



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° 1545/2024/CACL/DHAM/FS

À

Monsieur Claude PLENET
Maire de la Ville de Remire-Montjoly

Hôtel de Ville de Remire-Montjoly
Avenue Jean-Marie MICHOTTE

97354 REMIRE-MONTJOLY

Objet : Consultation de la Mairie de Remire-Montjoly dans le cadre de l'approbation de la garantie d'emprunt – opération « KOTIKA » de la Société Immobilière de Kourou (SIMKO).

Monsieur le Maire, Cher collègue,

Par délibération du N° 2023-59/RM, le Conseil Municipal a approuvé la souscription de la commune de Remire-Montjoly, 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 SIMKO a sollicité la CACL pour une demande de garantie d'emprunt en lien avec l'opération « KOTIKA » située à l'Écoquartier « Georges OTHILY », pour un montant de 1 464 936,40 euros, soit 40% du prêt d'un montant total de 3 662 341 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 9 212 688 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 ce dossier, 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

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CENTRE LITTORAL
Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (C.A.C.L.)
Adresse siège : 4, Esplanade de la Cité d'Affaire CS 36029 - 97357 MATOURY CEDEX

Site internet : WWW.CACL-GUYANE.FR
Tel : 05 94 28 28 28



Florian SMOCK

De: Aides Habitat <aides.habitat@cacl-guyane.fr>
Envoyé: vendredi 31 mai 2024 12:32
À: Jean Marc EUZET; severine.alais@remiremontjoly.fr; Secrétariat DGAT; direction.aménagement@remiremontjoly.fr; hdv.lringuet@orange.fr
Cc: Laurent ACELOR; Cynthia-Renée SAGNE; Isabelle PATIENT
Objet: TR: Opération 48 LLS/LLTS "KOTIKA" – ZAC Ecoquartier G. Othily à Rémire-Montjoly Garantie d'emprunt partielle CDC (Prêt PLAI, prêt PLAI foncier, prêt PLUS, prêt PLUS foncier)
Pièces jointes: Gar. CACL 48 Kotika.docx; Délib CACL 48 Kotika.docx; Dossier annexe garantie emprunt CACL 48 Kotika.pdf; U130524_RM00162[43].pdf; Gar. CACL 48 KOTIKA.pdf; Délibération garantie d'emprunt Rémire-Montjoly.pdf

Bonjour,

Par délibération du N° 2023-59/RM, le Conseil Communautaire a approuvé la souscription de la commune de Rémire-Montjoly 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 SIMKO a sollicité la CACL pour une demande de garantie en lien avec son opération « Kotika » situé à l'Ecoquartier « Georges OTHILY ».

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 1^{er} juillet 2024.

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

Cordialement.

PS : nous vous informons que des permanences sont organisées chaque mardi de 14h30 à 16h30 à destination des administrés souhaitant effectuer une demande d'aide à l'accession à la propriété ou à l'amélioration de l'habitat.

Anne-Flore RIODIN

Chargée de mission habitat social

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

Tél : 05 94 28 85 87 / Mobile : 06 94 31 51 41 / Fax : 05 94 28 28 20

Mail : anne-flore.riodin@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



De : Stéphanie ADELSON <st.adelson@simko.fr>

Envoyé : vendredi 24 mai 2024 09:08

À : Anne-flore RIODIN <Anne-flore.RIODIN@cacl-guyane.fr>

Cc : Guillaume BOULAY <gu.boulay@simko.fr>; Guillaume LE RAY <gu.leray@simko.fr>; Julien LEROY <ju.leroy@simko.fr>

Objet : Opération 48 LLS/LLTS "KOTIKA" – ZAC Ecoquartier G. Othily à Rémire-Montjoly Garantie d'emprunt partielle CDC (Prêt PLAI, prêt PLAI foncier, prêt PLUS, prêt PLUS foncier)

Bonjour Madame Riodin,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les éléments pour la demande de garantie pour l'opération citée en objet.

Vous en souhaitant bonne réception.

Restant à votre disposition,

Bien à vous.

Stéphanie ADELSON MARTINON

Secrétaire Tech. et Ass. des Responsables Construction

Service des Opérations - Agence de Kourou

Ligne directe : 0594 32 90 05

www.simko.fr

<http://www.groupe-cdc-habitat.com>



Adoptez l'éco-attitude.

N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire



Société Immobilière de Kourou, 33 Avenue Jean Jaurès - B.P. 812 - 97388 Kourou Cedex, Tél : 0594 32 10 34



DELIBERATION N° 2023-59/RM

Relative à la souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte proposé par la CACL et territorialisé au niveau de la commune de Remire-Montjoly

L'An Deux Mille Vingt Trois, le quatre octobre, le Conseil Municipal de la Commune de Remire-Montjoly étant rassemblé en session ordinaire et publique au lieu habituel de ses réunions, après convocation légale, et sous la présidence du Maire Claude **PLÉNET**.

Conseillers en exercice....	35
Présents.....	19
Absents	16
Procurations	07
Votants.....	26

La convocation des membres du Conseil Municipal a été faite le 27 septembre 2023.

Publiée le :

19 OCT 2023

PRÉSENTS : (19)

PLÉNET Claude Maire, **FÉLIX** Serge 1^{er} adjoint, **BÉLIZAIRE** Julnor 3^{ème} adjoint, **CONSTANCE** Jean-Pierre 5^{ème} adjoint, **CLIFFORD** Liser 6^{ème} adjointe, **RÉGNIER** Régis 7^{ème} adjoint, **SERVIUS** Hélène 8^{ème} adjointe, **JOSEPH** Victor 9^{ème} adjoint, **MONTOUTE** Line 10^{ème} adjointe.
KONG Olivier, **LEGRÉTARD** Sandra, **RAMOS** Sylvane, **TORRES INOSTROZA** Patricia, **DUFAIL** Serge, **KAYAMARÉ** Julien, **GOURGUES** Cédric, **FRAUMAR** Sylvie, **SÉREMES** Marcélia, **CHARLES** Aline *Conseillers Municipaux*.

ABSENTS EXCUSÉS : (12)

GOURMELEN Laurie 2^{ème} adjointe, **ÉGALGI** Joséphine 4^{ème} adjointe,
MILZINK-CINCINAT Yolande, **ÉLIBOX** Thierry, **PRÉVOT-BOULARD** Stéphanie, **LÉONÇO** Mario, **BIDIU-CHIPOUKA** Ghislaine, **BARONIAN** Alain, **PULCHÉRIE** Thierry, **BRIQUET** Pascal, **LIÉNAFA** Joby, **PINDARD** Georges, *Conseillers Municipaux*.

ABSENTS : (04)

ÉPAILLY Eugène, **LAMA** Nahel, **DACIEN** Jémina, **MADÈRE** Christophe, *Conseillers Municipaux*.

PROCURATIONS : (07)

GOURMELEN Laurie en faveur de **LEGRÉTARD** Sandra
ÉGALGI Joséphine en faveur de **FÉLIX** Serge
MILZINK CINCINAT Yolande en faveur de **PLÉNET** Claude
PRÉVOT BOULARD Stéphanie en faveur de **DUFAIL** Serge
BIDIU CHIPOUKA Ghislaine en faveur de **SERVIUS** Hélène
PULCHÉRIE Thierry à **RÉGNIER** Régis
PINDARD Georges en faveur de **CHARLES** Aline

Après avoir fait procéder à l'appel des élus, il est ainsi constaté que le quorum est atteint à l'ouverture de la séance. Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à la désignation d'un secrétaire de séance. Madame Liser **CLIFFORD**, étant la seule candidate, elle a été désignée par le vote de l'Assemblée pour remplir ces fonctions, qu'il accepte.

Vote : « 26 voix ».

Le Maire porte à la connaissance des membres du Conseil Municipal, que conformément à l'article L 2 252-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CACL peut apporter une garantie d'emprunt alternative à celle d'une des Communes membres, le cas échéant cumulée avec celle de la Collectivité Territoriale de Guyane (CTG).

Cet article, encadre de manière très stricte les garanties que peuvent apporter les collectivités. En effet, seules les garanties d'emprunts sont autorisées aux Collectivités locales.

La garantie d'emprunt est un engagement hors bilan, car une Collectivité peut accorder sa caution à une personne morale de droit public, ou privé pour faciliter la réalisation des opérations d'intérêt public. Une garantie d'emprunt facilite l'accès au crédit des bénéficiaires de la garantie.

Par ailleurs, l'octroi d'une garantie d'emprunt donne lieu à une délibération de l'Assemblée délibérante. Des seuils légaux relatifs au plafond de garantie s'imposent aux Collectivités, et enfin les secteurs pour octroyer une garantie sont définis par le Code Général de la Fonction Publique.

La Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL), par délibération N°89/2022/CACL du 29 avril 2022, a décidé de la création d'un dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social, par lequel elle peut désormais accorder des garanties d'emprunts, afin de soutenir un projet d'investissement lié au logement social envers les bailleurs sociaux ; mais aussi auprès de divers organismes, associations, notamment en faveur d'établissement d'accueil des personnes en situation de handicap, ou de dépendance.

En effet, la garantie d'emprunt constitue un important levier d'intervention des Collectivités en faveur du logement social permettant des constructions neuves, de la réhabilitation, ou des acquisitions en vente en état futur d'achèvement.

Le Maire rappelle que la Commune de Rémire-Montjoly est un territoire de la CACL. Il indique que l'augmentation de la demande de logement social évolue au fil des années, malgré les constructions au sein de la commune.

A ce titre, il invite les conseillers à prendre connaissance du nombre de logements sociaux comptabilisés de 2013 à 2020 au sein de Rémire-Montjoly. Ce décompte a été réalisé par l'agence d'urbanisme et de développement de la Guyane (AUDEG), à partir du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CACL	8 794	9 401	10 034	10 541	11 001	11 467	11 988	12 784
Cayenne	5 115	5 638	5 703	5 715	5 771	6 046	6 250	6 807
Macouria	675	1 046	1 453	1 757	1 911	1 968	2 137	2 255
Matoury	2 175	1 772	1 727	1 786	1 702	1 782	1 932	2 052
Montsinéry-Tonnégrande	24	62	80	80	166	166	166	166
Rémire-Montjoly	745	788	976	1 108	1 356	1 410	1 408	1 409
Roura	60	95	95	95	95	95	95	95

Dans le cadre de l'habitat, la CACL détient un statut avec ~~des particularités~~ tout en gérant depuis 2011, le programme local de l'habitat (PLH).

Il convient également de noter que les opérations d'intérêt national (OIN) visent à augmenter significativement la production de logements sociaux.

En effet, il est constaté qu'une enquête provenant des bailleurs indiquent en 2020, à titre approximatif, 4 750 logements programmés sur les quatre prochaines années.

LOGEMENTS SOCIAUX PROGRAMMES				
	2020	2021	2022	2023
CACL	1 768	1 178	1 227	575
Cayenne	529	413	254	42
Macouria	463	251	155	-
Matoury	611	264	563	218
Montsinéry-Tonnégrande	-	-	82	-
Rémire-Montjoly	165	250	173	209
Roura	-	-	-	106

En conséquence, la CACL a mené en 2021 une étude de faisabilité autorisant à évaluer le risque financier encouru aussi bien que sa capacité d'accompagnement des organismes de logement social pour des projets de construction de logements locatifs sociaux.

La Commune de Rémire-Montjoly détient son propre dispositif de garantie de logement social. A cet égard, il serait opportun de mettre en place un dispositif intercommunal de garantie d'emprunt, et de prendre une délibération du Conseil Municipal autorisant la CACL à se porter comme garant.

Au vu des délais impartis rencontrés par les bailleurs sociaux, il est nécessaire de mettre en œuvre des processus rapides, et institutionnaliser le traitement des demandes par le biais d'un guichet unique d'instruction des demandes.

Au regard des éléments précités, l'établissement public de coopération intercommunale a ainsi adopté lors de l'Assemblée plénière du vendredi 29 avril 2022, la création de son dispositif de garantie d'emprunt, élément crucial afin de faciliter et activer certains projets de logements sociaux.

A ce titre, il est proposé la mise en place d'un dispositif intercommunal « à la carte » dans lequel chaque Commune a la possibilité d'adhérer. Le calibrage du dispositif en fonction des spécificités de la Commune de Rémire-Montjoly est proposé à la CACL, afin qu'elle puisse détenir une garantie alternative à la Commune.

En ce sens, la CACL s'engage, en cas de défaillance des organismes de logement social, à assumer à leur place toutes les obligations financières émanant d'un contrat de prêt.

Ce dispositif permet aux organismes de logement social ~~de bénéficier aisément des~~ emprunts à la faveur de la solvabilité de la CACL, ce qui leur permettra d'obtenir un prêt, et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, ainsi que du coût du crédit, et de se soustraire à un coût de garantie exorbitante auprès d'organisme spécialisé.

Par ailleurs sont exclues de la garantie les opérations ne relevant pas du logement social au sens de l'article L 302-5 du C.C.H. A titre indicatif, la CACL envisage d'investir sur 5 opérations avec un volume estimé par opération de l'ordre de 5 000 000 € soit un volume total de 25 000 000 €.

Donc, la CACL fournira une garantie de 40% maximum en appui de la garantie de la CTG. Le montant ainsi garanti porterait sur un montant estimé d'environ 7 500 000 €.

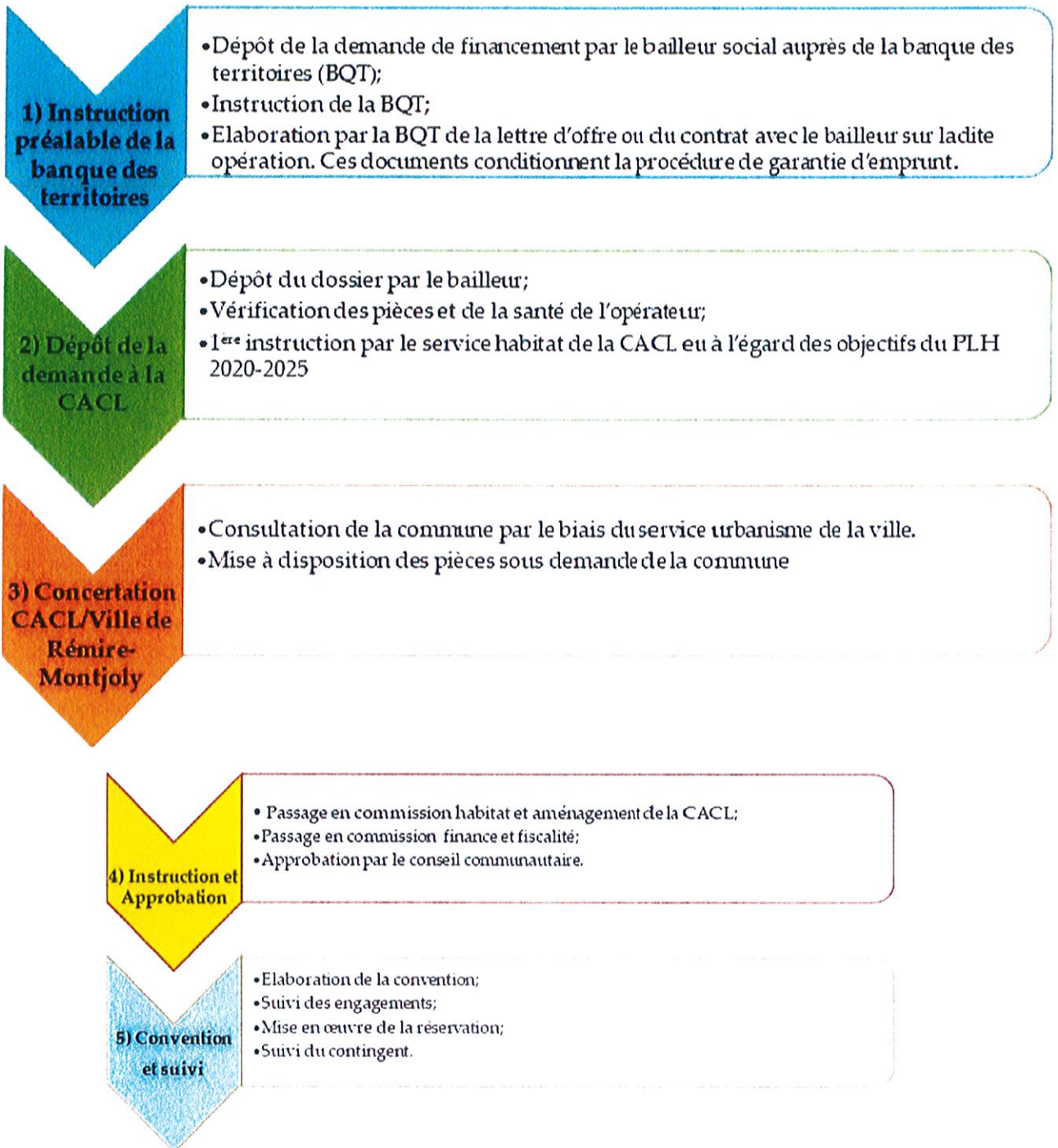
Pour être éligible à la garantie d'emprunt, les bénéficiaires seront tenus de :

- Proposer des opérations en cohérence avec le PLH de la CACL ;
- Présenter de manière détaillée les opérations objets de la garantie, ainsi que les contrats de financement associés ;
- Rendre compte annuellement de l'exécution des programmes 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.

