403	0	
<b>Total Raccordement</b>						636 950	0	636 950	229,6	230	192	0,00%	0	0	636 950	0	
Charge foncière																	
Etudes de sol / Sondages				Forfait	13 810	13 810	0	13 810	5,0	5	4	0,00%	0	0	13 810	0	
Géométrie				Forfait	6 600	6 600	0	6 600	2,4	2	2	0,00%	0	0	6 600	0	
Voie				Forfait	502 753	502 752,96	0	502 753	181,2	181	152	0,00%	0	0	502 753	0	
Espaces verts				Forfait	96 406	96 406	0	96 406	34,7	35	29	0,00%	0	0	96 406	0	
<b>Total Charge foncière</b>						619 569	0	619 569	223,3	223	187	0,00%	0	0	619 569	0	
Taxes et divers																	
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)				Forfait	27 852	27 852	0	27 852	10,0	10	8	0,00%	0	0	27 852	0	
Taxes égouts				Forfait	23 290	23 290	0	23 290	8,4	8	7	0,00%	0	0	23 290	0	
Frais divers facturés sans TVA				Forfait	41 920	41 920	0	41 920	15,1	15	13	0,00%	0	0	41 920	0	
<b>Total Taxes et divers</b>						93 062	0	93 062	33,5	34	28	0,00%	0	0	93 062	0	
Frais fonciers																	
Clôtures				Forfait	192 030	192 030	0	192 030	69,2	69	58	0,00%	0	0	192 030	0	
Maîtrise d'œuvre VRD				Forfait	74 965	74 965	0	74 965	27,0	27	23	0,00%	0	0	74 965	0	
<b>Total Frais fonciers</b>						266 995	0	266 995	96,2	96	81	0,00%	0	0	266 995	0	
<b>Total Charge foncière</b>						2 824 086	0	2 824 086	1 017,8	1 018	852	0,00%	0	0	2 824 086	0	
2. Bâtiment																	
Saisie globale				Forfait	5 272 546	5 272 546	0	5 272 546	1 900,2	1 900	1 590	0,00%	0	0	5 272 546	0	
<b>Total Construction</b>						5 272 546	0	5 272 546	1 900,2	1 900	1 590	0,00%	0	0	5 272 546	0	
3. Honoraires techniques																	
Architecte/concepteur				Forfait	352 720	352 720	0	352 720	127,1	127	106	0,00%	0	0	373 883	0	
Comptable				Forfait	11 700	11 700	0	11 700	4,2	4	4	0,00%	0	0	13 338	0	
AMO				Forfait	15 000	15 000	0	15 000	5,4	5	5	60,00%	9 000	9 000	15 000	9 000	
Assur. DO +CNR + TRC				Forfait	85 373	85 373	0	85 373	30,8	31	26	0,00%	0	0	170 747	0	
SPS/OPC				Forfait	65 850	65 850	0	65 850	23,7	24	20	0,00%	0	0	460 950	0	
Organisme de certification				Forfait	14 989	14 989	0	14 989	5,4	5	5	0,00%	0	0	14 989	0	
<b>Total Honoraires techniques</b>						545 633	0	545 633	196,6	197	165	1,65%	9 000	9 000	1 048 907	9 000	
4. Actuais. imprévus																	
Actu/Révision Ch. Foncière				Forfait	41 920	41 920	0	41 920	15,1	15	13	0,00%	0	0	#VALEUR!	#VALEUR!	
Actu/Révision Bâtiment				Forfait	158 176	158 176	0	158 176	57,0	57	48	0,00%	0	0	158 176	0	
Enveloppe imprévus SIMKO				Forfait	158 176	158 176	0	158 176	57,0	57	48	0,00%	0	0	158 176	0	
<b>Total Actualisation imprévus</b>						358 273	0	358 273	129,1	129	108	0,00%	0	0	#VALEUR!	#VALEUR!	
Prix de revient technique						9 000 538											
Assiette de rémunération MOD						7 606 999											
5. Charges annexes																	
Frais financiers				0	0,00%	135 008	0	135 008	48,7	49	41	0,00%	0	0	135 008	0	
Maîtrise d'ouvrage interne				Forfait	274 066	274 066	0	274 066	98,8	99	83	0,00%	0	0	274 066	0	
<b>Total Charges annexes</b>						409 074	0	409 074	147,4	147	123	0,00%	0	0	409 074	0	
<b>PRP TOTAL PREVISIONNEL</b>						9 409 612	0	9 409 612	3 391	3 391	2 838	0,10%	9 000	9 000	#VALEUR!	#VALEUR!	
VISA POUR ENREGISTREMENT (aux stades Comité, Directoire, fiche OS et PRD)				Visa du D.ATGL le :			Visa du D. DEV le :			Visa du GME le :							

## **ANNEXE 5**

### **Convention d'attribution LBU**



**PRÉFET  
DE LA GUYANE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale  
des Territoires et de la Mer**

Direction de l'aménagement des territoires  
et de la transition écologique

Service urbanisme, logement et aménagement  
Unité Logement

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

**N° DE LA CONVENTION** 2023/87

**NOM DE L'OPERATION** : 44 LLS/LLTS TEMPO

**N° OPERATION** : 2023DD97300010

**Commune** : Matoury

**Bénéficiaire** : SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

**Numéro SIRET** 30593460600032

**Nombre de logement** : 44

répartis comme suit :

- 32 logement LLS (Logement Locatif Social)
- 12 logements LLTS (Logement Locatif très social)

**Montant de la subvention accordée** : 1 225 164,00 € dont 720 397 € pour 32 LLS et 504 767 € pour 12 LLTS

Domaine fonctionnel : 0123-01-01

Code activité : 012300000101 - 012300000103

**ENTRE**

État représenté par le préfet de la Région Guyane et désigné sous le terme « l'État » d'une part

*Mr*

**ET**

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU dont le siège social est situé au 33 avenue Jean Jaurès BP 812 97310 KOUROU 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 02 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 06 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 13 juillet 2023 portant nomination de M. Antoine POUSSIER, administrateur de l'État du deuxième grade, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

**VU** le décret du 15 septembre 2021 portant nomination de M. Mathieu GATINEAU, conseiller référendaire à la cour des comptes, détaché en qualité de secrétaire général des services de l'État, responsable de la coordination des politiques publiques, auprès du préfet de la Guyane ;

VU l'arrêté n°R03-2023-04-03-00001 du 3 avril 2023 portant organisation des services de l'État en Guyane ;

VU l'arrêté n°R03-2023-08-23-00007 du 23 août 2023 portant délégation de signature à M. Mathieu GATINEAU, secrétaire général des services de l'État ;

**VU** le dossier de demande de subvention déposé par la Société Immobilière de Kourou en date du 04/08/2023

**EST CONVENU**

**Article 1** : La présente convention porte agrément au bénéficiaire désigné SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU pour la construction de 44 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération 44 LLS/LLTS TEMPO sur la commune de Matoury, répartis comme suit :

– 32 logements LLS (Logement Locatif Social)

MW

- 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 accordé une subvention d'un montant de **1 225 164,00 €**, imputée sur le budget du ministère des Outre-mer pour l'exercice 2023

- 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 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 R441-5 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 la 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 :

- 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 :

– 5,39 €/m<sup>2</sup> pour les logements LLTS

– 6,88 €/m<sup>2</sup> pour les logements LLS

**Article 8 :** Le directeur général des territoires et de la mer et le directeur régional des finances publiques sont chargés, 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.

