

CONVENTION

SOCIÉTÉ IMMOBILIERE FONCIERE D'AMÉNAGEMENT DE LA GUYANE (SIFAG)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 05 / 2024

Montant garanti : 1 475 563,20 € (*un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes*)

CONVENTION ENTRE :

Société Immobilière Foncière d'Aménagement de la Guyane (SIFAG)

7 Rue de l'Astrolabe

97 354 Rémire-Montjoly

Représentant : Monsieur Vincent BALMES

Agissant en qualité de Président

Ci-après désigné par « le bénéficiaire »

N° SIRET : 919 927 962 00010

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 9 décembre 2024 ;

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

Vu le projet présenté par la SIFAG ;

Vu la délibération N°XX/2024/CACL du vendredi 13 décembre 2024 concernant la demande de garantie d'emprunt de la SIFAG à hauteur de 1 475 563,20 € (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes) pour son opération « Résidence BANGUI » située sis Rue de la Cotonnière à Matoury ;

Vu la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 05 / 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 ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

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 (SIFAG) dans le cadre de son opération « Résidence BANGUI » visant la construction de 32 (trente-deux) Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre du contrat de prêt N°**166070** à garantir par la CACL, soit un montant de **1 475 563,20 € (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes)** pour un emprunt s'élevant à **3 688 908 € (trois millions six cent quatre-vingt-huit mille neuf cent huit euros)** par la SIFAG 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 de « Cogneau Ouest » au sein de la commune de Matoury.

Cette opération de logements collectifs porte sur la commercialisation de 32 (trente-deux) LLS répartis en 4 (quatre) immeubles de niveau R+1.

La création de 50 places de parking est prévue.

Le foncier, d'une superficie de 4 892 mètres carrés, a été vendu par la Société par Actions Simplifiée (SAS) « GUIDICELLI PROMOTION » afin d'y construire des logements sociaux :

- ✿ Intitulé : Opération « Résidence BANGUI » ;
- ✿ Type : Construction de 32 LLS ;
- ✿ Adresse : Sis Rue de la Cotonnière
Lieu-dit « Cogneau Ouest »
Section AE
Parcelles cadastrées 341 et 345
97 351 Matoury

- ✿ Typologies :

T2	T3	T4	T5
8	16	4	4
62,29 mètres carrés	77,79 mètres carrés	92,92 mètres carrés	103,77 mètres carrés
430,42 €	De 537,53 €	642,08 €	717,05 €
Loyer au mètre carré : 6,91 €			

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Démarrage chantier	Mise en service
3 ^{ème} trimestre 2024	3 ^{ème} trimestre 2026

☀ Plan prévisionnel de financement (voir Annexe 2) :

Scénario 100% LLS

	LLS_COLL_VEFA	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	6 436 898,61	100,00%
SUBVENTIONS		
Subvention construction ou A/A	816 921,54	12,69%
Subvention LBU LLS	816 921,54	12,69%
Crédit d'impôt/Defisc	2 122 690,86	32,98%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	2 939 612,40	45,67%
PRÊTS		
Prêts principaux	517 030,77	8,03%
Prêts CDC PLUS	517 030,77	8,03%
Prêts Foncier	1 049 185,86	16,30%
Prêt CDC foncier PLUS	1 049 185,86	16,30%
Prêts complémentaires	1 931 069,58	30,00%
Prêt Action logement taux fixe LLS et LLTS	1 931 069,58	30,00%
SOUS-TOTAL PRÊTS	3 497 286,21	54,33%
FONDS PROPRES		
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES		
CA ACCESSION TTC		
SOUS-TOTAL CA ACCESSION TTC		
TOTAL GENERAL	6 436 898,61	100,00%

ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La garantie de la CACL est accordée pour la durée totale du prêt d'un montant de **3 688 908 € (trois millions six cent quatre-vingt-huit mille neuf cent huit euros)** contractés par la SIFAG.

Elle représente 40 % du crédit, soit **1 475 563,20 € (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes)** ; les 60 % restant, soit 2 213 344,80 € (deux millions deux cent treize mille trois cent quarante-quatre 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 SIFAG.

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE ATTRIBUÉE

Le montant garanti par la CACL s'élève à **1 475 563,20 €** (un million quatre cent soixante-quinze mille cinq cent soixante-trois euros et vingt centimes).

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) LLS en Guyane		PLUS Foncier		Total garanti par les collectivités
		Montant garanti (€)	Quotité (%)	Montant garanti (€)	Quotité (%)	
Collectivités Locales	CACL	487 104,80 €	40 %	988 458,40 €	40 %	1 475 563,20 €
	CTG	730 657,20 €	60 %	1 482 687,60 €	60 %	2 213 344,80 €
		1 217 762 €	100 %	2 471 146 €	100 %	3 688 908 €

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 6 logements à répartir entre la CACL et la CTG sur la quotité garantie par chacune des collectivités :

Collectivité	Quotité garantie	Logements réservés
CACL	40 %	2
CTG	60 %	4
Total	100 %	6

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE VERSEMENT

La SIFAG 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 SIFAG, 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 : 11 315 / Code guichet : 00 001 / N° du compte : 080 284 42 547 / Clé
RIB : 22
Nom de la banque : Caisse d'épargne CEPAC
Domiciliation : Caisse d'épargne CEPAC

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

**LE PRÉSIDENT DE LA
SIFAG**

Serge SMOCK

Vincent BALMES

Annexe 1 : présentation projet



PC01 - PLAN DE SITUATION - éch 1:2 500

PARCELLES AE 341-344
Superficie : 4892 m²

Annexe 2 : plan de financement global du projet

Scénario 100% LLS

	LLS_COLL_VEFA	
	MONTANT FISCAL	%
PRIX DE REVIENT	6 436 898,61	100,00%
SUBVENTIONS		
Subvention construction ou A/A	816 921,54	12,69%
Subvention LBU LLS	816 921,54	12,69%
Crédit d'impôt/Defisc	2 122 690,86	32,98%
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	2 939 612,40	45,67%
PRÊTS		
Prêts principaux	517 030,77	8,03%
Prêts CDC PLUS	517 030,77	8,03%
Prêts Foncier	1 049 185,86	16,30%
Prêt CDC foncier PLUS	1 049 185,86	16,30%
Prêts complémentaires	1 931 069,58	30,00%
Prêt Action logement taux fixe LLS et LLTS	1 931 069,58	30,00%
SOUS-TOTAL PRÊTS	3 497 286,21	54,33%
FONDS PROPRES		
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES		
CA ACCESSION TTC		
SOUS-TOTAL CA ACCESSION TTC		
TOTAL GENERAL	6 436 898,61	100,00%

Annexe 3 : montage de la garantie d'emprunt

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) <i>Logement Locatif Social (LLS) en Guyane</i>		PLUS Foncier		Total garanti par les collectivités
		<i>Montant garanti (€)</i>	<i>Quotité (%)</i>	<i>Montant garanti (€)</i>	<i>Quotité (%)</i>	
Collectivités Locales	CACL	487 104,80 €	40 %	988 458,40 €	40 %	1 475 563,20 €
	CTG	730 657,20 €	60 %	1 482 687,60 €	60 %	2 213 344,80 €
		1 217 762 €	100 %	2 471 146 €	100 %	3 688 908 €