A propos des réservations, la CACL administre son quota avec celui des autres garants publics, comme la CTG, et le cas échéant la Commune de Rémire-Montjoly, et aussi en proportion de son taux de garantie. Dans le cadre de son règlement des aides à l'habitat, l'EPCI peut aussi bénéficier d'un quota de réservation supplémentaire pour tout financement de production de logement locatif très social.

S'agissant du traitement du dépôt de la garantie, la CACL organisera l'instruction des dossiers et le suivi des engagements dès la validation de la présente délibération. Puis, les conclusions seront transmises à la Commune de Rémire-Montjoly.

Pour leur édification les membres de l'Assemblée délibérante sont invités à prendre connaissance du processus du traitement du dépôt de la garantie (règlement d'intervention) à partir de l'instruction des dossiers jusqu'au suivi des engagements (voir déclinaison ci-contre) :



Nonobstant, la CACL portera une attention particulière à la fiabilité des organismes, dans l'éventualité d'une première demande de garantie d'emprunt, l'organisme ou la société devra transmettre l'ensemble des documents suivants :

- Les bilans, comptes de résultat, annexes comptables ;
- Les rapports au Commissaire aux comptes (CACL) ;
- Les rapports d'activité et ce pour les 2 années précédant la date de la demande de garantie ;
- Les statuts ;

- Le pouvoir autorisant le recours à l'emprunt, et à la demande de garantie ;
- Le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

Dans cette optique, la CACL informe la Commune de Rémire-Montjoly du dossier déposé en amont de son instruction pour validation soumise à la délibération.

Uniquement en cas de validation par la Commune, le dossier est présenté en commission habitat et aménagement, ensuite en commission de finance et fiscalité de la CACL.

Le Maire précise qu'au vue de la réglementation en vigueur et dans la pratique, chaque demande de garantie fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil Communautaire de la CACL qui détient la décision finale d'engagement concernant le nombre d'opérations et les montants. Au surplus, la CACL a le pouvoir de suspendre à tout moment l'octroi de garantie en ne procédant pas à l'inscription de délibérations spécifiques supplémentaires. Aussi, elle a la capacité de décider de moduler à la baisse et au cas par cas le taux de sa garantie en fonction de la situation du projet, et de l'intervention d'autres garants.

La garantie de la CACL est limitée à la durée du prêt. A ce titre, une convention cadre est signée par la CACL avec chaque organisme emprunteur. Cette convention globale couvre l'ensemble des garanties octroyées au bénéficiaire à compter de sa signature.

Le Maire souligne que la convention de garantie rappelle les engagements du bénéficiaire de la garantie s'agissant du contingent réservataire.

De plus, l'opérateur devra informer la CACL de tout évènement de nature à compromettre le remboursement du prêt garanti, en informant au moins 2 mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout, ou partie des échéances.

La loi 84-148 du 1^{er} mars 1984, notamment son article 48 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises, impose aux établissements de crédit ayant accordé un prêt à une société moyennant une caution, une obligation annuelle d'information de la caution du montant en principal et des intérêts restant à courir. En vertu de l'article L2313-1-1, les organismes bénéficiant d'une garantie de la CACL sont tenus à une obligation de transmission de leurs comptes certifiés. En outre, les organismes sont tenus d'informer l'agglomération de toute modification entreprise sur la dette garantie, et solliciter une confirmation de la garantie de la CACL.

Toutefois, la Caisse des Dépôts et Consignations, premier financeur des projets urbains, procède à une analyse des bénéficiaires à travers la distribution de prêts réglementés. Tandis que l'ANCOLS assure le contrôle, et l'évaluation de l'action de l'ensemble des opérateurs du logement social et d'Action logement.

De plus, la caisse de garantie du logement social est **un établissement public** à caractère administratif (EPA), opérateur de l'État, et une société de financement, chargée de :

- Garantir les prêts réglementés accordés par la Caisse des dépôts et consignations aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des Collectivités Territoriales ;
- Prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux, et aider au rétablissement de leur équilibre.

Tout ceci étant exposé, le Maire propose aux membres du Conseil Municipal à statuer sur la souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte proposé par la CACL, et territorialisé au sein de la Commune de Rémire-Montjoly.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L2252-1 à L2252-5 et l'article L2313-1 ;

VU l'arrêté préfectoral N°698/2D/2B en date du 9 juin 1997 portant création de la C.C.C.L modifié ;

VU l'arrêté préfectoral N°2 134/SG/2D/1B en date du 23 septembre 2011 portant transformation de la CCCL en Communauté d'Agglomération modifié ;

VU la délibération N°117/2016/CACL du 29 septembre 2016 portant modification des statuts de la CACL ;

VU la délibération N°31/2020/CACL relative à l'adoption du Programme local de l'habitat 2020-2025 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-1 et R. 441-5 ;

VU le Code Civil, et notamment l'article 2298 et 2305 ;

VU la loi n°88-13 du 05 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation ;

VU l'avis favorable de la commission des finances du mardi 3 octobre 2023

VU le projet de convention de garantie d'emprunt et de réservation ;

CONSIDÉRANT les modalités de garantie d'emprunt présentées dans la convention tendant à obtenir la garantie financière de la Ville du montant emprunté et permettant en contrepartie de cette dernière une réservation de logements ;

CONSIDÉRANT que le Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour la Commune, ainsi que pour d'autres réservataires, de bénéficier d'un droit de réservation de logements en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé du Maire et sur sa proposition ;

APRÈS en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

Article 1 :

D'APPROUVER la souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte par la CACL ainsi que le règlement d'intervention tel qu'il est décrit dans la présente délibération.

Article 2 :

D'AUTORISER le Maire à entreprendre toutes les démarches qui se rapportent à la faisabilité de cette opération dans ces termes, à signer la convention, les documents administratifs et comptables à intervenir dans le règlement de cette affaire.

Article 3 :

D'INVITER le Maire à certifier sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Guyane dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'État et de sa publication.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 4 :

DE NOTER que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Rémire-Montjoly et aux lieux accoutumés, durant un mois.

VOTE			
POUR	CONTRE	ABSTENTIONS	NE PREND PAS PART AU VOTE
26	00	00	00

Pour extrait certifié conforme.

Rémire-Montjoly,
Le 17 octobre 2023



Pour le Maire empêché
Le 1^{er} adjoint

Serge FÉLIX
Serge FÉLIX

CONVENTION

SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DE KOUROU (SIMKO)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 07 / 2025

Montant garanti : 1 464 936,40 € (*un million quatre cent soixante-quatre mille neuf cent trente-six euros et quarante centimes*)

CONVENTION ENTRE :

Société Immobilière de Kourou (SIMKO)

33 Avenue Jean JAURES

Boîte Postal (BP) 812

97 388 Kourou Cedex

Représentant : Madame Crystelle DIB-PITROLLE

Agissant en qualité de Directrice Générale (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 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L 441-1-5 ;

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 portant engagement national sur 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 loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

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 89/2021/CACL relative à la création du dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social ;

Vu la délibération N°46/2024/CACL en date du 22 mars 2024 portant approbation de la mise à jour du processus de garantie d'emprunt de la CACL ;

Vu l'avis favorable de la Commission « habitat et aménagement de l'espace communautaire » en date du lundi 14 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable de la Commission « finances et fiscalités » en date du mardi 22 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable du Bureau en date du mercredi 23 avril 2025 ;

Vu le projet présenté par la SIMKO ;

Vu la délibération N°264/2025/CACL du vendredi 25 avril 2025 concernant la demande de garantie d'emprunt de la SIMKO à hauteur de 1 464 936,40 € (un million quatre cent soixante-quatre mille neuf cent trente-six euros et quarante centimes) pour son opération « KOTIKA » située l'Écoquartier « Georges OTHILY » à Rémire-Montjoly ;

Vu la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 07 / 2025

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 « KOTIKA » visant la construction de 48 (quarante-huit) logements dont :

Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)
36	12

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre du contrat de prêt N°**159072** à garantir par la CACL, soit un montant de **1 464 936,40 € (un million quatre cent soixante-quatre mille neuf cent trente-six euros et quarante centimes)** pour un emprunt s'élevant à **3 662 341 € (trois millions six cent soixante-deux mille trois cent quarante et un 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 de l'Écoquartier « Georges OTHILY » à Rémire-Montjoly, au sein d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Cette opération de logements collectifs porte sur la construction de 48 (quarante-huit) logements répartis en 4 (quatre) immeubles de niveau R+2 et accueillant :

- ☀ 36 (trente-six) LLS ;
- ☀ 12 (douze) LLTS.

La création de 48 places de parking est prévue.

Le foncier, d'une superficie de 5 006 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 « KOTIKA » ;
- ☀ Type : Construction de 48 logements sociaux ;
- ☀ Adresse : ZAC Écoquartier « Georges OTHILY »
Îlots C21 et C23
97 354 Rémire-Montjoly

- ☀ Typologies :

T2		T3		T4		T5
16		18		12		2
LLS : 11	LLTS : 5	LLS : 14	LLTS : 4	LLS : 9	LLTS : 3	LLS
LLS : 57 m ²	LLTS : 56 m ²	LLS : 75 m ²	LLTS : 74 m ²	LLS : 86 m ²	LLTS : 85 m ²	LLS : 101 m ²
LLS : 389,88 €	LLTS : 313,60 €	LLS : 513 €	LLTS : 414,40 €	LLS : 588,24 €	LLTS : 476 €	LLS : 690,84 €
Loyer au mètre carré :						
LLS : 6,84 €				LLTS : 5,60 €		

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Démarrage chantier	Mise en service
3 ^{ème} trimestre 2024	4 ^{ème} trimestre 2026

☀ Plan prévisionnel de financement (voir Annexe 2) :

Type de Lgmts	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation
LLS LLTS	9 512 387,00 €	397 117,00 €	158 846,80 €	397 117,00 €	Prêt PLAI
		391 943,00 €	156 777,20 €	391 943,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 615 189,00 €	646 075,60 €	1 615 189,00 €	Prêt PLUS
		1 258 092,00 €	503 236,80 €	1 258 092,00 €	Prêt PLUS foncier
				1 569 575,00 €	Prêt PIV ALS
				1 294 243,00 €	Subvention LBU
				12 000,00 €	Subvention CTG LLTS
				28 800,00 €	Subv. CTG NF Habitat
				30 000,00 €	Subvention CACL
					2 903 422,00 €
			12 006,00 €	Fonds propres	
		3 662 341,00 €	1 464 936,40 €	9 512 387,00 €	TOTAL

ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La garantie de la CACL est accordée pour la durée totale du contrat de prêt N°**159072** d'un montant de **3 662 341 € (trois millions six cent soixante-deux mille trois cent quarante et un euros)** contractés par la SIMKO.

Elle représente 40 % du crédit, soit **1 464 936,40 € (un million quatre cent soixante-quatre mille neuf cent trente-six euros et quarante centimes)** ; les 60 % restant, soit 2 197 404,60 € (deux millions cent quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent quatre euros et soixante 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 **1 464 936,40 €** (un million quatre cent soixante-quatre mille neuf cent trente-six euros et quarante centimes).

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Collectivités Locales		Sommes
		CACL	CTG	
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) Logement Locatif Social (LLS) en Guyane	Montant garanti (€)	646 075,60 €	969 113,40 €	1 615 189,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
PLUS foncier	Montant garanti (€)	503 236,80 €	754 855,20 €	1 258 092,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) Logement Locatif Très Social (LLTS) en Guyane	Montant garanti (€)	158 846,80 €	238 270,20 €	397 117,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
PLAI foncier	Montant garanti (€)	156 777,20 €	235 165,80 €	391 943,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
Total garanti par les collectivités		1 464 936,40 €	2 197 404,60 €	3 662 341,00 €

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

Collectivité	Quotité garantie	Logements réservés
CACL ¹	40 %	4
CTG	60 %	6
Total	100 %	10

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.

¹ 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 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
--

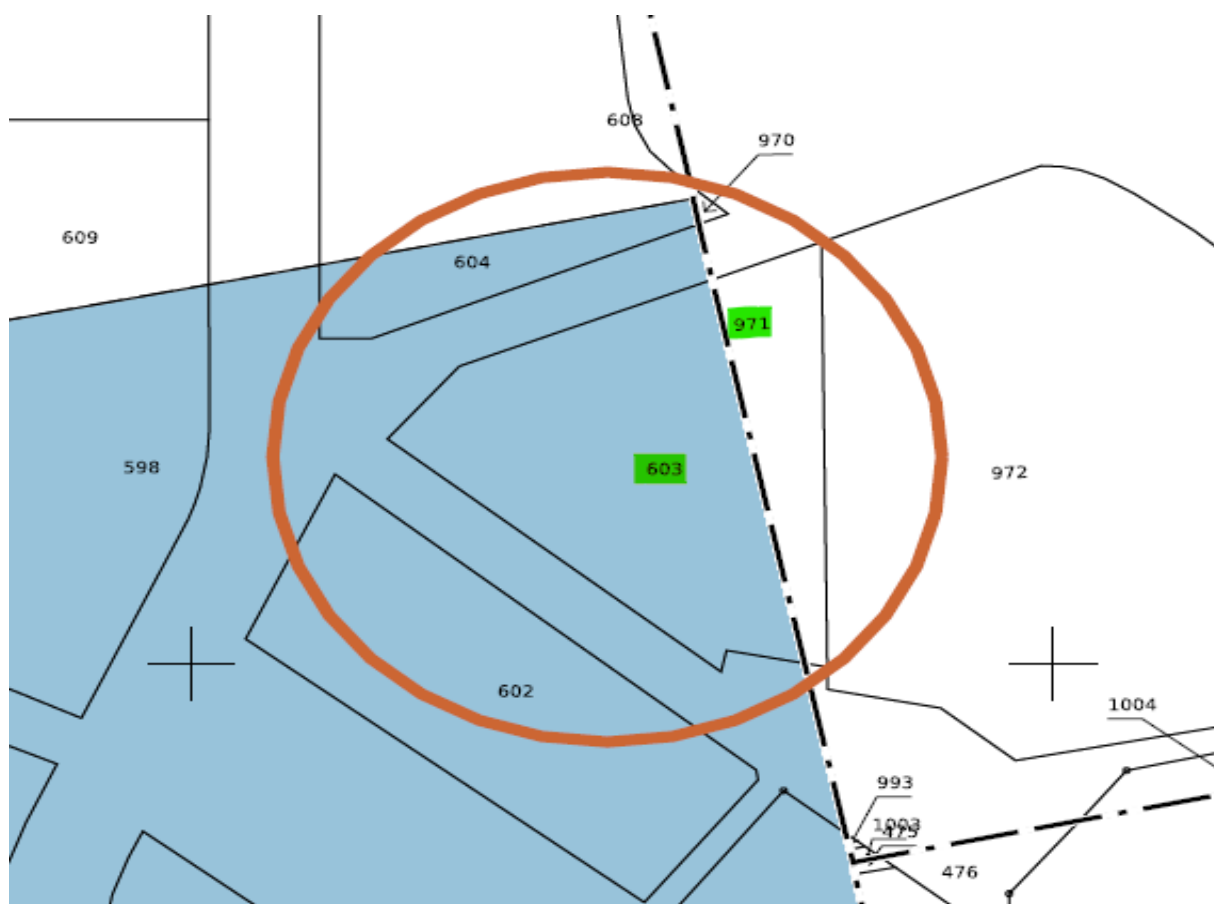
**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU CENTRE LITTORAL**