Fait à Cayenne, le :

18 OCT. 2023

Le Préfet

Pour le préfet, le sous-préfet  
secrétaire général des services de l'État

VISA CBR  
Contrôleur Budgétaire  
en région Guyane

268 du 10/10/23

Mathieu GATINEAU

Le représentant de  
SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU  
(Nom, Cachet et signature)

Le Directeur Général  
Jean-Jacques STAM



# FICHE ANALYTIQUE

## OPÉRATION 44 LLS/LLTS TEMPO

Nombre de logements financés : 44

Localisation de l'opération : Matoury

N° de permis de construire : PC 973 309 23 10069 (îlot 11), le PC 973 309 23 10070 (îlot 4) et le PC 973 309 23 10071 (îlot 3)

### Consistance de l'opération

Typologie	LLS	LLTS	TOTAL
T2	11	3	14
T3	11	3	14
T4	10	3	13
T5	0	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>44</b>

	LLS	LLTS
N – Nombre de logements	32	12
S – Surface habitable	2 316,57 m <sup>2</sup>	945,60 m <sup>2</sup>
Sa – Surface des annexes liées au logement	73,12	33,44
Sg – Surface des garages		
Slcr – Surface des locaux collectifs résidentiels		
Sac – Surface des annexes communes		
SF – Surface financée des logements	2 353,13 m <sup>2</sup>	962,32 m <sup>2</sup>

Mise à disposition d'un système d'eau chaude sanitaire	Collectif
- Énergie ECS	SOLAIRE

Nombre de logements adaptés	18
-----------------------------	----

### Prix de revient prévisionnel de l'opération

Charge foncière et VRD	2 405 317,20 €
Prix de revient du bâtiment	5 191 994,70 €
Honoraires	942 654,96 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 539 966,86 €</b>

Prix de revient par m<sup>2</sup> finançable 2 575,81 €/m<sup>2</sup>

## Subventions

Majoration pour chauffe-eau solaire pour l'aide LLS	102 240,00 €
Majoration pour chauffe-eau solaire pour l'aide LLTS	38 340,00 €
Majoration pour LLTS	125 088,00 €

	LLS	LLTS
Majoration de l'assiette de subvention	102 240,00 €	38 340,00 €
Assiette globale de subvention	4 237 631,03 €	1 687 463,92 €
Majoration de subvention		125 088,00 €
Montant maximum de subvention	1 144 160,38 €	673 513,77 €

	LLS	LLTS
Subvention attribuée	720 397,00 €	504 767,00 €
% par rapport à l'assiette de subvention	17 %	22,50 %

	LLS	LLTS
Plafond des loyers	6,88 €/m <sup>2</sup>	5,39 €/m <sup>2</sup>

## Plan de financement de l'opération

FINANCEMENT	32 LLS	12 LLTS	TOTAL
Subvention LBU	720 397,00 €	504 767,00 €	1 225 164,00 €
Subvention CTG LLTS		12 000,00 €	12 000,00 €
Subvention CTG NF HABITAT	19 200,00 €	7 200,00 €	26 400,00 €
Crédit d'impôts	1 934 491,31 €	702 892,24 €	2 637 383,55 €
Prêt PLUS CDC	2 444 953,28 €	890 976,08 €	3 335 929,36 €
Prêt PLUS foncier CDC	943 368,07 €	347 721,88 €	1 291 089,95 €
Fonds propres		12 000,00 €	12 000,00 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 062 409,66 €</b>	<b>2 477 557,20 €</b>	<b>8 539 966,86 €</b>

MW

h

## Détail de la surface financée des logements LLS

Typologie de logement	Nombre	Surface intérieure	Surface des varangues	Surface habitables
T2	11	512,46	106,28	618,74
T3	11	696,49	133,08	829,57
T4	10	743,82	124,44	868,26
T5				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>1952,77</b>	<b>363,8</b>	<b>2316,57</b>

Collectif	Annexes communes	73,12
-----------	------------------	-------

Surface financée en LLS	2 353,13 m <sup>2</sup>
-------------------------	-------------------------

## Détail de la surface financée des logements LLTS

Typologie de logement	Nombre	Surface intérieure	Surface des varangues	Surface habitables
T2	3	140,70	27,03	167,73
T3	3	195,09	32,58	227,67
T4	3	225,48	31,11	256,59
T5	3	260,73	32,88	293,61
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>822</b>	<b>123,6</b>	<b>945,6</b>

Collectif	Annexes communes	33,44
-----------	------------------	-------

Surface financée en LLTS	962,32 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