**LE DIRECTRICE
GÉNÉRALE DE LA SIMKO**

Serge SMOCK

Crystelle DIB-PITROLLE

Annexe 1 : présentation projet



Annexe 2 : plan de financement global du projet

Type de Lgmts	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation
LLS LLTS	9 512 387,00 €	397 117,00 €	158 846,80 €	397 117,00 €	Prêt PLAI
		391 943,00 €	156 777,20 €	391 943,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 615 189,00 €	646 075,60 €	1 615 189,00 €	Prêt PLUS
		1 258 092,00 €	503 236,80 €	1 258 092,00 €	Prêt PLUS foncier
				1 569 575,00 €	Prêt PIV ALS
				1 294 243,00 €	Subvention LBU
				12 000,00 €	Subvention CTG LLTS
				28 800,00 €	Subv. CTG NF Habitat
				30 000,00 €	Subvention CACL
					2 903 422,00 €
			12 006,00 €	Fonds propres	
		3 662 341,00 €	1 464 936,40 €	9 512 387,00 €	TOTAL

Annexe 3 : montage de la garantie d'emprunt

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Collectivités Locales		Sommes
		CACL	CTG	
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) Logement Locatif Social (LLS) en Guyane	<i>Montant garanti (€)</i>	646 075,60 €	969 113,40 €	1 615 189,00 €
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
PLUS foncier	<i>Montant garanti (€)</i>	503 236,80 €	754 855,20 €	1 258 092,00 €
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) Logement Locatif Très Social (LLTS) en Guyane	<i>Montant garanti (€)</i>	158 846,80 €	238 270,20 €	397 117,00 €
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
PLAI foncier	<i>Montant garanti (€)</i>	156 777,20 €	235 165,80 €	391 943,00 €
	<i>Quotité (%)</i>	40%	60%	100%
Total garanti par les collectivités		1 464 936,40 €	2 197 404,60 €	3 662 341,00 €

SIÈGE SOCIAL

33, avenue Jean Jaurès
BP 812 - 97388 Kourou cedex
Tél. 0594.32.10.34
Fax. 0594.32.29.95

AGENCE DE CAYENNE

1660, rocade du Lycée
BP 60179 - 97324 Cayenne cedex
Tél. 0594.29.77.00
Fax. 0594.30.57.33

COURRIEL : simko.irma@simko.fr
simko.maintenance@simko.fr
WEB : www.simko.fr

Monsieur le Président
De la Communauté d'Agglomération du
Centre Littoral
Monsieur SMOCK
Avenue Jean-Michotte
4, Esplanade de la Cité d'Affaires
97351 MATOURY

À l'attention de Mme. RIODIN

Réf : SIMKO/2024/421/GLR

Kourou, le 22 mai 2024

Objet : Opération 48 LLS/LLTS "KOTIKA" – ZAC Ecoquartier G. Othily à Rémire-Montjoly
Garantie d'emprunt partielle CDC (Prêt PLAI, prêt PLAI foncier, prêt PLUS, prêt PLUS foncier)

P.J : 1 projet de délibération pour garantie partielle avec le Contrat de Prêt CDC N°159072, documents indissociables l'un de l'autre.

1 dossier annexes de l'opération comprenant :

Annexe 1 - plan de situation et de masse de l'opération

Annexe 2 - copie de la convention de subvention LBU

Annexe 3 - copies des arrêtés de permis de construire

Annexe 4 - copie de la délibération d'emprunt du Conseil d'Administration de la SIMKO

Annexe 5 - bilan de trésorerie et d'exploitation - amortissement du prêt

Annexe 6 - notices de présentation architecturale

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un projet de délibération, annexé au contrat de prêt CDC (documents indissociables l'un de l'autre) que je vous saurai gré de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral.

Cette délibération concerne l'octroi de la garantie, par la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral à la SIMKO, en remboursement d'un **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif Aidé d'Intégration Foncier (PLAI foncier), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), d'un Prêt Locatif à Usage Social Foncier (PLUS foncier)** que notre société va contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour la réalisation de 36 logements de type LLS et 12 logements de type LLTS situés sur les îlots C21 et C23 de la ZAC Ecoquartier G. Othily à Rémire-Montjoly.

La CDC consent à une garantie à hauteur de 40% de votre collectivité.

Pour information, les garanties demandées par la CDC pour l'octroi de ce prêt sont les suivantes :

- 60% Collectivité Territoriale de Guyane
- 40% Communauté d'Agglomération du Centre Littoral

Une demande est adressée en parallèle à la Collectivité Territoriale de Guyane.

Les permis de construire n°973 309 23 10032 et 973 309 23 10033 ont été déposés le 20/03/2023 et accordés le 20/07/2023 (voir copie des arrêtés de permis de construire en annexe 2). Les maîtres d'oeuvre de ce projet sont MM. Santini et Gallinaro représentants respectivement Smyle Architecture et Abacus Studio.

Vous trouverez ci-après les éléments descriptifs de la présente opération :

1 - Type d'opération : Construction de 36 logements locatifs sociaux, répartis en 3 bâtiments collectifs R+2+duplex et de 12 logements locatifs très sociaux, répartis en 1 bâtiment collectif R+2+duplex.

2 - Localisation du projet : L'opération de 36 logements LLS est située sur les îlots C21 et C23 dans le périmètre de la ZAC Ecoquartier G. Othily à Rémire-Montjoly ; L'opération des 12 logements LLTS est située sur l'îlot C23 de cette ZAC.

3 - Caractéristiques des logements : Le programme comprend 48 logements répartis de la manière suivante :

- 36 logements LLS : 11 T2, 14 T3, 9 T4 et 2 T5
- 12 logements LLTS : 5 T2, 4 T3 et 3 T4

La surface finançable totale est de 3 548,05 m².

4 - Qualité architecturale du projet :

Pour le descriptif de la partie architecturale, se référer aux notices descriptives ci-jointes.

5 - Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Démarrage des travaux : 3ème trimestre 2024
- Achèvement des constructions : 4^{ème} trimestre 2026

6 - Plan de financement de l'opération :

Vous trouverez dans le tableau ci-dessous les éléments financiers concernant la demande de garantie de l'opération :

Type de Lgmts	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation
LLS	9 512 387,00 €	397 117,00 €	158 846,80 €	397 117,00 €	Prêt PLAI
LLTS		391 943,00 €	156 777,20 €	391 943,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 615 189,00 €	646 075,60 €	1 615 189,00 €	Prêt PLUS
		1 258 092,00 €	503 236,80 €	1 258 092,00 €	Prêt PLUS foncier
				1 569 575,00 €	Prêt PIV ALS
				1 294 243,00 €	Subvention LBU
				12 000,00 €	Subvention CTG LLTS
				28 800,00 €	Subv. CTG NF Habitat
				30 000,00 €	Subvention CAACL
				2 903 422,00 €	Crédit Impôt
				12 006,00 €	Fonds propres
		3 662 341,00 €	1 464 936,40 €	9 512 387,00 €	TOTAL

Nous attirons votre attention, que le projet de délibération ci-joint est conforme au nouveau modèle établi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En contrepartie des garanties accordées pour cette opération, la Commauté d'Agglomération du Centre Littoral aura un droit de réservation de 4 logements (soit 40% de 20% de 48 logements).

Restant dans l'attente et à votre disposition pour toutes informations que vous jugeriez nécessaires pour le traitement de ce dossier, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général
J.-J. STAUCH





SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

(S.IM.KO)

DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU CENTRE LITTORAL 40%

DOSSIER ANNEXES

**CONSTRUCTION DE 36 LLS et 12 LLTS
"KOTIKA"**

**BOULEVARD GEORGES ET ARMIDE EUZET
ZAC ECO-QUARTIER G.OTHILY
REMIRE-MONTJOLY**

Avril 2024

**CONSTRUCTION DE 36 LLS et 12 LLTS
"KOTIKA"**

**BOULEVARD GEORGES ET ARMIDE EUZET
ZAC ECO-QUARTIER G.OTHILY
REMIRE-MONTJOLY**

ANNEXES

ANNEXE 1

Plans de situation et de masse de l'opération

ANNEXE 2

Copie de la convention de subvention LBU

ANNEXE 3

**Copie des arrêtés de permis de construire n°973 309 23 10032 et 973 309 23 10033
déposés le 20/03/2023**

ANNEXE 4

**Extrait du PV du Conseil d'Administration de la S.IM.KO. n°111-2-1 du 03/05/17 nommant le
Directeur et l'autorisant à contracter des emprunts**

ANNEXE 5

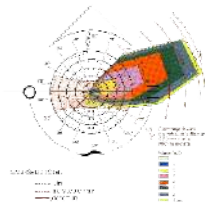
Bilan prévisionnel de trésorerie et d'exploitation

ANNEXE 6

Notices de présentation architecturale

ANNEXE 1

Plans de situation et de masse de l'opération



ILOT
DU PROJET

PARCELLES:

- AN 971
- AR 603

Ces plans sont destinés à l'obtention d'une autorisation administrative et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'exécution de travaux.

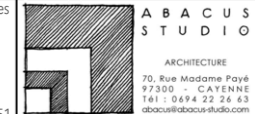
MAITRE D'OUVRAGE:
SIMKO
33, avenue Jean-Jaurès - B.P. 812
97388 KOUROU CEDEX
Tél: 0594329027
E-mail: gu.leray@simko.fr



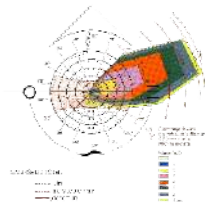
PLAN DE SITUATION

24 LOGEMENTS LLS "KOTIKA"
ILOT C21

73, rue des Peuples Autochtones
97300 CAYENNE
P:0694225914
smyle.architecture@gmail.com
www.smylearchitecture.com
N. Ordre des Architectes Régional: 108500004 National: S19651




01/02/2023
Dossier APS
Indice D
PL01a



ILOT
DU PROJET
PARCELLE:
-AR 602

Ces plans sont destinés à l'obtention d'une autorisation administrative et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'exécution de travaux.

MAITRE D'OUVRAGE:
SIMKO
33, avenue Jean-Jaurès - B.P. 812
97388 KOUROU CEDEX
Tél: 0594329027
E-mail: gu.leray@simko.fr




PLAN DE SITUATION
24 LOGEMENTS LLS et LLTS "KOTIKA"
ILOT C23

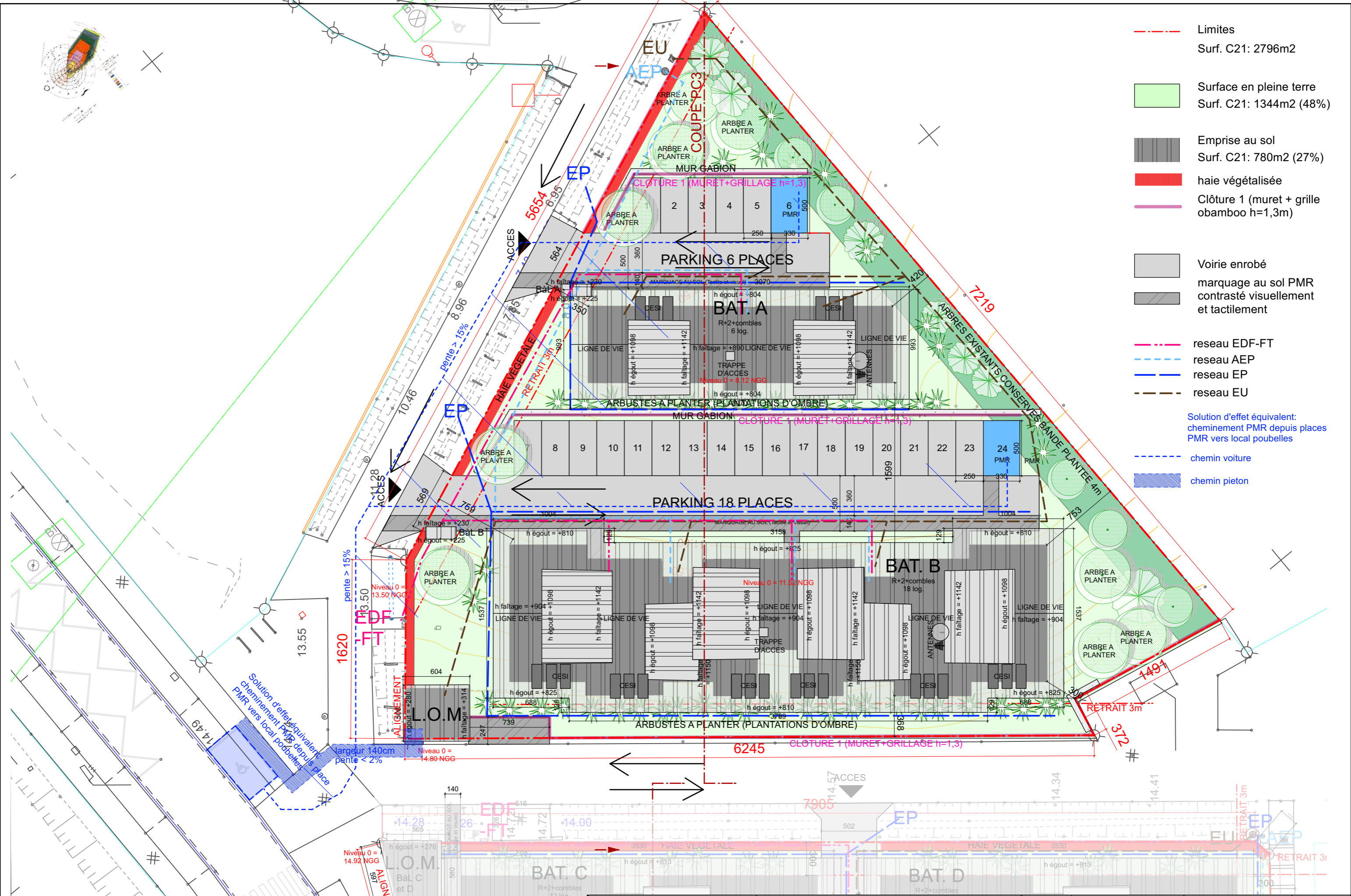
73, rue des Peuples Autochtones
97300 CAYENNE
P:0694225914
smyle.architecture@gmail.com
www.smylearchitecture.com
N. Ordre des Architectes Régional: 108500004 National: S19651



ABACUS
STUDIO
ARCHITECTURE
70, Rue Madame Payé
97300 CAYENNE
Tél: 0694 22 26 43
abacus@abacus-studio.com



01/02/2023
Dossier APS
Indice D
PL01b



- - - Limites
- Surf. C21: 2796m²
- Surface en pleine terre
- Surf. C21: 1344m² (48%)
- Emprise au sol
- Surf. C21: 780m² (27%)
- haie végétalisée
- Clôture 1 (muret + grille obamboo h=1,3m)
- Voirie enrobé
- marquage au sol PMR contrasté visuellement et tactilement
- réseau EDF-FT
- réseau AEP
- réseau EP
- réseau EU
- Solution d'effet équivalent: cheminement PMR depuis places PMR vers local poubelles
- chemin voiture
- chemin piéton

Ces plans sont destinés à l'obtention d'une autorisation administrative et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'exécution de travaux.

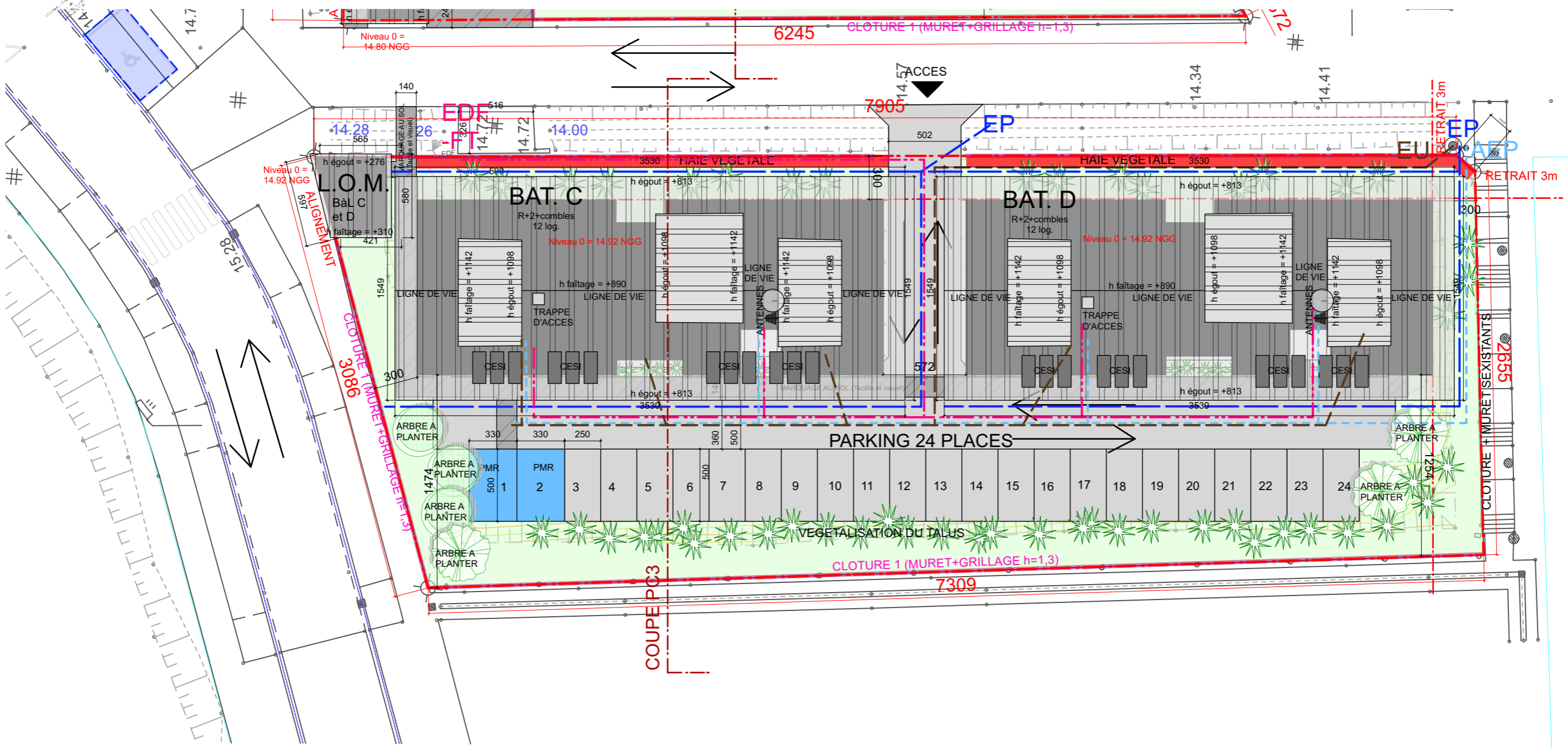
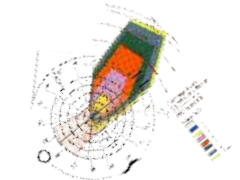
MAITRE D'OUVRAGE:
SIMKO
 33, avenue Jean-Jaurès - B.P. 812
 97388 KOUROU CEDEX
 Tél: 0594329027
 E-mail: gu.leray@simko.fr

PLAN MASSE ECH. 1/300
24 LOGEMENTS LLS "KOTIKA"
ILOT C21

smyle
 ARCHITECTURE URBANISME
 73, rue des Peuples Autochtones
 97300 CAYENNE
 P:0694225914
 smyle.architecture@gmail.com
 www.smylearchitecture.com

ABACUS
 STUDIO
 ARCHITECTURE
 70, Rue Madame Payé
 97300 CAYENNE
 Tél: 0694 22 26 43
 abacus@abacus-studio.com

01/02/2023
 Dossier APS
 Indice D
PL02a



- - - Limites
Surf. C23: 2210m²
- Surface en pleine terre
Surf. C23: 726m² (32,8%)
- Emprise au sol
Surf. C23: 773m² (35%)
- Clôture 1 (muret + grille obamboo h=1,3m)
- haie végétalisée
- Voirie enrobé
- marquage au sol PMR contrasté visuellement et tactilement
- reseau EDF-FT
- reseau AEP
- reseau EP
- reseau EU

Ces plans sont destinés à l'obtention d'une autorisation administrative et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'exécution de travaux.

MAITRE D'OUVRAGE:
SIMKO
 33, avenue Jean-Jaurès - B.P. 812
 97388 KOUROU CEDEX
 Tél: 0594329027
 E-mail: gu.leray@simko.fr

PLAN MASSE ECH. 1/300
24 LOGEMENTS LLS "KOTIKA"
ILOT C21

smyle
 ARCHITECTURE URBANISME
 73, rue des Peuples Autochtones
 97300 CAYENNE
 P.0694225914
 smyle.architecture@gmail.com
 www.smylearchitecture.com

ABACUS
 STUDIO
 ARCHITECTURE
 70, Rue Madame Payé
 97300 CAYENNE
 Tél: 0694 23 26 43
 abacus@abacus-studio.com

01/02/2023
 Dossier APS
 Indice D
PL02b

ANNEXE 2

Copie de la convention de subvention LBU



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

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

N° DE LA CONVENTION 2023 - 31

NOM DE L'OPERATION : 48 LLS/LLTS KOTIKA
Commune : Rémire-Montjoly

Bénéficiaire : SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU
Numéro SIRET 30593460600032

Nombre de logement : 48
répartis comme suit :
- 36 logement LLS (Logement Locatif Social)
- 12 logements LLTS (Logement Locatif très social)

Montant de la subvention accordée : 1 294 243,00 €

ENTRE

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

ET

SOCIETE IMMOBILIERE 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 e départements ;

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

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

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

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

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

VU l'arrêté n° R03-2022-12-30-00002 du 30 décembre 2022 portant délégation de signature à M.Ivan MARTIN, ingénieur en chef des ponts, des eaux et forêts, directeur de la direction générale des territoires et de la mer de Guyane ;

VU l'arrêté n°R03-2023-01-02-00022 du 02 janvier 2023 portant subdélégation de signature de M. MARTIN, Directeur Général des Territoires et de la Mer de Guyane à ses collaborateurs,

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

EST CONVENU

Article 1 : La présente convention porte agrément au bénéficiaire désigné SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU pour la construction de 48 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération 48 LLS/LLTS KOTIKA sur la commune de Rémire-Montjoly, répartis comme suit :

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

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

Article 2 :

Il est accordé une subvention d'un montant de 1 294 243,00 €, 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 sr 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 :

- 5,60 €/m² pour les logements LLTS
- 6,84 €/m² pour les logements LLS

Article 8 : Le secrétaire général des services de l'État (et tout autre autorité concernée) est (sont) chargé(s), (chacun en ce qui le concerne) de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'Etat.

Fait à Cayenne, le : 08 JUIN 2023

Pour
Le Préfet

VISA CBR
Contrôleur Budgétaire
en région Guyane
N° 95 du 02/06/23

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

Le Chef de Service
Urbanisme Logement et Aménagement

Antoine KONIECZKA


Le Directeur Général
de la S.I.K.9
de Kourou

J.J. STAUCH

FICHE ANALYTIQUE

OPERATION 48 LLS/LLTS KOTIKA

Nombre de logement finances : 48

Localisation de l'opération : Rémière-Montjoly

N° de permis de construire : PC 973 309 23 100 32 et PC 973 309 23 100 33

Consistance de l'opération

Typologie	LLS	LLTS	TOTAL
T2	11	5	16
T3	14	4	18
T4	9	3	12
T5	2	0	2
TOTAL	36	12	48

	LLS	LLTS
N – Nombre de logements	36	12
S – Surface habitable	2 658,10 m ²	828,10 m ²
Sa – Surface des annexes liées au logement	0	0
Sg – Surface des garages	0	0
Slcr – Surface des locaux collectifs résidentiels	0	0
Sac – Surface des annexes communes	94,32 m ²	29,38 m ²
SF – Surface financée des logements	2 705,26 m ²	842,79 m ²

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

Nombre de logements adaptés	20
-----------------------------	----

Prix de revient

	36 LLS	12 LLTS	TOTAL
Charge foncière et VRD	2 017 494,00 €	630 474,00 €	2 647 968,00 €
Prix de revient du bâtiment	4 236 437,00 €	1 319 809,00 €	5 556 246,00 €
Honoraires	765 462,00 €	243 011,00 €	1 008 473,00 €
TOTAL	7 019 393,00 €	2 193 294,00 €	9 212 687,00 €

Prix de revient par m² finançable 2 596,54 m²

Subventions

Majoration pour chauffe-eau solaire pour l'aide LLS	115 020,00 €
Majoration pour chauffe-eau solaire pour l'aide LLTS	38 340,00 €
Majoration pour LLTS	125 088,00 €

Subvention maximale attribuable	LLS	LLTS
Assiette de subvention principale	4 723 699,06 €	1 501 982,49 €
Majoration de l'assiette de subvention	115 020,00 €	38 340,00 €
Assiette globale de subvention	4 838 719,06 €	1 540 322,49 €
Majoration de subvention		125 088,00 €

	LLS	LLTS
Subvention attribuée	822 582,00 €	471 661,00 €
% par rapport à l'assiette de subvention	17 %	30,62 %

	LLS	LLTS
Plafond des loyers	6,84 €/m ²	5,60 €/m ²

Plan de financement de l'opération

FINANCEMENT	36 LLS	12 LLTS	TOTAL
Subvention État (LBU)	822 582,00 €	471 661,00 €	1 294 243,00 €
Subvention CTG	21 600,00 €	19 200,00 €	40 800,00 €
Crédit d'impôts	2 256 333,00 €	612 915,00 €	2 869 248,00 €
Prêt CDC logement	847 798,00 €	229 649,00 €	1 077 447,00 €
Prêt CDC foncier	1 111 641,00 €	309 110,00 €	1 420 751,00 €
Prêt PIV	1 959 439,00 €	538 759,00 €	2 498 198,00 €
Fonds propres	0,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €
TOTAL GÉNÉRAL	7 019 393,00 €	2 193 294,00 €	9 212 687,00 €

ANNEXE 3

**Copie des arrêtés de permis de construire
n°973 309 23 10032 et 973 309 23 10033
déposés le 20/03/2023**



Le Préfet de Guyane

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Remire-Montjoly

dossier n° PC 973 309 23 10032

date de dépôt : 20 mars 2023

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

pour : **24 logements locatifs sociaux**

adresse terrain : **rue Vitalo lieu-dit éco-quartier Georges Othily, îlot C21 à Remire-Montjoly (97354)**

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

Le maire de Remire-Montjoly,

Vu la demande de permis de construire présentée le 20 mars 2023 par la SIMKO, représentée par Monsieur STAUCH Jean-Jacques demeurant au 33 avenue Jean Jaurès, Kourou (97310);

Vu l'objet de la demande :

- pour 24 logements locatifs sociaux ;
- sur un terrain situé rue vitalo lieu-dit éco-quartier Georges Othily, îlot C21 à Remire-Montjoly (97354) ;
- pour une surface de plancher créée de 1 604 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°1568/DEAL/2D/3B du 10 octobre 2012 portant création de la ZAC dite "Ecoquartier de Rémire-Montjoly";

Vu l'arrêté préfectoral n°2014252-0016 du 9 septembre 2014 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC dite "Écoquartier de Rémire-Montjoly";

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rémire-Montjoly approuvé en date du 27 juin 2018, ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction départementale du service d'incendie et de secours en date du 02/05/2023 ;

Vu l'avis favorable de l'Établissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane en date du 05/05/2023;

Vu l'avis favorable de la DGCOPOP/DCJS/UD.archi patrimoine-monuments historiques en date du 11/05/2023 ;

Vu l'arrêté accordant une solution équivalente aux règles d'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs conformément aux dispositions des articles L112-9 à L112-12 du code de la construction et de l'habitation en date du 03/04/2023

Vu l'avis réputé favorable du Maire, en date du 20/04/2023;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

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).

Article 3

Toutes les prescriptions émises par les services consultés dans leur avis dont une copie est jointe au présent arrêté, devront être scrupuleusement respectées.

A RENIRE - MONTJOUY
Le 20 JUL. 2023



Le maire,

Le Maire

Claude PLENET

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Le Préfet de Guyane

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Remire-Montjoly

dossier n° PC 973 309 23 10033

date de dépôt : 20 mars 2023

demandeur : **SIMKO**, représenté par **STAUCH Jean-jacques**

pour : **24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

adresse terrain : **rue vitalo lieu-dit eco-quartier Georges Othily, à Remire-Montjoly (97354)**

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

Le maire de Remire-Montjoly,

Vu la demande de permis de construire présentée le 20 mars 2023 par SIMKO, représenté par STAUCH Jean-jacques demeurant 33 avenue Jean Jaurès, Kourou (97310);

Vu l'objet de la demande :

- pour 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ;
- sur un terrain situé rue vitalo lieu-dit eco-quartier Georges Othily, à Remire-Montjoly (97354) ;
- pour une surface de plancher créée de 1 501 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n°1568/DEAL/2D/3B du 10 octobre 2012 portant création de la ZAC dite "Ecoquartier de Rémire-Montjoly";

Vu l'arrêté préfectoral n°2014252-0016 du 9 septembre 2014 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC dite "Ecoquartier de Rémire-Montjoly";

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

Vu l'avis favorable de l'Établissement Public Foncier d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) en date du 05/05/2023 ;

Vu l'avis favorable de DGCOP/DCJS/UD.archi patrimoine-monuments historiques en date du 11/05/2023 ;

Vu l'avis Direction départementale du service d'incendie et de secours en date du 02/05/2023 ;

Vu l'avis réputé favorable du Maire, en date du 20/04/2023;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

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).

Article 3

Toutes les prescriptions émises par les services consultés dans leur avis dont une copie est jointe au présent arrêté, devront être scrupuleusement respectées.

A REMIRE-MONTJOLY
Le 20 JUIL. 2023



Le maire,

Le Maire

Claude PLENET

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE 4

**Extrait du PV du Conseil d'Administration de la
S.IM.KO. n°111-2-1 du 03/05/17 nommant le Directeur
et l'autorisant à contracter des emprunts**

SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU S.IM.KO.

Extraits du procès-verbal
du Conseil d'Administration de la S.IM.KO.
du 13 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize octobre à 09 heures, heure de Guyane, les administrateurs de la Société Immobilière de KOUROU, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de quarante-neuf millions deux cent soixante-six mille euros, se sont réunis par visio-conférence et en présentiel, sur convocation adressée à chaque administrateur, et mentionnant l'ordre du jour suivant :

I- Gouvernance :

I-1 - Approbation du procès-verbal du conseil du 19/06/2023

II- Activité :

II-1 - Présentation des comptes au 30 juin 2023 (Comité d'audit)

II-2 - Document de prévention des difficultés des entreprises (Comité d'audit)

II-3 - Tableau de bord et suivi d'activité à fin août 2023

II-4 - Enquête de satisfaction client

II-5 - Mise à jour du règlement intérieur de la CALEOL

II-6 - Information Plan d'action sur l'Expertise CSE lié au projet de réorganisation de la proximité

II-7 - Information Point d'avancement sur le plan gardiennage

III- Développement :

III-1 - Délibérations constructions-réhabilitations-financements-ventes

Questions diverses

Étaient présents ou représentés en séance en qualité d'administrateurs :

M. Philippe POURCEL	Directeur Général Adjoint du Groupe CDC Habitat, en charge des SIDOM, Vice-Président du Conseil d'Administration
M. Clément LECUIVRE	Directeur Général du Groupe CDC Habitat, Représentant CDC Habitat
Mme Catherine CHAVANIER	Directrice des Ressources Humaines du Groupe CDC Habitat
Mme Katia BELENUS	Directrice Financière de Société Immobilière de Guadeloupe, Pouvoir donné à M. Clément LECUIVRE
Mme Delphine COLLE	Cheffe du bureau de l'Écologie, du Logement, du Développement et de l'Aménagement Durables, Ministère des Outre-mer, Pouvoir donné à M. Philippe POURCEL
M. Christophe LAURENT	Directeur Régional Antilles-Guyane de la Caisse des Dépôts et Consignations, Représentant la Caisse des Dépôts et Consignations
Mme Keena PERLET	Conseillère Territoriale en charge du logement et du cadre de vie de la Collectivité Territoriale de Guyane, Représentant la Collectivité Territoriale de Guyane
Mme Sophie CHARLES	Présidente de la Communauté de Communes de l'Ouest Guyanais et Maire de Saint-Laurent du Maroni
Mme Michel-Ange JEREMY	Maire de Sinnamary et Président de l'Association des Maires de Guyane

Était absent non représenté en qualité d'administrateur :

M. François RINGUET	Président du Conseil d'Administration, Maire de Kourou
M. Frédéric LLADERES	Adjoint au Maire de Kourou de Guyane

Étaient également présents en séance :

M. Jean-Jacques STAUCH	Directeur Général de la S.IM.KO.
M. Saïd BENHAYOUNNE	Commissaire aux Comptes, Cabinet MAZARS
M. Alain FOURMONT	Directeur Commercial et Informatique de la S.IM.KO.
Mme Francilene OLIVEIRA DE SOUZA	Directeur Général Adjoint de la S.IM.KO.
M. Stéphane GINISTY	Directrice Administrative et Financière de la S.IM.KO.
M. Philippe BANASZAK	Directeur du Patrimoine de la S.IM.KO. GIE SIGUY-SIMKO
Mme Charlotte GRANGER	Directeur des Opérations de la S.IM.KO.
Mme Alexandra BABOUL	Responsable contrôle interne, conformité, protection des données de la S.IM.KO. GIE SIGUY-SIMKO
Mme Valéry DUBOIS	Directrice des Ressources Humaines, GIE SIGUY-SIMKO
M. Jérôme LISE	Représentant des salariés de la S.IM.KO.
M. Jérôme BARTAUD	Représentant des salariés de la S.IM.KO.
M. Alain CHRETIEN HO-A-KWIE	Secrétaire Général S.IM.KO, GIE SIGUY-SIMKO
	Représentant la CLCV

Absents excusés :

Mme Anne-Sophie GRAVE	Censeur, Présidente du Directoire, Groupe CDC Habitat
M. Mathieu GATINEAU	Secrétaire Général des Services de l'État en Guyane, Commissaire du Gouvernement
M. Ivan MARTIN	Censeur, Directeur Général des Territoires et de la Mer de Guyane
Mme Gréta LEANVILLE	Représentant la CLCV
Mme Marie-Anne CLAIR	Censeur, CNES, Directrice du Centre Spatial Guyanais

En l'absence de M. François RINGUET, M. Philippe POURCEL prend la présidence de cette séance du Conseil d'Administration.