Le Directeur Général de la SIMKO

Jean-Jacques STAUCH

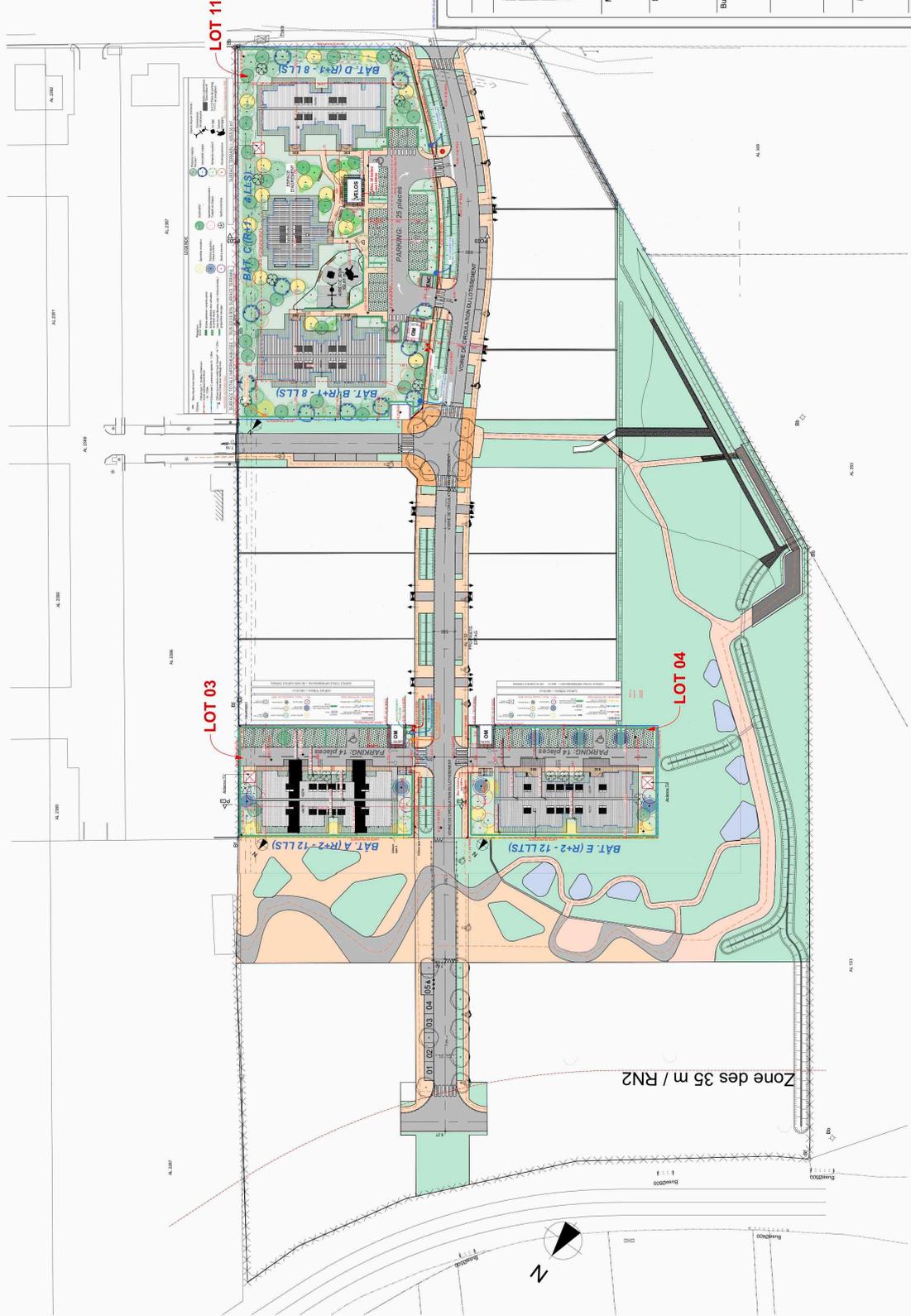


*Mw*

## **ANNEXE 6**

### **Plan de masse, étages, Façades**





**DEPARTEMENT DE LA GUYANE**  
VILLE DE MATOURY

Operation:  
**44 LLS & LLTS**  
**"TEMPO"**  
LOTISSEMENT MELODIE  
DE MORTHUIM

**SIMKO**  
33 Av. Jean-Jacques - 97310 KOUROU  
Tel : 05 94 32 10 34 / Fax : 05 94 32 29 95  
Email : simko.mmg@gmail.fr

Maitre d'ouvrage  
**ALTER**  
BTP / Architecture  
10 Rue de la République - 97300 Cayenne  
Tel : 05 94 25 50 50 - Fax : 05 94 25 50 50  
Email : gawarim@alter.com

Bureau de Contrôle  
**SOCOTEC**  
Société Anonyme - Route de Montabo - BP29  
97300 CAYENNE  
Tel : 0594 30 12 12 - Fax : 05 94 31 28 52  
Email : gawarim@socotec.fr / gawarim@socotec.fr

SPS  
**opave**  
APAVE - Charles de Gaulle  
97300 Cayenne  
Tel : 05 94 25 50 50 - Fax : 05 94 25 50 50  
Email : gawarim@opave.com

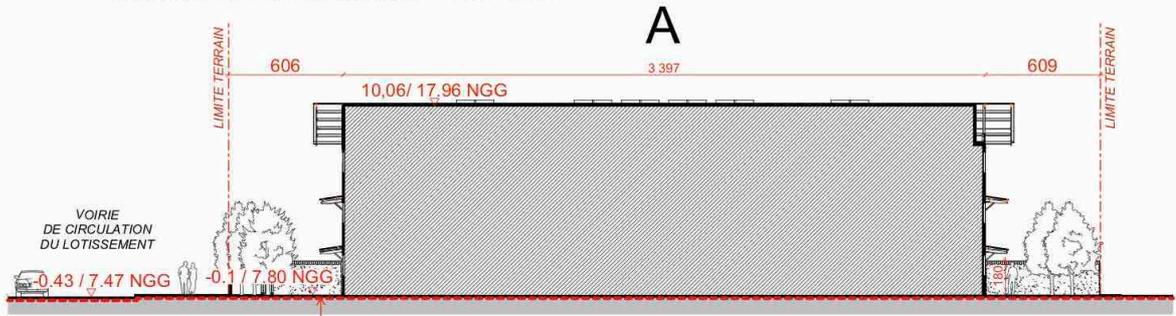
PHASE  
**DCE**

intitulé document : **PLAN DE MASSE PARCELLE A** plan n° :  
**132**

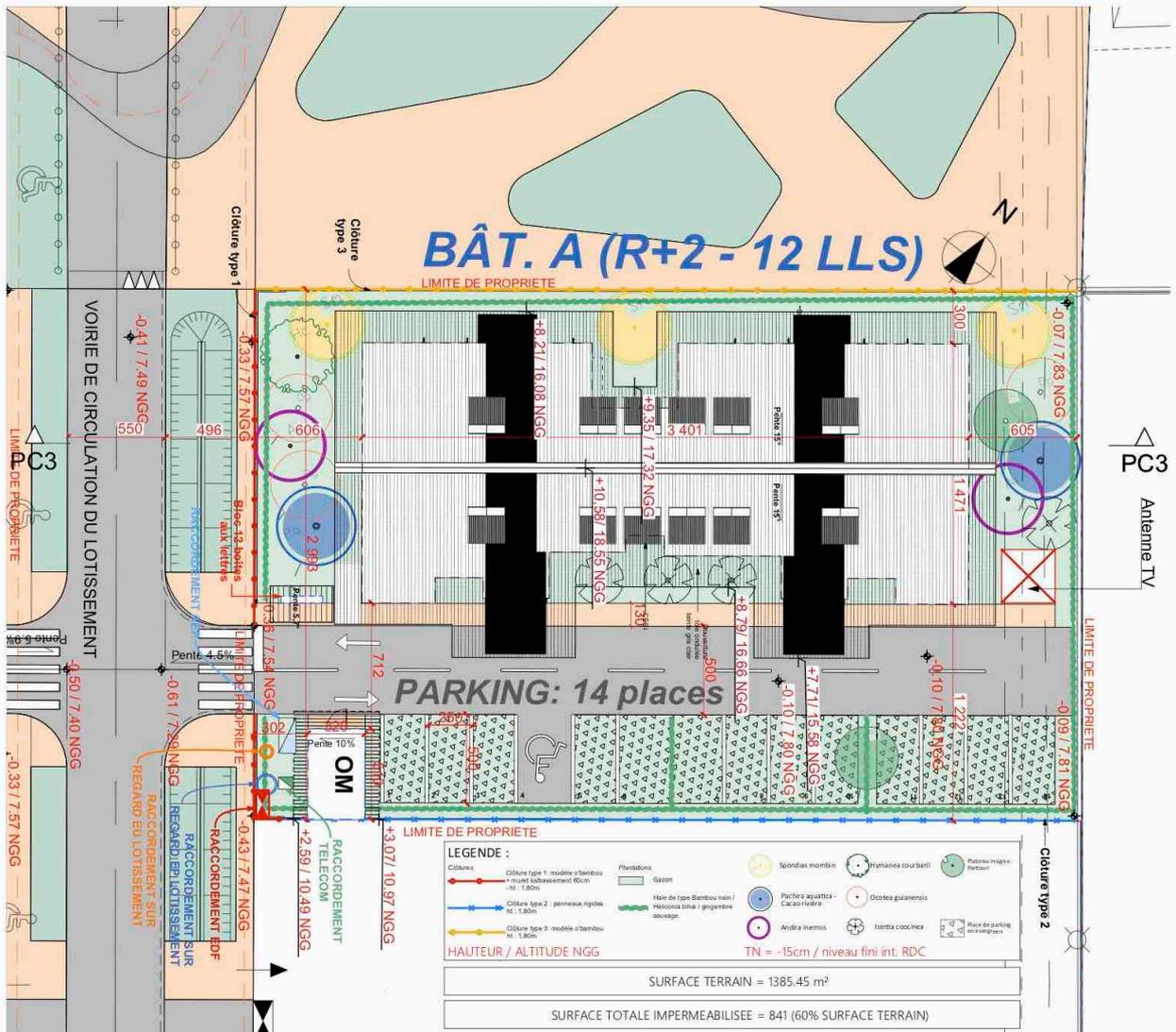
échelle : 1/500<sup>ème</sup>  
date : Novembre 2023  
modifications :  
index :  
dessin :  
cote :