Il ouvre la séance à 09 heures 05 minutes.

Le Président constate que neuf administrateurs sur onze sont présents ou représentés en début de séance. Le quorum étant atteint, le Conseil peut donc valablement délibérer. Le Président présente l'ordre du jour. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

h

Délibération n° 136-III-1-3 (Engagement opération)

48 LLS/LLTS (36+12) « Kotika » îlots C21 & C23 – ZAC G. Othily à Rémière Montjoly

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, statuant à -- 09 -- des administrateurs présents et représentés, décide :

- D'autoriser l'engagement de cette opération pour un nouveau montant total de 9 512 388,00 €, sous réserve de l'obtention des financements et des garanties des prêts,
- D'approuver le bilan financier prévisionnel qui s'établit comme suit :

	LLTS	LLS	Montant Total	en %
Subvention LBU	471 661 €	822 582 €	1 294 243 €	13,61%
Subvention CTG (LLTS)	12 000 €		12 000 €	0,13%
Subvention CACL (LLTS)	30 000 €		30 000 €	0,32%
Subvention CTG NF	7 200 €	21 600 €	28 800 €	0,30%
Crédit d'impôts	611 706 €	2 291 723 €	2 903 429 €	30,52%
Emprunt CDC Foncier	355 647 €	1 294 324 €	1 649 971 €	17,35%
Emprunt CDC Constructior	426 152 €	1 586 218 €	2 012 370 €	21,16%
Emprunt PIV Action Logt	335 057 €	1 234 518 €	1 569 575 €	16,50%
Fonds propres	12 000 €	0 €	12 000 €	0,13%
TOTAL FINANCE	2 261 423 €	7 250 965 €	9 512 388 €	100,00%

Il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général :

- À signer l'ordre de services travaux et les marchés dans le respect du budget,
- À solliciter les prêts et subventions nécessaires conformément au bilan financier ci avant,
- À solliciter auprès des Collectivités les garanties d'emprunt relatives aux emprunts à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou à défaut la CGLLS, ou à défaut une garantie hypothécaire,
- À réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action Logement, ou tout autre établissement financier, les emprunts décrits ci-dessous:

	PLUS	PLUS Foncier	PIV LLS
Montant du prêt	1 586 218 €	1 294 324 €	1 234 518 €
Période d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans
Indexation	Livret A	Livret A	Livret A

	PLAI	PLAI Foncier	PIV LLTS
Montant du prêt	426 152 €	355 647 €	335 057 €
Période d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans
Indexation	Livret A	Livret A	Livret A

- À signer les contrats réglant les conditions de ces prêts et la ou les demande(s) de réalisation de fonds,
- À signer toutes conventions et tous contrats et plus généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien la réalisation de cette opération

h

Plus aucun point n'étant à délibérer, M. Philippe POURCEL remercie les participants, et lève la séance à 10 heures 05, heure de Guyane.

Fait à Kourou, le 23 octobre 2023
Pour copie conforme

Le Directeur Général,

Jean-Jacques STAUCH



ANNEXE 5

Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

1. Caractéristiques générales

Général		Réservataires			Environnement	
Commune	REMIRE	Lgts	SubVlgt	Empunt/lgt	Valeur patrimoine du marché (Ancien)	
Nom de l'opération	SIDOM-SIMKO_973_2021_REMIRE_ILOT				(Callon)	Valeur
Code	X436				Logements (SHab/m² HT)	
Libellé	ILOT21_C23_GOTHILY - S.04				Commerces (SU/m² HT)	
Adresse	ILOTS C21-C23 ZAC G.GOTHILY				Valeur locative marché (Neuf)	
Code Postal	97 354				Logements	
Agence	FAUX				Marché libre (SHab/m²)	
Etablissement					Commerces (SU/m²)	
Situation en ZUS	FAUX	Autres réservataires (saisie)			Société propriétaire	
Secteur VVR	2				SIMKO	
Zone géographique	Lgts_et_divers				Type d'opération	Construction_Neuve
Zone géographique ROBIEN	B1				Consolidable	Version Modèle 5
Type de construction/ Société	Lgts_et_divers par SIMKO				Chargé du développement	
Type de construction	Lgts_et_divers				Stat Société	SIMKO_2023_T3
Propriété du sol	SP					3eme trimestre 2023
Norme Environnementale de l'opération		Certification :		Stat Globale		
Label :		Emission GES :		Globale_T1_2023		
Numéro	S.04	Statut		Pôle		
Date Comité/Dir		Instance		PoleESH_IDF		
Commentaires		Dossier CDC				

Typologie détaillée	Nombre		Surfaces Habitables		Surfaces Varanques		Surfaces Annexes		SH DOM		Surface Utile/Finançable	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Logements_T1	11 lgts	5 lgts	47 m²/logt	47 m²/logt	10 m²/logt	9 m²/logt	2 m²/logt	2 m²/logt	57 m²/logt	56 m²/logt	58 m²/logt	57 m²/logt
Logements_T2	14 lgts	4 lgts	63 m²/logt	63 m²/logt	12 m²/logt	11 m²/logt	3 m²/logt	3 m²/logt	75 m²/logt	74 m²/logt	76 m²/logt	75 m²/logt
Logements_T3	9 lgts	3 lgts	74 m²/logt	74 m²/logt	12 m²/logt	11 m²/logt	3 m²/logt	3 m²/logt	86 m²/logt	85 m²/logt	88 m²/logt	86 m²/logt
Logements_T4	2 lgts		89 m²/logt		12 m²/logt		4 m²/logt		101 m²/logt		102 m²/logt	
Logements_T5												
Logements_T6												
Logements_T7												
(Global)	36 lgts	12 lgts	2 248 m²	706 m²	410 m²	122 m²	94 m²	29 m²	2 658 m²	828 m²	2 705 m²	843 m²
Total logements	48 lgts		2 954 m²		532 m²		124 m²		3 486 m²		3 548 m²	
	<i>Moyenne</i>		<i>62 m²</i>	<i>59 m²</i>	<i>11 m²</i>	<i>10 m²</i>	<i>3 m²</i>	<i>2 m²</i>	<i>74 m²</i>	<i>69 m²</i>	<i>75 m²</i>	<i>70 m²</i>

Classification des sous-ensembles			Equivalent logement			
Garages enterrés					m²	m²
Garages superstructure					m²	m²
Total Garages					0 m²	0 m²
Jardins			Equivalent à 1 logement pour			
Annexes	0					
Commerces	0					
Locaux techniques	0					
Locaux administratifs	0					
Total Equiv	36 lgts	12 lgts			Total SU	3 548 m²
SDPC ou SHON						

2. Définition des sous-ensembles

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

3. Calendrier

Chantier			Administratif	Planning Standard	Saisies	Planning Final
Durée du chantier	36	mois	Dépôt permis de construire	01/02/2023	Mars 2023	01/03/2023
Gestion locative			Obtention du permis de C.	01/05/2023	Septembre 2023	01/09/2023
			Lancement Appels d'Offres	01/07/2023	Juin 2023	01/06/2023
Mise en location	1er Décembre	2026	Ordre de Service (OS)	01/12/2023	Décembre 2023	01/12/2023

Modification du calcul de la valeur terminale

a/ Modification du taux de décote pour ventes en Bloc					
Décote pour vente en Bloc Normée					
Saisie pour Décote Hors Normes					
Décote pour vente en Bloc Retenue					
b/ Modification du taux de décote par type de financement					
Décote par type de financement Normée					
Saisie pour Décote Hors normes					
Décote par type de financement Retenue					
c/ Modification de la valeur terminale					
VVR Calcul Standard à	30 ans				
Valeur Vénale forcée	En euros				
Valeur Vénale retenue					
TRLB Acheteur (Loyers/VVR)	22,22%	43,48%	0,00%	0,00%	0,00%

Commentaire :		Dossier CDC		
Date d'édition : le 10/11/2023		1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Total
		Construction	Construction	
Loyers	Valeur (après RLS) : décembre 2026	245 624	62 649	308 273
(Recettes globales)	Par m² de SU-SF par mois	7,57	6,19	7,24
	Par m² de SHab par mois	9,10	7,39	8,70
	Par m² de SHab DOM par mois	7,70	6,30	7,37
Valeur Actuelle (avant RLS) :		Janvier 2023	Janvier 2023	
Montant		222 048	56 635	278 683
	Par m² de SU-SF par mois	6,84	5,60	6,55
	Par m² de SHab par mois	8,23	6,68	6,55
	Par m² de SHab DOM par mois	6,96	5,70	6,55
Equivalent logements		36 lgts	12 lgts	48 lgts
	Nbre de M² SU-SF	2 705,26	842,79	3 548,05
	Nbre de M² SHab	2 248,10	706,10	2 954,20
	Nbre de M² SHab DOM	2 658,10	828,10	3 486,20
	PRP/M²SU-SF	2 680,32	2 683,26	2 681,02
	PRP/M²SHAB	3 225,38	3 202,69	3 219,95
	PRP/M²SHAB DOM	2 727,88	2 730,88	2 728,58
Prix de Revient Prévisionnel Construction à Financer		7 250 966	2 261 422	9 512 388
Plan de financement initial				
	(0 %) Fonds Propres Non amortis	6	12 000	12 006
	(55 %) Emprunts	4 115 061	1 116 856	5 231 917
	(45 %) Subventions	3 135 898	1 132 567	4 268 465
	(100 %) Total	7 250 966	2 261 422	9 512 388
0		7 250 966	2 261 422	9 512 388
Financement		6	12 000	12 006
	Délai de récupération de l'investissement	17 ans	18 ans	17 ans
Valeur terminale à 25 ans				
	Valeur Terminale	1 831 023	182 067	2 013 090
Taux de rentabilité locative brute immédiat		5,97%	5,55%	5,88%
TRFP				
	Trfp à 30 ans	0,00%	0,00%	0,00%
	Trfp à 25 ans	0,00%	0,00%	751,99%
	Trfp à 35 ans	0,00%	0,00%	751,99%
	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	1,37%	0,00%	0,34%
	CaMF à 10 ans	2,03%	1,49%	1,91%
	Delta	- 65 points	- 149 points	- 157 points
	VAN à 10 ans	-204 968	-416 374	-607 442
	TRI à 15 ans	1,98%	0,00%	1,19%
	CaMF à 15 ans	2,01%	1,48%	1,90%
	Delta	- 3 points	- 148 points	- 71 points
	VAN à 15 ans	-13 514	-375 382	-368 460
	TRI à 30 ans	2,91%	0,00%	2,39%
	CaMF à 30 ans	2,03%	1,51%	1,92%
	Delta	88 points	- 151 points	48 points
	VAN à 30 ans	598 625	-238 829	396 495
	TRI à 35 ans	3,13%	0,45%	2,67%
	CaMF à 35 ans	2,05%	1,54%	1,94%
	Delta	109 points	- 109 points	73 points
	VAN à 35 ans	825 085	-180 655	684 158
VAN par équivalents logement (Initiaux)				
	VAN à 10 ans			
	VAN à 15 ans			
	VAN à 30 ans	16 628 /lgt		8 260 /lgt
	VAN à 35 ans	22 919 /lgt		14 253 /lgt
Résultat de trésorerie (Exploitation continue)				
	Déficit maxi par Equivalent Logement	5,13 K€/lgt année 1	-11,66 K€/lgt année 45	4,74 K€/lgt année 1
	Année de cumul définitivement positif	1ère année	51ème année	1ère année
	Résultat cumulé à la 30 ème année	1,18 M€	0,04 M€	1,22 M€
Résultat comptable (Exploitation continue)				
	Déficit maxi par Equivalent Logement	-0,13 K€/lgt année 1	-0,15 K€/lgt année 1	-0,14 K€/lgt année 1
	Année de cumul définitivement positif	2ème année	2ème année	2ème année
	Résultat cumulé à la 30 ème année	0,98 M€	0,06 M€	1,04 M€
Valeur annuelle moyenne (date de livraison) des Travaux par logement (Réhabilitations GR + Composants)				
	Sur 15 ans	1 093 €	1 057 €	1 084 €
	Sur 30 ans	1 523 €	1 476 €	1 511 €
Taux de rendement brut locatif indexé				
	Taux moyen sur 15 ans	3,34%	2,73%	3,19%
	Taux moyen sur 30 ans	3,29%	2,69%	3,14%
	Taux moyen sur 35 ans	3,27%	2,67%	3,13%
Taux de rendement brut locatif indexé (Hors Subventions)				
	Taux moyen sur 15 ans	5,90%	5,49%	5,81%
	Taux moyen sur 30 ans	5,84%	5,45%	5,76%
	Taux moyen sur 35 ans	5,82%	5,43%	5,74%
Ratios d'exploitation				
Sur cumul de 2 à la fin du Financement principal		30 ans	30 ans	30 ans
	EBE / Loyers potentiels Cumulés	60,47%	49,62%	58,27%
	Service de la Dette / Loyers potentiels Cumulés	44,58%	42,95%	44,25%
	Autofinancement Brut (Hors CGLS(S)/ Loyers potentiels Cumulés	15,89%	6,67%	14,02%
	Résultat net + RemFP / Loyers potentiels Cumulés	10,14%	2,39%	8,57%
Normes minimum Taux d'autofinancement		0%	0%	0%
	Autofinancement Cumulés sur 30 ans	1 544 857	165 393	1 710 250
	[Hors accession / Hors ventes] (Loyers - Charges) d'exploitation - Annuités Emprunt			
	Loyers bruts Cumulés sur 30 ans	9 330 877	2 379 933	11 710 810
	Taux d'Autofinancement Cumulés sur 30 ans	16,56%	6,95%	14,60%
	Autofinancement Global Cumulés sur 30 ans	442 053	-432 915	9 138

Paramètres d'exploitation

Rappel des taux d'indexation			Année de référence								Au-delà de 2027	
Taux de croissance	2021	2022		2023	2024	2025	2026	2027	Tx de croissance	pendant	Tx Croissance au delà	
LoyersLibre	0,42%	2,50%	2,50%	3,40%	2,40%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	1 ans	2,00%	
LoyersConv	0,42%	2,50%	2,50%	3,40%	2,40%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	1 ans	2,00%	
Charges	0,82%	4,80%	2,80%	2,30%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1 ans	2,00%	
Travaux	5,00%	5,20%	3,80%	3,00%	2,70%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	1 ans	2,30%	
Personnel	1,22%	4,80%	3,40%	3,40%	3,10%	2,80%	2,50%	2,50%	2,50%	1 ans	2,50%	
TFPB	3,50%	7,10%	2,80%	2,30%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	5 ans	2,00%	