FACADE COTÉ PARKING éch: 1/250<sup>ème</sup>

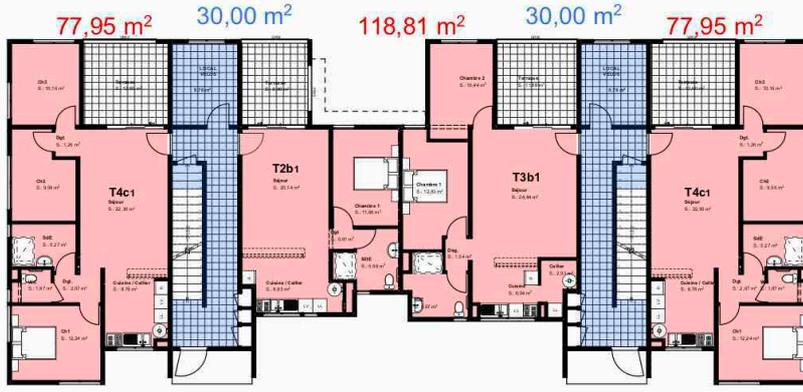


COUPE DU TERRAIN éch: 1/250<sup>ème</sup>

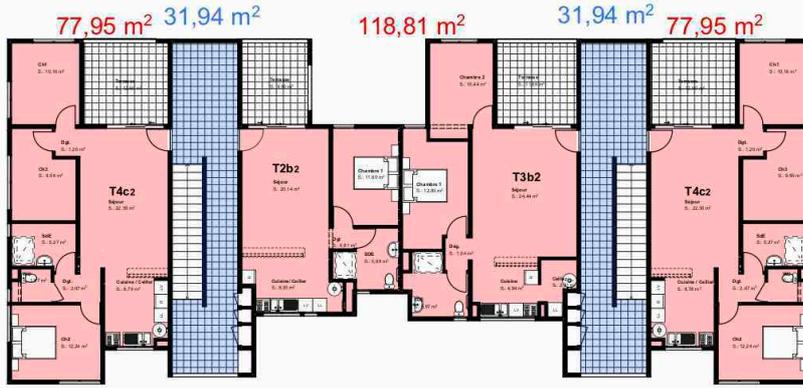


PLAN DE MASSE - éch: 1/250<sup>ème</sup> (ZOOM SUR LE LOT N°3)

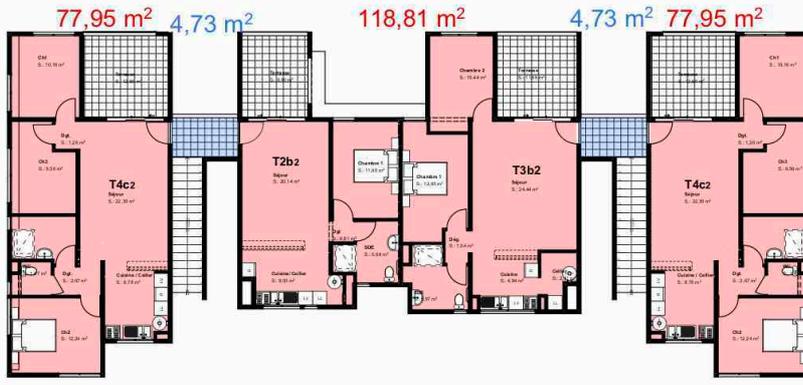
	Maître d'ouvrage : <b>SIMKO</b>	DEPARTEMENT DE GUYANE - MATOURY 12 LLS - TEMPO (ZAC MELODIE MORTHIUM) - LOT 3	<b>DCE</b>	<b>LOT 3</b>
		<b>PLAN DE MASSE - COUPE - FACADE</b>	Novembre 2023	



RDC - 1/200ème



R+1 - 1/200ème

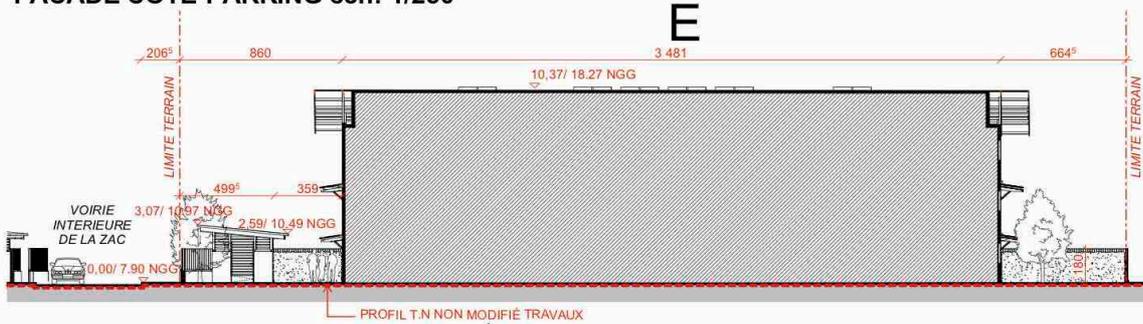


R+2 - 1/200ème

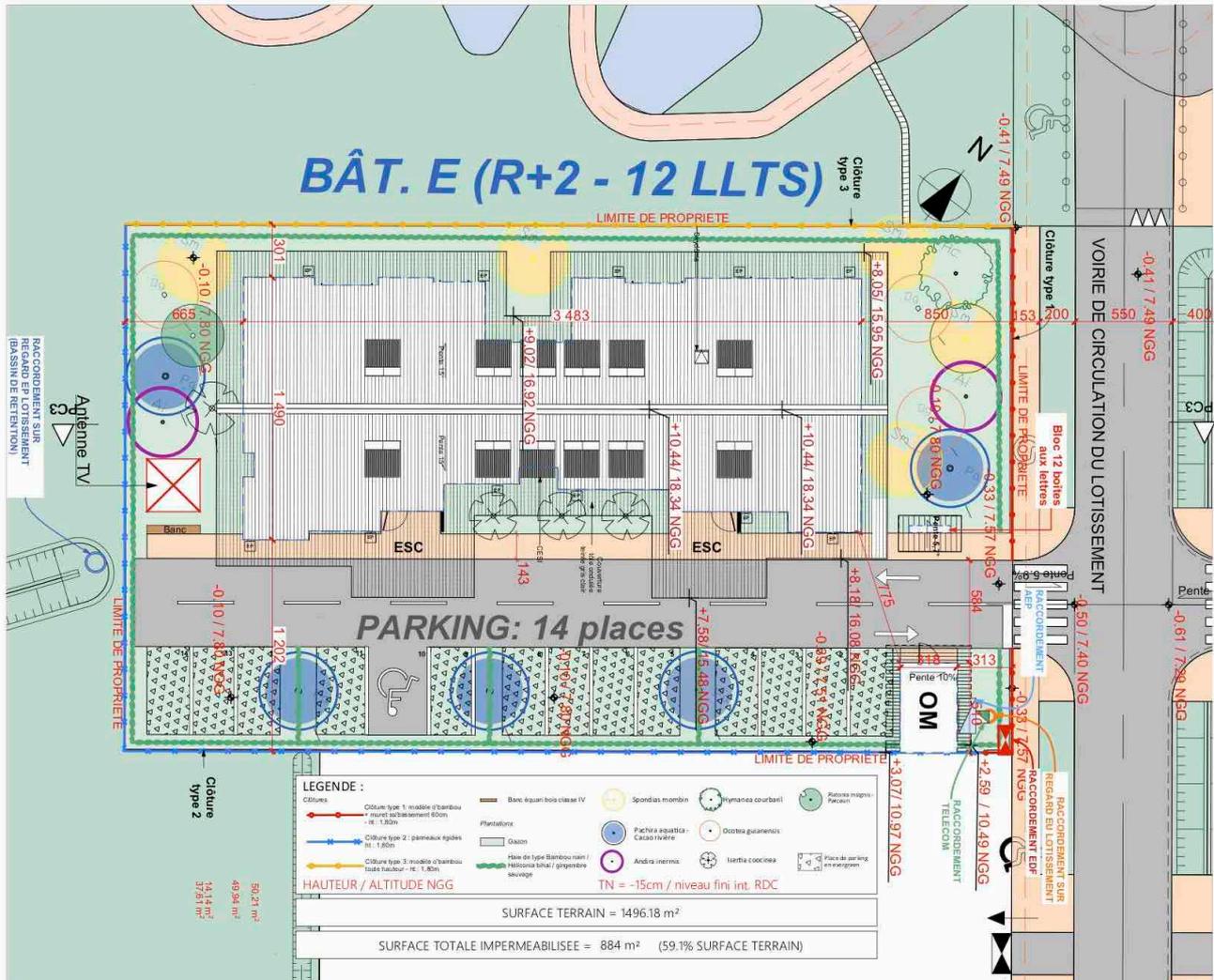
Maître d'ouvrage :  	DEPARTEMENT DE GUYANE - COMMUNE E MATOURY 44 LLS & LLTS - TEMPO (ZAC MELODIE DE MORTHIUM)	APD	08A
	BAT A - SURFACES DE PLANCHER	Mars 2023	



FACADE COTÉ PARKING éch: 1/250<sup>ème</sup>

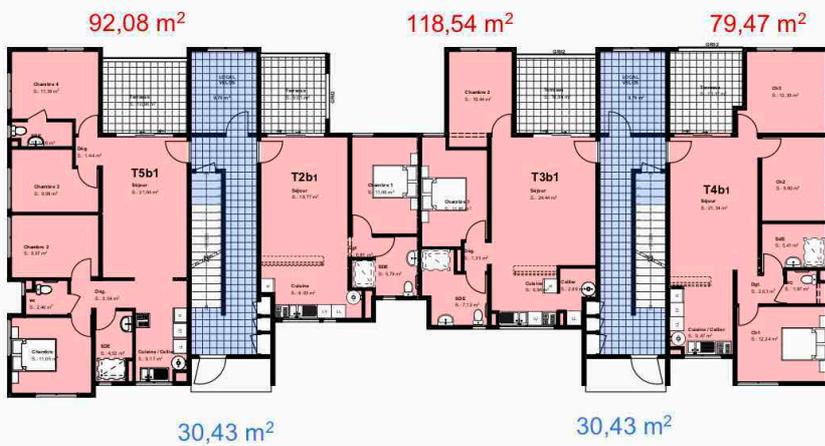


PC03 - COUPE DU TERRAIN éch: 1/250<sup>ème</sup>

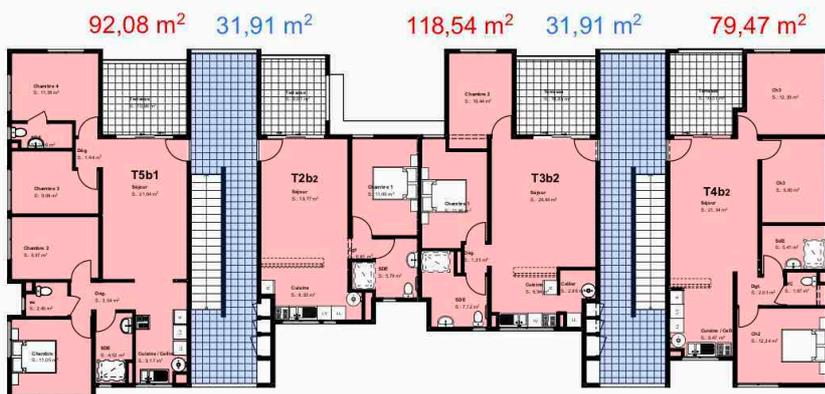


PC02 - PLAN DE MASSE - éch: 1/250<sup>ème</sup> (ZOOM SUR LE LOT N°4)

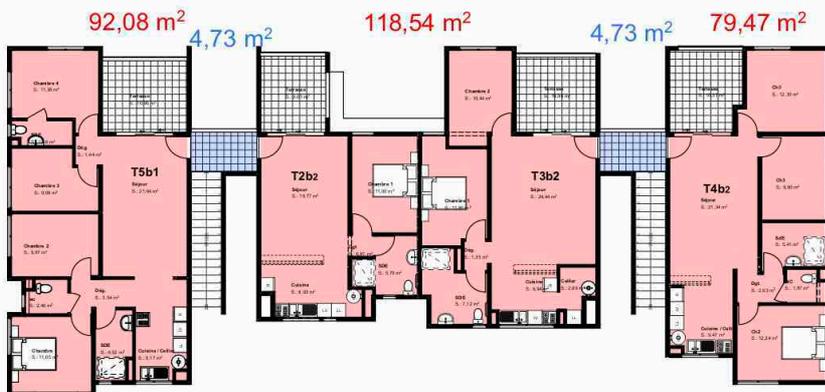
	Maître d'ouvrage : 	DEPARTEMENT DE GUYANE - MATOURY 12 LLTS - TEMPO (ZAC MELODIE MORTHUIM) - LOT 4	<b>DCE</b>	<b>LOT 4</b>
		<b>PLAN DE MASSE COUPE FACADE</b>	Novembre 2023	



RDC - 1/200ème



R+1 - 1/200ème



R+2 - 1/200ème

Maître d'ouvrage : 	DEPARTEMENT DE GUYANE - COMMUNE E MATOURY 44 LLS & LLTS - TEMPO (ZAC MELODIE DE MORTHUIM)		APD	08C
	BAT E - SURFACES DE PLANCHER		Mars 2023	



**SIMKO**

Maître d'ouvrage :

# DEPARTEMENT DE GUYANE - MATOURY 20 LLS - TEMPO (ZAC MELODIE MORTHIUM) - LOT 11 PLAN DE MASSE - COUPE - FACADE

**DCE**

**LOT 11**

Novembre 2023

Espace de jeux d'enfants :

- Parcours
- Planitia inscrite
- Perçage
- jacaranda copala
- de balanoire
- Combinaison
- Dalles caoutchouc
- Glass Sécurité
- La loge
- Hydrangea courbutail
- Cabane toboggan

Plantiers :