Produits

1. loyers

Sous-Ens.	Produit	Réserv.	Habitat	Nbre	Unité	Fréq.	Tarif saisi	Tarif retenu	Mois Valeur	Date Valeur	Profils	Loyers Annuels Initiaux	Qté et surfaces décomptées	SU Totale	SH Totale	SHDOM Totale	
2 - Logements - LLTS	Logements_T2		Individuel	5	SU	Mois	5,60	5,60	Janvier	2023		19 136	Oui	284,76 m²	234,80 m²	279,80 m²	
2 - Logements - LLTS	Logements_T3		Individuel	4	SU	Mois	5,60	5,60	Janvier	2023		20 121	Oui	299,42 m²	250,20 m²	294,20 m²	
2 - Logements - LLTS	Logements_T4		Individuel	3	SU	Mois	5,60	5,60	Janvier	2023		17 378	Oui	258,61 m²	221,10 m²	254,10 m²	
2 - Logements - LLTS									Janvier	2026			Oui	0 m²	0 m²	0 m²	
1 - Logements - LLS	Logements_T2		Collectif	11	SU	Mois	6,84	6,84	Janvier	2023		52 361	Oui	637,92 m²	516,80 m²	626,80 m²	
1 - Logements - LLS	Logements_T3		Collectif	14	SU	Mois	6,84	6,84	Janvier	2023		87 897	Oui	1 070,87 m²	884,20 m²	1 052,20 m²	
1 - Logements - LLS	Logements_T4		Collectif	9	SU	Mois	6,84	6,84	Janvier	2023		64 983	Oui	791,70 m²	669,90 m²	777,90 m²	
1 - Logements - LLS	Logements_T5		Collectif	2	SU	Mois	6,84	6,84	Janvier	2023		16 807	Oui	204,77 m²	177,20 m²	201,20 m²	
			Totaux														
												Total des lignes avec Charges	278 683	3 548	2 954	3 486	
												Total des lignes sans Charges	0	0	0	0	

3. Ratios de quittance

	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS				
Remplissage / Occupation						
Remplissage en	0	immédiate	immédiate	immédiate	immédiate	immédiate
taux d'occupation de	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%
pendant	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans
Taux au delà	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%
Norme Periode 1						
Taux d'impayés	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
pendant	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans
Taux au delà	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Norme Periode 2						
Taux de CRL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
pendant	15 ans	15 ans	15 ans	15 ans	15 ans	15 ans
Taux au delà	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Taux Non Occupation/ Impayés spécifiques Garages/Parkings						
Taux de non occupation de	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
pendant	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans
Taux au delà	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Charges récupérables

En euros par m² et mois

4. Charges d'exploitation

Produit	Poste	Répartition ou Sous Ens.	Unité	Base	Norme /unité / an de référence	Année de référence	Saisie /an	Date valeur	Différé	Profils	Charge /an
Global	Gros entretien et maintenance	Equiv_Logt_Hors_Accession	Equiv_Logt_Hors_Accession	48,0	839,0	2023				Maintenance	43 665
Global	Frais divers gestion	Equiv_Logt_Hors_Accession	Equiv_Logt_Hors_Accession	48,0	1 143,0	2023					58 451
Global	Taxe foncière	Equiv_Logt_Hors_Accession	Equiv_Logt_Hors_Accession	48,0	933,0	2023			25 ans		47 712
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						
				0,0	0,0						

1. Charge foncière											TTC Financé		HT		TTC Financé		TTC Fournisseur		% crédit TTC Facturé			
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	1 209 600	1 209 600	0	1 209 600	409,5	409	341	0,00%	0	0	1 209 600	0									
Frais d'acquisition (hors VEFA)	Forfait	14 515	14 515	0	14 515	4,9	5	4	0,00%	0	0	14 515	0									
Total Terrain											1 224 115		0	1 224 115	414,4	414	345	0,00%	0	0	1 224 115	0
Raccordement																						
Réseau élec. + BT	Forfait	35 000	35 000	0	35 000	11,8	12	10	0,00%	0	0	35 000	0									
Télécom	Forfait	163 336	163 336	0	163 336	55,3	55	46	0,00%	0	0	163 336	0									
Branchement eau	Forfait	229 990	229 990	0	229 990	77,9	78	65	0,00%	0	0	229 990	0									
Total Raccordement											428 326		0	428 326	145,0	145	121	0,00%	0	0	428 326	0
Charge foncière																						
Etudes de sol / Sondages	Forfait	19 000	19 000	0	19 000	6,4	6	5	0,00%	0	0	19 000	0									
Géomètre	Forfait	7 500	7 500	0	7 500	2,5	3	2	0,00%	0	0	7 500	0									
Voie	Forfait	574 904	574 903,5	0	574 904	194,6	195	162	0,00%	0	0	574 904	0									
Espaces verts	Forfait	69 750	69 750	0	69 750	23,6	24	20	0,00%	0	0	69 750	0									
Total Charge foncière											671 154		0	671 154	227,2	227	189	0,00%	0	0	671 154	0
Taxes et divers																						
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)	Forfait	11 040	11 040	0	11 040	3,7	4	3	0,00%	0	0	11 040	0									
Taxes égouts	Forfait	17 655	17 655,04	0	17 655	6,0	6	5	0,00%	0	0	17 655	0									
Frais divers facturés sans TVA	Forfait	73 855	73 855	0	73 855	25,0	25	21	0,00%	0	0	73 855	0									
Total Taxes et divers											102 550		0	102 550	34,7	35	29	0,00%	0	0	102 550	0
Frais fonciers																						
Clôtures	Forfait	67 126	67 126	0	67 126	22,7	23	19	0,00%	0	0	67 126	0									
Maitrise d'œuvre VRD	Forfait	135 364	135 364	0	135 364	45,8	46	38	0,00%	0	0	135 364	0									
Total Frais fonciers											202 490		0	202 490	68,5	69	57	0,00%	0	0	202 490	0
Travaux de construction en charge foncière																						
Surcoût d'adaptation au site (<5% du coût des travaux)	Forfait	372 000	372 000	0	372 000	125,9	126	105	0,00%	0	0	372 000	0									
Total travaux de construction en charge foncière											372 000		0	372 000	125,9	126	105	0,00%	0	0	372 000	0
Total Charge foncière											3 000 635		0	3 000 635	1 015,7	1 016	846	0,00%	0	0	3 000 635	0
2. Bâtiment																						
Saisie globale	Forfait	5 021 793	5 021 793	0	5 021 793	1 699,9	1 700	1 415	0,00%	0	0	5 021 793	0									
Total Construction											5 021 793		0	5 021 793	1 699,9	1 700	1 415	0,00%	0	0	5 021 793	0
3. Honoraires techniques																						
Architecte/concepteur	Forfait	404 239	404 239	0	404 239	136,8	137	114	0,00%	0	0	428 493	0									
Contrôle	Forfait	19 200	19 200	0	19 200	6,5	6	5	0,00%	0	0	21 888	0									
AMO	Forfait	15 000	15 000	0	15 000	5,1	5	4	60,00%	9 000	9 000	15 000	9 000									
Assur. DO +CNR + TRC	Forfait	110 074	110 074	0	110 074	37,3	37	31	0,00%	0	0	220 148	0									
SPS/IOPC	Forfait	69 540	69 540	0	69 540	23,5	24	20	0,00%	0	0	486 777	0									
Organisme de certification	Forfait	12 309	12 309	0	12 309	4,2	4	3	0,00%	0	0	12 309	0									
Total Honoraires techniques											630 361		0	630 361	213,4	213	178	1,43%	9 000	9 000	1 184 614	9 000
4. Actuelis. imprévus																						
Actu/Révision Ch. Fondère	Forfait	44 313	44 313	0	44 313	15,0	15	12	0,00%	0	0	#VALEUR!	#VALEUR!									
Actu/Révision Bâtiment	Forfait	150 654	150 654	0	150 654	51,0	51	42	0,00%	0	0	150 654	0									
Enveloppe imprévus SIMKO	Forfait	251 090	251 090	0	251 090	85,0	85	71	0,00%	0	0	251 090	0									
Total Actualisation imprévus											446 057		0	446 057	151,0	151	126	0,00%	0	0	#VALEUR!	#VALEUR!
Prix de revient technique											9 098 845											
Assiette de rémunération MOD											7 612 601											
5. Charges annexes																						
Frais financiers	0	0,00%	136 483	0	136 483	46,2	46	38	0,00%	0	0	136 483	0									
Maitrise d'ouvrage interne	Forfait	277 060	277 060	0	277 060	93,8	94	78	0,00%	0	0	277 060	0									
Total Charges annexes											413 543		0	413 543	140,0	140	117	0,00%	0	0	413 543	0
PRP TOTAL PREVISIONNEL											9 512 388		0	9 512 388	3 220	3 220	2 681	0,09%	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 :

Base des financements

		1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Mise en location
A financer HORS ACCESSION	9 512 388	7 250 966	2 261 422	30/11/26
		Montant financé	Montant financé	

Subventions	Total Subventions	4 268 465	3 135 898	1 132 567	Mobili sation	Masse unitaire	Quantité ou surface	% du PRP hors accession
	Financier - Réserve							
LBU			822 582		30/11/26	1	822 582	0,00%
CREDIT D'IMPOT			2 291 716		30/11/26	1	2 291 716	0,00%
SUBVENTION CTG NF HABITAT			21 600		30/11/26	1	21 600	0,00%
LBU				471 661	30/11/26	1	471 661	0,00%
CREDIT D'IMPOT				611 706	30/11/26	1	611 706	0,00%
SUBVENTION CTG LLTS				12 000	30/11/26	1	12 000	0,00%
SUBVENTION CTG NF HABITAT				7 200	30/11/26	1	7 200	0,00%
SUBVENTION CACL LLTS				30 000	30/11/26	1	30 000	0,00%

Fonds Propres Non amortis	Total Fonds Propres	12 006	6	12 000	Mobili sation
----------------------------------	---------------------	--------	---	--------	---------------

Coût du Capital		Coût en Trésorerie			
	3%			12 000	30/11/26
	3%			6	30/11/26

Emprunts		Total Emprunts	5 231 917	4 115 061	1 116 856	Mobili sation
Fin. Nomé	*G - LLS_Foncier - 50 ans Tx 2,60% Ann. Con			1 294 326		30/11/26
Emprunt Manuel	LLS - LLS - PIV			1 234 518		30/11/26
Fin. Nomé	*G - LLTS - 40 ans Tx 1,80% Ann. Const.				426 152	30/11/26
Fin. Nomé	*G - LLTS_Foncier - 50 ans Tx 1,80% Ann. Co				355 647	30/11/26
Emprunt Manuel	LLTS - LLTS - PIV				335 057	30/11/26
Montant initial restant à financer			0	0		-0

Paramétrage des emprunts manuels

Type	Intitulé	Famille	Taux	Mode	Durée	Différé d'amort.
Aucun	LLS - PIV	LLS	0,75%	Ann. Const	40 ans	15
Aucun	LLTS - PIV	LLTS	0,75%	Ann. Const	40 ans	15

Placement et Couverture de la Trésorerie

Rémunération des Fonds Propres (Trésorerie)		
Taux	Non placée	2,00%
Annuités courues des emprunts dans la trésorerie		Non Activé

Rang	Année	Total Composants financés sur Trésorerie	Total Solde de Trésorerie annuelle	Total Solde de Trésorerie cumulé
0	11/2026	0	0	0
1	11/2027	0	227 651	227 651
2	11/2028	0	94 364	322 016
3	11/2029	0	98 520	420 536
4	11/2030	0	102 763	523 299
5	11/2031	0	107 096	630 395
6	11/2032	0	89 039	719 434
7	11/2033	0	93 038	812 473
8	11/2034	0	97 120	909 593
9	11/2035	0	101 286	1 010 879
10	11/2036	0	105 539	1 116 418
11	11/2037	0	87 491	1 203 909
12	11/2038	0	91 406	1 295 315
13	11/2039	0	95 400	1 390 715
14	11/2040	0	99 476	1 490 191
15	11/2041	-223 820	-120 187	1 370 004
16	11/2042	0	76 522	1 446 526
17	11/2043	0	-5 005	1 441 521
18	11/2044	0	-1 327	1 440 194
19	11/2045	0	2 424	1 442 618
20	11/2046	0	6 248	1 448 866
21	11/2047	0	45 278	1 494 144
22	11/2048	0	50 062	1 544 206
23	11/2049	0	54 942	1 599 148
24	11/2050	0	59 921	1 659 069
25	11/2051	0	65 000	1 724 068
26	11/2052	0	-9 530	1 714 538
27	11/2053	0	-5 839	1 708 700
28	11/2054	0	-2 073	1 706 626
29	11/2055	0	1 768	1 708 394
30	11/2056	-498 433	-492 746	1 215 648
31	11/2057	0	9 684	1 225 332
32	11/2058	0	-13 102	1 212 229
33	11/2059	0	-8 943	1 203 286
34	11/2060	0	-4 701	1 198 585
35	11/2061	0	-374	1 198 212
36	11/2062	0	4 040	1 202 252
37	11/2063	0	8 542	1 210 793
38	11/2064	0	13 133	1 223 926
39	11/2065	0	17 816	1 241 743
40	11/2066	0	22 592	1 264 335
41	11/2067	0	27 463	1 291 798
42	11/2068	0	180 813	1 472 611
43	11/2069	0	185 880	1 658 491
44	11/2070	0	191 047	1 849 538
45	11/2071	-442 760	-246 444	1 603 094
46	11/2072	0	201 690	1 804 784
47	11/2073	0	191 266	1 996 050
48	11/2074	0	196 854	2 192 904
49	11/2075	0	202 553	2 395 457
50	11/2076	0	208 364	2 603 820
	TOTAL	-1 165 014	2 603 820	

ANNEXE 6

Notices de présentation architecturale

PC4 – NOTICE DESCRIPTIVE PRESENTATION DU PROJET LOT C21

PRESENTATION DE L'OPERATION « KOTIKA » 48 logements collectifs

Le projet prévoit la construction 48 logements collectifs LLS et LLTS, locaux communs et espaces extérieurs.

Le terrain du projet se situe dans la ZAC Ecoquartier Georges Othily dans la commune de Remire-Montjoly; il s'agit des lots C21, cadastré AR603 + AN971, d'une superficie de 2796 m²; et du lot C23, cadastré AR602, d'une superficie de 2210 m².

Ce descriptif concerne le lot C21 où le projet prévoit la construction de 24 logements collectifs, places de parking et un local poubelles.

Maîtrise d'ouvrage :

SIMKO – 33, Av. Jean-Jaurès – B.P. 81 – 97388 KOUROU CEDEX
mail : gu.leray@simko.fr et gu.boulay@simko.fr
tel : 0594 329027

Maîtrise d'œuvre :

Architecte mandataire : SMYLE ARCHITECTURE

Arch. Marco SANTINI

73, Rue des Peuples Autochtones - 97300 CAYENNE

Tél : 0694 22 59 14

Smyle.architecture@gmail.com

Architecte cotraitant : ABACUS STUDIO

70, Rue Madame Payé – 97300 CAYENNE

Tél. : 06 94 22 26 63

abacus@abacus-studio.com

Bureau d'études VRD : SECOTEM

3, Rue Lederson – 97354 Remire Montjoly

DONNEES DU TERRAIN et ETAT DU TERRAIN

Le terrain d'assiette de l'opération est classé sous les références suivantes :

Zone du PLU: AUz

Section: AR Parcelle n° 603 + Secteur AN Parcelle n° 971

Rue Vitalo – 97354 Remire-Montjoly

La surface du terrain est de 2796 m²

L'emprise au sol du projet est de 780 m² soit 27% (emprise au sol max 70% selon PLU)

Topographie et abords :

Le terrain d'assiette du projet est libre de toute construction, avec une topographie en pente régulière présentant un dénivelé d'environ 10,00m entre le point bas et le point haut. Le terrain est partiellement boisé avec la présence de végétation de repousse, d'arbustes et arbres à moyenne tige type « bois canon » dont aucun arbre remarquable.

La parcelle est longée sur les côtés sud et ouest par une voie partagée en béton et par un îlot non construit destiné à un groupe scolaire sur le côté est.

Les 2 accès véhiculaires et piétons se situent dans la voirie partagée en pente (la Rue Vitalo).

Le terrain se trouve hors périmètre TRI et PPR mouvement de terrain.