- Gazon
- Bulbes plantés + arbrustes print
- Bulbes plantés avec arbrustes
- et arbres fleurs
- Hale de type Bambou nain / Heliconia bihal / gingembre sauvage

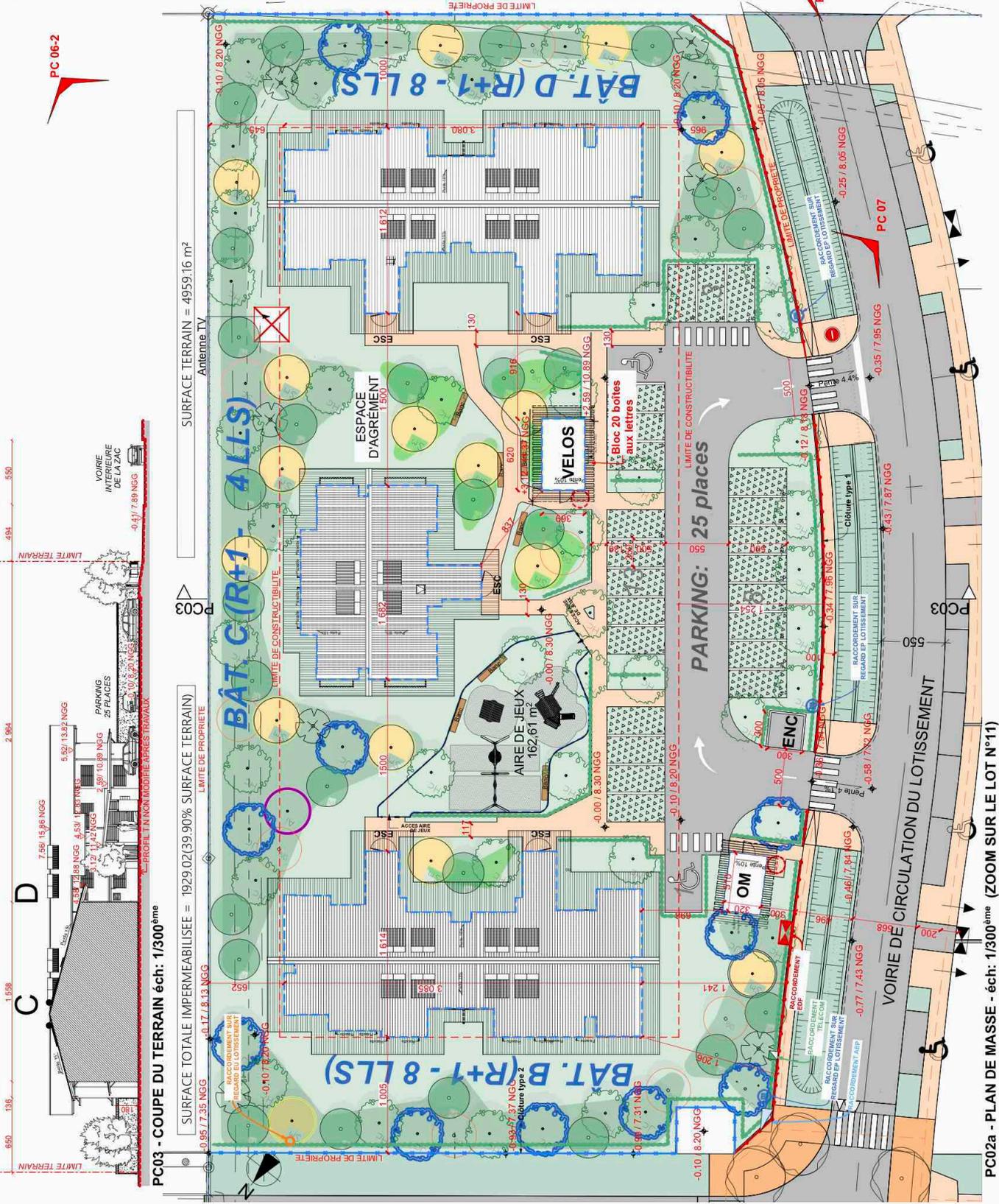
Cultures :

- Culture type 1 : module écoboutou+ - ht : 1,80m
- Culture type 2 : panneauaux tydes ht : 1,80m
- Culture joux enfants métal type "reimpe" - ht : 1,20m

HAUTEURS / ALTITUDES NGG :

- Andria hermits
- Cacao théière
- Pachira aquatica
- Spathodea campanulata - Tulipier du Gabon
- Isertia coccoloba
- Quercifera
- Spodas morbin

LEGENDE





**PARCELLE AL 132**  
**LOT N°03**



PARCELLE AL 132  
LOT N°11





BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



Dossier n° : U138121  
Suivi par : **JUQUEL Isabelle**  
Tél. : 05 96 72 84 16  
Courriel : Isabelle.Juquel@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
S.I.M.K.O.  
AVENUE JEAN-JAURES  
B.P. 812  
97388 KOUROU

Fort-de-France, le 17 juillet 2024

**Objet : Financement de l'opération de construction de 44 logements, située à 97351 MATOURY.**

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Christian MOUTTON  
Directeur Territorial Guyane

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Mentions particulières :

Cette offre de financement par la Caisse des Dépôts est conditionnée à la signature du contrat de prêt par l'emprunteur avant la date d'achèvement des travaux de l'opération financée. Il est ici précisé que la date considérée est celle de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, ou celle du procès-verbal de levée des réserves pour les opérations non soumises à autorisation d'urbanisme. Le non-respect de cette condition préalable pourra entraîner soit un refus de financement de l'opération par la Caisse des Dépôts, soit un maintien de l'offre avec l'application d'une indemnité correspondant à la perte financière supportée par le prêteur.

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

Caisse des dépôts et consignations

1 place F. Mitterrand - CS 10675 - Immeuble Les Cascades - 97264 Fort-de-France - Tél : 05 96 72 84 00  
antilles-guyane@caissedesdepots.fr

[banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr)  | @BanqueDesTerr



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

**Dossier n°** U138121

**Opération :** TEMPO-CN-44 LGTS-MATOURY (n° 5137685)

**Date limite de validité de l'offre :** 09/07/2025

**Montant total du financement CDC :** 3 817 753,00 €

**Date limite de validité de la cotation :** 17/10/2024

## Documents à produire et conditions préalables

### Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, attestation d'achèvement des travaux, ...)
- Echanges mails client - montage de garantie définitif

### Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Accord de principe de la banque ou d'Action Logement ou du FSH ou de tout autre financeur
- Attestation du caractère définitif du permis de construire
- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138121

Opération : TEMPO-CN-44 LGTS-MATOURY (n° 5137685)