Aménagement prévu pour le terrain :

Conformément aux objectifs de développement durable de la ZAC Ecoquartier, le projet prévoit de limiter les terrassements et d'utiliser la topographie existante pour permettre la réalisation des plateformes, les voiries internes à la parcelle, ainsi que les accès et les places de parking. Les bâtiments du projet s'implantent parallèlement à la pente, avec une orientation NO-SE : les bâtiments sont alignés à la voie partagée Sud.

Un premier bâtiment collectif de 18 logements en R+2+comble est implanté en recul de 3 mètres de la voie partagée conformément à la fiche de lot. Un deuxième bâtiment collectif de 6 logements en R+2+comble est implanté en partie basse du lot, au nord de la parcelle.

Un local ordures ménagères se situe à l'angle Est de la parcelle, avec le coffret d'électricité EDF.

La parcelle fera l'objet de terrassements pour permettre la création de la voirie et des places de stationnement, les plateformes de voirie, parking et bâtiments auront une orientation NO-SE. Le reste de la topographie de la parcelle ne fait pas l'objet de modifications significatives, notamment la bande boisée (côté est) de la parcelle sera conservée en l'état avec un reboisement.

L'éclairage réglementaire des parkings et des voiries sera assuré par des projecteurs fixés aux façades des bâtiments.

Implantation, organisation et composition des volumes de la construction :

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment en RDC qui regroupe local ordures ménagères et coffrets des concessionnaires ayant une sortie directe vers la voie partagée. Cet immeuble est un bâtiment en RDC avec toiture inclinée en métal ; implanté en limite séparative, il participe à la structurer l'espace publique. La collecte des ordures ménagères se fera sur une dalle béton au droit du local poubelles.

Un premier bâtiment collectif de 18 logements en R+2+combles se situe parallèle à la voie partagée entre les lots C21 et C23. Ce bâtiment d'habitation en R+2+combles de 18 logements collectifs se développe le long de la voie partagée respectant le recul imposé et s'implante en contrebas du talus d'environ 3 mètres prévu dans les terrassements. Les loggias sont orientées vers les vents dominants soit au nord-est.

Un deuxième bâtiment collectif de 6 logements, également en R+2+comble, se situe en partie basse de la parcelle.

Les 2 voiries internes à la parcelle sont parallèles aux bâtiments et desservent les 24 places de stationnement réglementaires prévues au projet.

Tous les logements sont desservis par cages d'escalier traversantes.

Les bâtiments collectifs sont caractérisés par des formes pures jusqu'au niveau R+2, puis par des combles en métal et bois qui caractérisent le volume des toitures et participent à l'animation volumétrique des 2 lots C21 et C23.

Les bâtiments collectifs présentent des installations solaires d'eau chaude sanitaire type bac auto stockeur plat sans ballon, conformément aux préconisations de la ZAC. Les antennes ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Traitement de constructions situées en limite de terrain :

Le local poubelles se situe en limite de terrain et présente un auvent pour abriter l'accès.

La parcelle est clôturée uniquement au droit de la voirie partagée entre les lots C21 et C23 par une clôture en panneau rigide type OOBAMBOO sur un soubassement maçonné pour une hauteur totale de 1,30m. La résidence n'a pas de portail.

Les boîtes à lettres sont situées au droit de chaque bâtiment sur des batteries couvertes, accessibles depuis les accès sur la Rue Vitalo.

Matériaux et couleurs des constructions :

La conception des bâtiments suit la volonté de créer un environnement agréable et une architecture contemporaine tout en respectant les exigences imposées par le cahier de charges du bailleur et de l'EPFAG.

Les bâtiments présentent des façades animées avec des toitures présentant des combles avec bardage métallique et bois, des façades en teinte blanc et ocre, des protections solaires et antieffraction en bois de Guyane. Certaines fenêtres présentent des auvents en métal type bac microperforé.

Les loggias sont toujours fermées sur 3 côtés, dotés de résilles de protection antieffraction en RDC et des jalousies bois aux étages pour limiter le vis-à-vis. Les garde-corps des loggias sont pleins, en béton blanc.

Les cages d'escalier sont traitées avec des teintes plus fortes type ocre.

Le local poubelles est en bois et bardage métallique comme les combles des bâtiments collectifs.

Traitement des espaces libres :

Le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation conformément aux indications du PLU de préserver au moins le 30% de la superficie du terrain en pleine terre sans surplomb. Le projet prévoit une surface de 1344 m² sans surplomb, en pleine terre végétalisée (soit le 48% du lot).

Les parkings ainsi que la voirie sont prévus en enrobé.

Les espaces libres végétalisés recevront deux types de traitement :

- La végétation existante dans la bande plantée Est sera conservée et aménagée avec une végétation type arbustes et arbres à moyenne et haute tige. La terre végétale sur place sera conservée.
- Les espaces verts prévus dans les zones terrassées seront reconstitués avec la terre végétale du site avant travaux. Ils recevront les plantations indiquées sur plan (arbres à moyenne et haute tige, arbustes, haies végétales type heliconia et ixora).

Les talus au droit des bâtiments seront traités avec une consolidation des pentes par mise en œuvre de géo natte et végétation type herbe soleil, arachis pintoï et muguet pays. L'usage de gabions enrochés est prévu pour le soutènement des parkings.

Organisation et aménagement des accès :

L'accès à la parcelle se fait conformément aux fiches de lot de l'EPFAG donc depuis la voie partagée en pente au droit du lot C17 (la Rue Vitalo).

Il n'est pas prévu la pose de portails ni portillons, l'accès aux îlots est libre. Les places de stationnement seront réservées aux habitants de l'opération (signalisation prévue).

L'accès au local poubelles se fait directement depuis la voie partagée entre les lots C23 et C21 (l'Impasse Vitalo).

La voirie interne à l'opération est une voirie partagée véhicules/piétons qui permet de rejoindre les accès situés en RDC du bâtiment.

L'accès et la voirie interne sont dimensionnées pour permettre le passage, la circulation et le retournement des véhicules.

Le projet prévoit 24 places de parking dont 2 places PMR.

Il est prévu un local vélo par cage d'escalier, la surface totale des locaux vélos est de 32,30 m² (conforme aux règles d'urbanisme : > à 1m² par logement).



PC4 – NOTICE DESCRIPTIVE PRESENTATION DU PROJET LOT C23

PRESENTATION DE L'OPERATION « KOTIKA » 48 logements collectifs

Le projet prévoit la construction 48 logements collectifs LLS et LLTS, locaux communs et espaces extérieurs.

Le terrain du projet se situe dans la ZAC Ecoquartier Georges Othily dans la commune de Remire-Montjoly; il s'agit des lots C23, cadastré AR602 + AN971, d'une superficie de 2796 m²; et du lot C23, cadastré AR602, d'une superficie de 2210 m².

Ce descriptif concerne le lot C23 où le projet prévoit la construction de 24 logements collectifs, places de parking et un local poubelles.

Maîtrise d'ouvrage :

SIMKO – 33, Av. Jean-Jaurès – B.P. 81 – 97388 KOUROU CEDEX

mail : gu.leray@simko.fr et gu.boulay@simko.fr

tel : 0594 329027

Maîtrise d'œuvre :

Architecte mandataire : SMYLE ARCHITECTURE

Arch. Marco SANTINI

73, Rue des Peuples Autochtones - 97300 CAYENNE

Tél : 0694 22 59 14

smyle.architecture@gmail.com

Architecte cotraitant : ABACUS STUDIO

70, Rue Madame Payé – 97300 CAYENNE

Tél. : 06 94 22 26 63

abacus@abacus-studio.com

Bureau d'études VRD : SECOTEM

3, Rue Lederson – 97354 Remire Montjoly

DONNEES DU TERRAIN et ETAT DU TERRAIN

Le terrain d'assiette de l'opération est classé sous les références suivantes :

Zone du PLU: AUz

Impasse Vitalo – 97354 Remire-Montjoly

Section: AR Parcelle n° 602

La surface du terrain est de 2210 m²

L'emprise au sol est de 773 m² soit 35% (emprise au sol max 70% selon PLU)

Topographie et abords :

Le terrain d'assiette du projet est libre de toute construction, avec une topographie assez plate. Le terrain est pré terrassé par l'EPFAG avec un talus en limite SO au droit du jardin public. Le terrain n'est pas boisé, il est longé par un fossé dans sa limite NE (voie partagée entre les lots C21 et C23 – Impasse Vitalo).

La parcelle est longée sur le côté SE par un escalier paysager et par l'ilot non construit C25.

L'accès véhicules et piétons se fait depuis l'impasse Vitalo, voie partagée entre les lots C21 et C23.

Le terrain se trouve hors périmètre TRI et PPR mouvement de terrain.

Aménagement prévu pour le terrain :

Conformément aux objectifs de développement durable de la ZAC Ecoquartier, le projet prévoit de limiter les terrassements et d'utiliser la topographie existante pour permettre la réalisation des plateformes, la voirie interne à la parcelle, ainsi que les accès et les places de parking. Les 2 bâtiments du projet s'implantent parallèlement à l'impasse Vitalo entre les lots C21 et C23, avec une orientation NO-SE et un recul de 3 mètres.

Un local RDC se situe à l'angle Nord-Est de la parcelle, contient le local ordures ménagères, ainsi que les boîtes à lettres et le coffret d'électricité EDF.

La parcelle fera l'objet de terrassements superficiels pour permettre la création de la voirie et des places de stationnement et des plateformes bâtiments. Le reste de la topographie de la parcelle ne fait pas l'objet de modifications significatives, un reprofilage du talus est envisagé.

L'éclairage réglementaire des parkings et des voiries sera assuré par des projecteurs fixés aux façades des bâtiments.

Implantation, organisation et composition des volumes de la construction :

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment en RDC avec les boîtes à lettres, les coffrets des concessionnaires ainsi qu'un local ordures ménagères ayant une sortie directe vers la placette publique et l'impasse Vitalo (voie partagée). Cet immeuble en RDC implanté en limite séparative il participe à la structurer la placette publique.

Les 2 bâtiments collectifs de 12 logements chacun présentent une hauteur de R+2+combles ; ils sont positionnés parallèlement à l'impasse Vitalo entre les lots C21 et C23. Ces bâtiments d'habitation en R+2+combles de 12 logements collectifs chacun se

développent le long de la voie partagée respectant le recul de 3 mètres imposé. Les loggias sont orientées vers l'impasse Vitalo soit au nord-est.

La voirie interne à la parcelle est parallèle aux bâtiments et dessert les 24 places de stationnement réglementaires prévues au projet, dont 2 PMR.

Tous les logements sont desservis par cages d'escalier traversantes naturellement ventilées.

Les bâtiments collectifs sont caractérisés par des formes pures jusqu'au niveau R+2, puis par des combles en métal et bois qui caractérisent le volume des toitures et participent à l'animation volumétrique des 2 lots C21 et C23.

Les bâtiments collectifs présentent des installations solaires d'eau chaude sanitaire type bac auto stockeur plat sans ballon, conformément aux préconisations de la ZAC. Les antennes ne sont pas visibles depuis la voie publique.

Traitement de constructions situées en limite de terrain :

Le bâtiment d'entrée comprenant la loge gardien et le local poubelles se situe en limite de terrain et présente un porche couvert pour abriter l'accès et les boîtes à lettres.

La parcelle est clôturée uniquement en partie haute du talus par une clôture en panneau rigide type OOBAMBOO sur un soubassement maçonné pour une hauteur totale de 1,30m. La résidence n'a pas de portail.

Matériaux et couleurs des constructions :

La conception des bâtiments suit la volonté de créer un environnement agréable et une architecture contemporaine tout en respectant les exigences imposées par le cahier de charges du bailleur et de l'EPFAG.

Les bâtiments présentent des façades animées avec des toitures présentant des combles avec bardage métallique et bois, des façades en teinte blanc et ocre, des protections solaires et antieffraction en bois de Guyane. Certaines fenêtres présentent des auvents en métal type bac microperforé.

Les loggias sont toujours fermées sur 3 côtés, dotés de résilles de protection antieffraction en RDC et des jalousies bois aux étages pour limiter le vis-à-vis. Les garde-corps des loggias sont pleins, en béton blanc.

Les cages d'escalier sont traitées avec des teintes plus fortes type ocre.

Le local poubelles est en bois et bardage métallique comme les combles des bâtiments collectifs.

Traitement des espaces libres :

Le projet prévoit de limiter l'imperméabilisation conformément aux indications du PLU de préserver au moins le 30% de la superficie du terrain en pleine terre sans surplomb. Le projet prévoit une surface de 726 m² sans surplomb, en pleine terre végétalisée (soit le 32% du lot).

Les parkings ainsi que la voirie sont prévus en enrobé.

Les espaces libres végétalisés recevront deux types de traitement :

Une végétalisation des espaces libres entre le fossé et les façades principales des bâtiments, avec arbres et arbustes pour accompagner l'allée piétons, une haie végétale constituée d'héliconias et ixoras longera la noue existante.

Une végétalisation des espaces internes à l'ilot avec arbres à moyenne et haute tige pour les parkings, ainsi qu'arbustes et haies végétales (arbres type poirier pays et maripas).

Les talus seront traités avec une consolidation des pentes par mise en œuvre de géo natte et végétation type herbe soleil, arachis pintoï et muguet pays. L'usage de gabions enrochés est prévu pour le soutènement des parkings.

Organisation et aménagement des accès :

L'accès à la parcelle se fera conformément aux fiches de lot de l'EPFAG donc depuis l'impasse Vitalo entre les lots C21 et C23, cependant pour des exigences techniques et de programme cet accès doit être modifié et placé entre les 2 bâtiments.

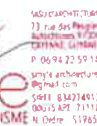
Il n'est pas prévu la pose de portails ni portillons, l'accès aux îlots est libre. Les places de stationnement seront réservées aux habitants de l'opération (signalisation prévue).

La voirie interne à l'opération est une voirie partagée véhicules/piétons qui permet de rejoindre les accès situés en RDC du bâtiment.

L'accès et la voirie interne sont dimensionnées pour permettre le passage, la circulation et le retournement des véhicules.

Le projet prévoit 24 places de parking dont 2 places PMR.

Il est prévu un local vélo par cage d'escalier, la surface totale des locaux vélos est de 42 m² (conforme aux règles d'urbanisme : > à 1m² par logement).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

N° 159072

Entre

SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU - n° 000230359

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

Entre

SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU, SIREN n°: 305934606, sis(e) 33 AVENUE JEAN JAURES CS 10812 97388 KOUROU CEDEX,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU** » ou « **l'Emprunteur** »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue de Lille, 75007 PARIS,

Ci-après indifféremment dénommée « **la Caisse des Dépôts** », « **la CDC** » ou « **le Prêteur** »

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « **les Parties** » ou « **la Partie** »

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PRÉAMBULE

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays : la Caisse des Dépôts assure ses missions d'intérêt général en appui des politiques publiques, nationales et locales, notamment au travers de sa direction, la Banque des Territoires (ci-après « Banque des Territoires »).

La Banque des Territoires accompagne les grandes évolutions économiques et sociétales du pays. Ses priorités s'inscrivent en soutien des grandes orientations publiques au service de la croissance, de l'emploi et du développement économique et territorial du pays.



SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU PRÊT	P.5
ARTICLE 2	PRÊT	P.5
ARTICLE 3	DURÉE TOTALE	P.5
ARTICLE 4	TAUX EFFECTIF GLOBAL	P.5
ARTICLE 5	DÉFINITIONS	P.6
ARTICLE 6	CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT	P.10
ARTICLE 7	CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.10
ARTICLE 8	MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.11
ARTICLE 9	CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.12
ARTICLE 10	DÉTERMINATION DES TAUX	P.14
ARTICLE 11	CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS	P.16
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.17
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.17
ARTICLE 14	COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES	P.18
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.18
ARTICLE 16	GARANTIES	P.21
ARTICLE 17	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES	P.21
ARTICLE 18	RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES	P.24
ARTICLE 19	DISPOSITIONS DIVERSES	P.25
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.26
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL	P.27
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.27
ANNEXE	CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	
L' ANNEXE EST UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT		



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération 48 LLS LLTS KOTIKA, Parc social public, Construction de 48 logements situés Îlots C21 et C23 97354 REMIRE-MONTJOLY.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de trois millions six-cent-soixante-deux mille trois-cent-quarante-et-un euros (3 662 341,00 euros) constitué de 4 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visée à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- PLAI, d'un montant de trois-cent-quatre-vingt-dix-sept mille cent-dix-sept euros (397 117,00 euros) ;
- PLAI foncier, d'un montant de trois-cent-quatre-vingt-onze mille neuf-cent-quarante-trois euros (391 943,00 euros) ;
- PLUS, d'un montant d'un million six-cent-quinze mille cent-quatre-vingt-neuf euros (1 615 189,00 euros) ;
- PLUS foncier, d'un montant d'un million deux-cent-cinquante-huit mille quatre-vingt-douze euros (1 258 092,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

ARTICLE 3 DURÉE TOTALE

Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt.