Date limite de validité de l'offre : 09/07/2025

Montant total du financement CDC : 3 817 753,00 €

Date limite de validité de la cotation : 17/10/2024

### Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

#### Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
<b>Enveloppe</b>	-	-	-	-
<b>Montant</b>	573 860 €	458 270 €	1 665 030 €	1 120 593 €
<b>Commission d'instruction</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Durée de la période</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Taux de période</b>	2,6 %	2,6 %	3,6 %	3,6 %
<b>TEG<sup>1</sup></b>	2,6 %	2,6 %	3,6 %	3,6 %
<b>Phase de préfinancement</b>				
<b>Durée du préfinancement</b>	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
<b>Index de préfinancement</b>	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
<b>Marge fixe sur index de préfinancement</b>	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
<b>Taux d'intérêt du préfinancement</b>	Livret A - 0,4 %	Livret A - 0,4 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
<b>Règlement des intérêts de préfinancement</b>	Paiement en fin de préfinancement			
<b>Mode de calcul des intérêts de préfinancement</b>	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
<b>Base de calcul des intérêts de préfinancement</b>	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
<b>Phase d'amortissement</b>				
<b>Durée</b>	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
<b>Index<sup>2</sup></b>	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
<b>Marge fixe sur index</b>	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
<b>Taux d'intérêt</b>	Livret A - 0,4 %	Livret A - 0,4 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
<b>Périodicité</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
<b>Profil d'amortissement</b>	Échéance et intérêts prioritaires			
<b>Condition de remboursement anticipé volontaire</b>	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
<b>Modalité de révision</b>	DR	DR	DR	DR



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

**Dossier n°** U138121

**Opération :** TEMPO-CN-44 LGTS-MATOURY (n° 5137685)

**Date limite de validité de l'offre :** 09/07/2025

**Montant total du financement CDC :** 3 817 753,00 €

**Date limite de validité de la cotation :** 17/10/2024

Phase d'amortissement (suite)				
<b>Taux de progressivité de l'échéance</b>	0 %	0 %	0 %	0 %

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138121

Opération : TEMPO-CN-44 LGTS-MATOURY (n° 5137685)

Date limite de validité de l'offre : 09/07/2025

Montant total du financement CDC : 3 817 753,00 €

Date limite de validité de la cotation : 17/10/2024

## Montage de garantie

*Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.*

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI foncier		PLAI		PLUS foncier		PLUS	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)						
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE GUYANE	274 962,00	60,00	344 316,00	60,00	672 355,80	60,00	999 018,00	60,00
Collectivités locales	CMNE DE MATOURY	183 308,00	40,00	229 544,00	40,00	448 237,20	40,00	666 012,00	40,00
Collectivités locales	CA DU CENTRE LITTORAL	183 308,00	40,00	229 544,00	40,00	448 237,20	40,00	666 012,00	40,00

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

**Dossier n°** U138121**Opération :** TEMPO-CN-44 LGTS-MATOURY (n° 5137685)**Date limite de validité de l'offre :** 09/07/2025**Montant total du financement CDC :** 3 817 753,00 €**Date limite de validité de la cotation :** 17/10/2024

### Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Etat	4 123 353,00 €	43,82
Subvention EPCI	30 000,00 €	0,32
Subvention REGION	38 400,00 €	0,41
Total des prêts CDC	3 817 753,00 €	40,57
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	1 388 105,00 €	14,75
Fonds propres	12 000,00 €	0,13
<b>TOTAL des ressources</b>	<b>9 409 611,00 €</b>	<b>100,00</b>

Matoury, le 23/05/2022

**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL**

DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'AMÉNAGEMENT ET  
DE LA MOBILITÉ

Maria HERVÉ – Isabelle Patient  
0594 28 23 99 – 0594 28 90 47  
[maria.herve@cacl-guyane.fr](mailto:maria.herve@cacl-guyane.fr)  
[isabelle.patient@cacl-guyane.fr](mailto:isabelle.patient@cacl-guyane.fr)

N° /2022/CACL/IP/MH

À

Madame Francesca FÉLIX  
1<sup>ère</sup> adjointe au Maire de la commune de Matoury

Rue Victor CEIDE  
97 351 Matoury

**Objet :** Proposition de mise en œuvre de la garantie d'emprunt de la CAACL sur la commune de Matoury

**Pièces jointes :**

-  Délibération n°89/2022/CACL du Conseil communautaire portant création du dispositif de la garantie d'emprunt par la CAACL
-  Rapport attendant détaillant le dispositif de garantie d'emprunt « à la carte »

Madame la 1<sup>ère</sup> adjointe, Chère collègue,

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020 - 2025, la CAACL, par délibération n°89/2022/CACL, a ouvert la possibilité aux communes de s'inscrire au sein **du dispositif intercommunal de « garantie d'emprunt<sup>1</sup> à la carte »**. En ce sens, la CAACL peut apporter une garantie alternative ou supplémentaire à celle des communes.

Le dispositif de garantie d'emprunt constitue un important levier d'intervention des collectivités en faveur de projets d'intérêt général, notamment le logement social, et, permet ainsi :

-  Des constructions neuves ;
-  De la réhabilitation ;
-  Des acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).

Ce dispositif intercommunal devrait permettre de :

1. **Réduire la prime de risque pour les bailleurs sociaux eu à l'égard de la santé financière de l'agglomération ;**
2. **Consolider le partenariat avec les bailleurs sociaux ;**
3. **Permettre le rééquilibrage du parc** dans le cadre des orientations de programmation du PLH de la CAACL ;  
→ Et ainsi, respecter les objectifs de programmation pour un meilleur équilibre du parc social sur le territoire de l'agglomération ;
4. **Renforcer la rapidité du process** permettant une meilleure fluidification et accompagnement de la production de logements.

---

<sup>1</sup> La garantie d'emprunt est le fait d'accorder sa caution à une personne morale de droit public ou privée, afin de faciliter la réalisation d'opérations d'intérêt public. La collectivité garante s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assumer l'exécution de l'obligation ou à payer à sa place les annuités du prêt garanti. La réglementation encadre de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités et les EPCI.

Les bénéficiaires de cette garantie d'emprunt devront :

- Proposer des opérations en cohérence avec le PLH de la CACL et les orientations communales
- Présenter de manière détaillée les opérations objet de la garantie ainsi que les contrats de financement associés ;
- Rendre compte annuellement de l'exécution des programmes en en présentant les bilans prévisionnels ;
- Transmettre annuellement leurs comptes à la CACL ;
- Répondre à toute sollicitation d'information de la CACL tant en phase d'instruction qu'en phase de suivi.

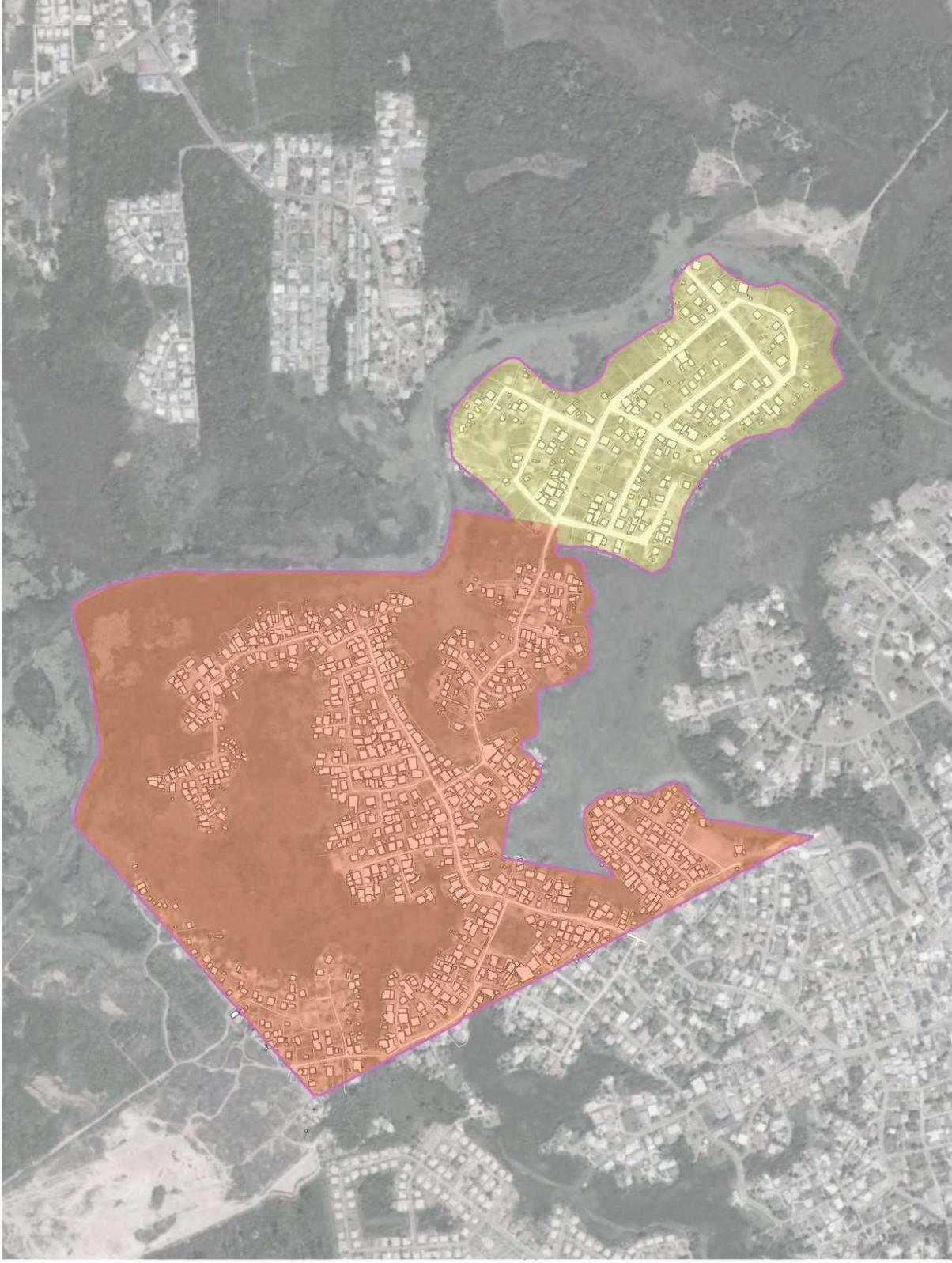
**Comptant sur votre retour concernant votre décision d'inscription à ce dispositif intercommunal afin d'amorcer le travail avec vos services** pour l'adapter au mieux au contexte de votre territoire, je vous prie de croire, Madame la 1<sup>ère</sup> Adjointe, Chère collègue, à l'assurance de mes salutations distinguées et à mes sentiments dévoués à l'intérêt commun de notre bloc communal.

**Serge SMOCK**

Plan d'ensemble situant les périmètres des deux îlots tests et du quartier N'Zilla



## Annexe A5 - Secteurs opérationnels retenus au titre du NPNRU

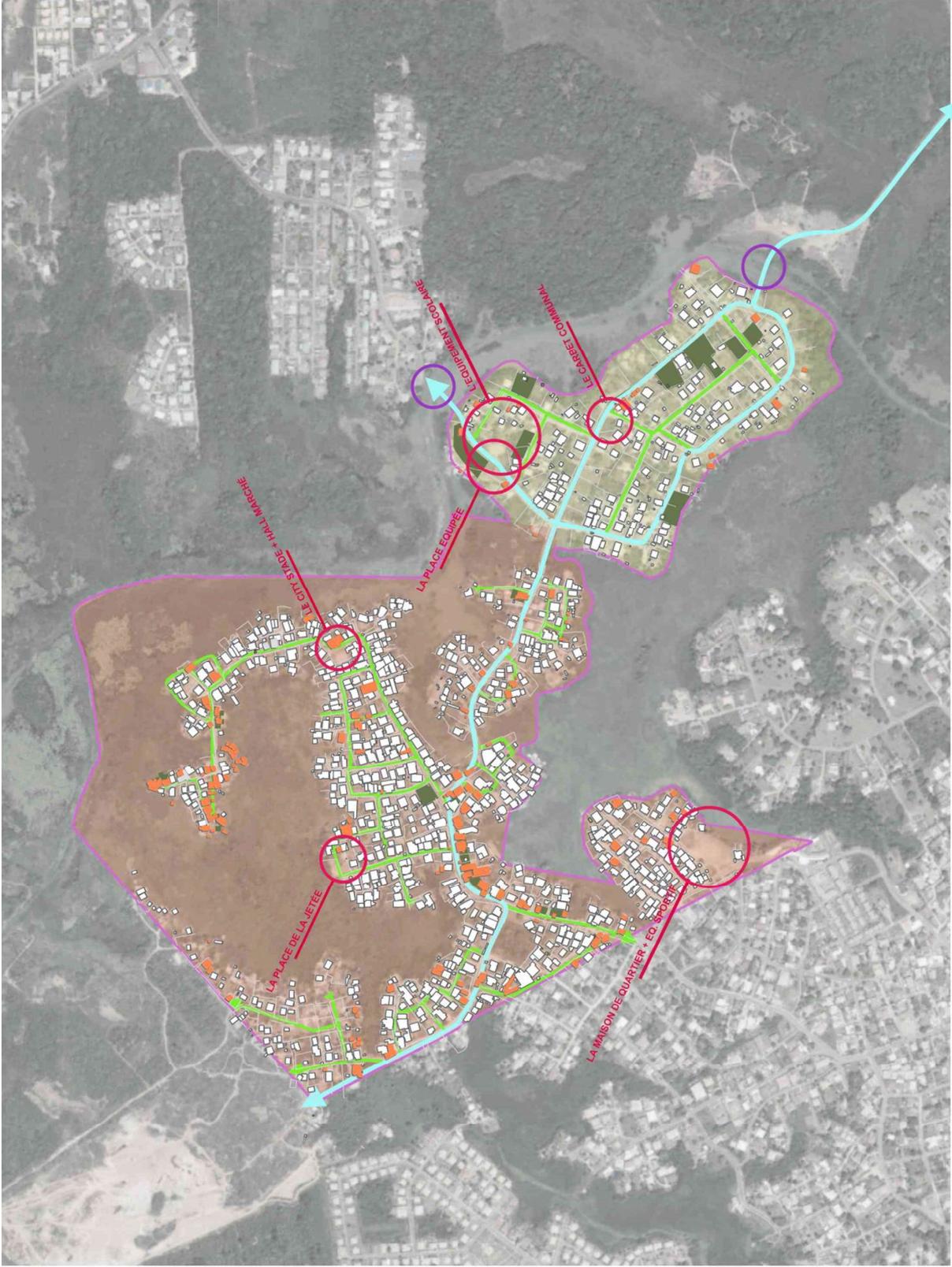


SECTEUR OPERATIONNELS RETENUS AU TITRE DU NPNRU

● SECTEUR KOMBO  
● SECTEUR KOMJOU

— PERIMETRE DE L'OPERATION

## Annexe A5.2 – Programmation NPNRU



# LOCALISATION DES SECTEURS ENQUÊTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA CACL