Le présent Contrat n'est en aucun cas susceptible de renouvellement ou reconduction tacite.

ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG) ainsi que le taux de période applicable au Prêt, figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », sont donnés en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé pour leur durée totale sans remboursement anticipé, sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, nécessaires à l'octroi du Prêt.

L'Emprunteur reconnaît que, conformément à la réglementation en vigueur, le TEG susmentionné, calculé selon un mode proportionnel au taux de période établi à partir d'une période de mois normalisés et rapporté à une année civile, est fourni en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'Emprunteur reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations et investigations qu'il considère nécessaires pour apprécier le coût total de chaque Ligne du Prêt et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part du Prêteur.

Pour l'avenir, le Prêteur et l'Emprunteur reconnaissent expressément pour chaque Ligne du Prêt que :

- le TEG du fait des particularités de taux notamment en cas de taux variable, ne peut être fourni qu'à titre indicatif ;
- le calcul est effectué sur l'hypothèse d'un unique Versement, à la date de signature du Contrat qui vaut, pour les besoins du calcul du TEG, date de début d'amortissement théorique du Prêt.

Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

Les éventuels frais de garantie, visés ci-dessus, sont intégrés pour le calcul du TEG sur la base du montage de garantie prévu à l'Article « **Garanties** ».

ARTICLE 5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

Les « **Autorisations** » désignent tout agrément, permis, certificat, autorisation, licence, approbation, notariation ou enregistrement.

La « **Consolidation de la Ligne du Prêt** » désigne l'opération visant à additionner, au terme de la Phase de Mobilisation, l'ensemble des Versements effectués et le cas échéant, les intérêts capitalisés liés aux Versements. Elle intervient à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt, son annexe et ses éventuels avenants.

La « **Courbe de Taux de Swap Euribor** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Euribor.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Euribor sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Euribor (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Courbe de Taux de Swap Inflation** » désigne la courbe formée par la structure par termes des Taux de Swap Inflation.

En cas d'absence de publication de ces taux pour une maturité donnée, la Courbe de Taux de Swap Inflation sera déterminée par interpolation linéaire réalisée à partir des Taux de Swap Inflation (taux swap « ask ») publiés pour une durée immédiatement inférieure et de ceux publiés pour une durée immédiatement supérieure.

La « **Date de Début de la Phase d'Amortissement** » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « **Dates d'Echéances** » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

La « **Date d'Effet** » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulée(s) à l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » a (ont) été remplie(s).

La « **Date Limite de Mobilisation** » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase de Préfinancement** » est la durée comprise entre le premier jour du mois suivant la prise d'effet du Contrat et la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt.

La « **Durée totale du Prêt** » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Garantie** » est une sûreté accordée au Prêteur qui lui permet d'obtenir le paiement de sa créance en cas de défaillance de l'Emprunteur.

La « **Garantie publique** » désigne l'engagement par lequel une collectivité publique accorde sa caution à l'Emprunteur en garantissant au Prêteur le remboursement de la Ligne du Prêt en cas de défaillance de sa part.

L'« **Index** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.

L'« **Index Livret A** » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Echéance. En cas d'indisponibilité temporaire de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Echéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

L'« **Index de la Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué sur la phase de mobilisation en vue de déterminer le taux d'intérêt applicable sur cette phase.

Le « **Jour ouvré** » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.

La « **Ligne du Prêt** » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Le « **Livret A** » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Les « **Normes en matière de lutte contre la corruption** » signifient (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre la corruption, notamment celles contenues au titre III du livre IV du code pénal, à la section 3 du Chapitre II (« manquements au devoir de probité »), ainsi qu'à la section 1 du chapitre V (« corruption des personnes n'exerçant pas une fonction publique ») du titre IV, (ii) la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II ; (iii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre la corruption dans la mesure où celles-ci sont applicables.

Le « **Pays Sanctionné** » signifie tout pays ou territoire faisant l'objet, au titre des Réglementations Sanctions, de restrictions générales relatives aux exportations, importations, financements ou investissements.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant à l'issue de la Phase de Mobilisation, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Echéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant 10 jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant à la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

La « **Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période comprise entre le premier jour du mois suivant la Date d'Effet et sa Date Limite de Mobilisation.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** » est défini à l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation. Il est destiné à l'acquisition, à la construction et à l'amélioration de logements locatifs à usage social.

Le « **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)** » est défini à l'article R. 331-14 du Code de la construction et de l'habitation. Il est destiné à l'acquisition, la construction et l'aménagement de logements locatifs très sociaux.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

La « **Réglementation relative à la Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT)** » signifie (i) l'ensemble des dispositions légales et réglementaires françaises relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent, notamment celles contenues au Livre III, titre II « Des autres atteintes aux biens » du Code pénal, et relatives à la lutte contre le financement du terrorisme, notamment celles contenues au Livre IV, Titre II « Du Terrorisme » du Code pénal ainsi que celles contenues au Livre V, Titre VI « Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes, les loteries, jeux et paris prohibés et l'évasion et la fraude fiscale » du Code monétaire et financier et (ii) les réglementations étrangères relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme dans la mesure où celles-ci sont applicables.

La « **Réglementation Sanctions** » signifie les mesures restrictives adoptées, administrées, imposées ou mises en oeuvre par le Conseil de Sécurité des Nations Unies et/ou l'Union Européenne et/ou la République Française au travers de la Direction Générale du Trésor (DGT) et/ou le gouvernement américain au travers de l'Office of Foreign Assets Control (OFAC) du Trésor américain et/ou toute autre autorité équivalente prononçant des mesures restrictives, dans la mesure où celles-ci sont applicables.

La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisabilité** » (**DR**) signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel ainsi que le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index.

Le « **Taux de Swap Euribor** » désigne à un moment donné, en euro et pour une maturité donnée, le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'Index Euribor par référence aux taux composites Bloomberg pour la Zone euro disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide de la fonction <IRSB>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

Le « **Taux de Swap Inflation** » désigne, à un moment donné et pour une maturité donnée, le taux (exprimé en pourcentage ou en points de base par an) fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion d'un contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap, par référence aux taux London composites swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans (taux swap « ask »), tels que publiés sur les pages Bloomberg accessibles à l'aide des codes <FRSW1 Index> à <FRSW150 Index>, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg ou Thomson Reuters ou d'autres contributeurs financiers agréés qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur.

La « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » désigne, pour une Ligne du Prêt, à une date donnée, la valeur actualisée de chacun des flux de Versements et de remboursements en principal et intérêts restant à courir.

Dans le cas d'un Index révisable ou variable, les échéances seront recalculées sur la base de scénarios déterminés :

- sur la Courbe de Taux de Swap Euribor dans le cas de l'Index Euribor ;
- sur la Courbe de Taux de Swap Inflation dans le cas de l'Index Inflation ;
- sur une combinaison des Courbes de Taux de Swap des indices de référence utilisés au sein des formules en vigueur, dans le cas des Index Livret A ou LEP.

Les échéances calculées sur la base du taux fixe ou des scénarios définis ci-dessus, sont actualisées sur la Courbe de Taux de Swap Euribor zéro coupon.

Les courbes utilisées sont celles en vigueur le jour du calcul des sommes dues.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Le « **Versement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de tout ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

ARTICLE 6 CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et l'annexe devront être retournés signés au Prêteur

- soit par courrier : le Contrat devra alors être dûment complété, paraphé à chaque page et signé à la dernière page ;
- soit électroniquement via le site www.banquedesterritoires.fr si l'Emprunteur a opté pour la signature électronique : la signature sera alors apposée électroniquement sans qu'il soit besoin de parapher les pages.

Le contrat prendra effet à la date de réception du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du **12/07/2024** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat.

ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- que l'autorisation de prélèvement soit retournée au Prêteur signée par un représentant de l'Emprunteur habilité ;
- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
 - Accord de principe de la banque ou d'Action Logement ou du FSH ou de tout autre financeur - Prêt PIV
 - Attestation du caractère définitif du permis de construire
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A défaut de réalisation des conditions précitées au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur sera dans l'impossibilité de procéder au Versement des fonds à cette date.

ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation du Contrat. Les Versements sont subordonnés au respect de l'Article « **Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt** », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Le premier Versement est subordonné à la prise d'effet du Contrat et ne peut intervenir moins de dix (10) Jours ouvrés après la Date d'Effet et le dernier Versement doit intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

Il appartient à l'Emprunteur de s'assurer que l'échéancier de Versements correspond à l'opération financée ou de le modifier dans les conditions ci-après :

toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être :

- soit adressée par l'Emprunteur au Prêteur par lettre parvenue au moins dix (10) Jours ouvrés avant la date de Versement prévue initialement,
- soit réalisée par l'Emprunteur directement sur le site : www.banquedesterritoires.fr en respectant un délai de trois (3) Jours ouvrés entre la date de demande et la nouvelle date de réalisation du Versement souhaitée.

Le Prêteur se réserve le droit de requérir de l'Emprunteur les justificatifs de cette modification de l'échéancier.

A la date limite de mobilisation de chaque Ligne du Prêt, si la somme des Versements est inférieure au montant de la Ligne du Prêt, le montant de la Ligne du Prêt sera ramené au montant effectivement versé dans les conditions figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

En cas de retard dans le déroulement de l'opération, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie électronique.

Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur l'accusé de réception transmis à l'Emprunteur à la prise d'effet du Contrat.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) Jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Identifiant de la Ligne du Prêt	5588378	5588379	5588377	5588376
Montant de la Ligne du Prêt	397 117 €	391 943 €	1 615 189 €	1 258 092 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,6 %	2,6 %	3,6 %	3,6 %
TEG de la Ligne du Prêt	2,6 %	2,6 %	3,6 %	3,6 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	2,6 %	2,6 %	3,6 %	3,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index¹	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt²	2,6 %	2,6 %	3,6 %	3,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Phase d'amortissement (suite)				
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

1 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 3 % (Livret A).

2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

A l'exception des Lignes du Prêt dont la Phase de Préfinancement est indexée sur Euribor, l'Emprunteur a la faculté, pendant la Phase de Préfinancement et au plus tard deux mois avant la plus proche des deux dates entre la nouvelle date de fin de Phase de Préfinancement et la date initiale, de solliciter l'accord du Prêteur pour l'allongement ou la réduction de la Durée de la Phase de Préfinancement mentionnée ci-dessus.

Si cette nouvelle Durée de la Phase de Préfinancement s'inscrit dans la période de 3 à 24 mois indiquée dans l'acte de garantie, alors cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant.

Par ailleurs, la modification de la Durée de la Phase de Préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

PHASE DE PRÉFINANCEMENT

Le taux de l'Index retenu sera celui en vigueur deux (2) Jours ouvrés précédant la date de la Révision pour l'Index Euribor et à la date de la Révision pour les autres Index.

Le montant des intérêts de la Phase de Préfinancement est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de Versements et, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période.

Le taux d'Intérêt de la Phase de Préfinancement (IP) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à chaque variation de l'Index dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $IP' = TP + MP$

où TP désigne le taux de l'Index de préfinancement retenu à la date de Révision et MP la marge fixe sur Index de préfinancement prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

PHASE D'AMORTISSEMENT

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Double Révisibilité », le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $I' = T + M$

où T désigne le taux de l'Index en vigueur à la date de Révision et M la marge fixe sur Index prévue à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » en vigueur à la Date d'Echéance de la Ligne du Prêt.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule : $P' = (1+I') (1+P) / (1+I) - 1$

Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

En tout état de cause, en Phase d'Amortissement ainsi qu'en Phase de Préfinancement éventuelle, le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif et le cas échéant sera ramené à 0 %.

SUBSTITUTION DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S) EN CAS DE DISPARITION DÉFINITIVE DE L'INDEX ET/OU AUTRE(S) INDICE(S)

L'Emprunteur reconnaît que les Index et les indices nécessaires à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Euribor, de la Courbe de Taux de Swap Inflation et/ou le cas-échéant de la Courbe de Taux OAT sont susceptibles d'évoluer en cours d'exécution du présent Contrat.

En particulier,

- si un Index ou un indice nécessaire à la détermination de la Courbe de Taux de Swap Inflation, de la Courbe de Taux de Swap Euribor et/ou le cas-échéant de la Courbe de Taux OAT cesse d'être publié de manière permanente et définitive,

- s'il est publiquement et officiellement reconnu que ledit indice a cessé d'être représentatif du marché ou de la réalité économique sous-jacent qu'il entend mesurer ; ou

- si son administrateur fait l'objet d'une procédure de faillite ou de résolution ou d'un retrait d'agrément (ci-après désignés comme un « Evénement »),

le Prêteur désignera l'indice qui se substituera à ce dernier à compter de la disparition effective de l'indice affecté par un Evénement (ou à toute autre date antérieure déterminée par le Prêteur) parmi les indices de référence officiellement désignés ou recommandés, par ordre de priorité :

(1) par l'administrateur de l'indice affecté par un Evénement ;

(2) en cas de non désignation d'un successeur dans l'administration de l'indice affecté par un Evénement, par toute autorité compétente (en ce compris la Commission Européenne ou les pouvoirs publics) ; ou

(3) par tout groupe de travail ou comité mis en place ou constitué à la demande de l'une quelconque des entités visées au (1) ou au (2) ci-dessus comme étant le (ou les) indices de référence de substitution de l'indice affecté par un Evénement, étant précisé que le Prêteur se réserve le droit d'appliquer ou non la marge d'ajustement recommandée.

Le Prêteur, agissant de bonne foi, pourra en outre procéder à certains ajustements relatifs aux modalités de détermination et de décompte des intérêts afin de préserver l'équilibre économique des opérations réalisées entre l'Emprunteur et le Prêteur.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En particulier, si l'Index Euribor est affecté par un Evènement, le Prêteur pourra substituer au Taux de Swap Euribor le taux fixe in fine qui sera échangé contre l'indice de substitution choisi. L'indice de substitution et les éventuels ajustements y afférents seront notifiés à l'Emprunteur.

Afin de lever toute ambiguïté, il est précisé que le présent paragraphe (Substitution de l'Index – disparition permanente et définitive de l'Index et/ou autres indices) et l'ensemble de ses stipulations s'appliqueront mutatis mutandis à tout taux successeur de l'Index initial et/ou des autres indices initiaux qui serait à son tour affecté par un Evènement.

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Echéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t)^{\text{"base de calcul"} - 1}]$$

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « exact / 365 » :

$$I = K \times [(1 + t)^{\text{"base de calcul"} - 1}]$$

La base de calcul « exact / 365 » suppose que l'on prenne en compte le nombre exact de jours écoulés sur la période et que l'on considère que l'année comporte 365 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Si la Durée de la Phase de Préfinancement est inférieure à 12 mois, l'Emprunteur paie, dans les conditions définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le Prêteur, le montant des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation, arrêtés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le capital de la Ligne du Prêt, dont les caractéristiques financières sont précisées à l'Article précité, est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.

En outre, si la Durée de la Phase de Préfinancement est supérieure ou égale à 12 mois, l'Emprunteur a également la faculté d'opter pour le paiement des intérêts courus sur les Versements effectués entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation et ce dans les conditions mentionnées ci-dessus. Cependant, il peut choisir la capitalisation desdits intérêts et ainsi consolider la Ligne du Prêt selon les caractéristiques financières précisées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ». Dans ce cas le capital de la Ligne du Prêt est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur et des intérêts courus sur ces Versements entre la Date d'Effet et la Date Limite de Mobilisation.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Si le choix de l'Emprunteur s'est porté sur la capitalisation des intérêts, ce dernier a la possibilité de solliciter du Prêteur la modification de cette modalité de règlement des intérêts de préfinancement afin de les payer en fin de Phase de Préfinancement.

Aussi, l'Emprunteur devra faire part au Prêteur de sa volonté de modifier ladite modalité de paiement, au plus tard deux mois avant la fin de la Date de Début de la Phase d'Amortissement. Dès lors que la nouvelle modalité de paiement de ces intérêts est prévue dans l'acte de garantie, cette modification ne donnera pas lieu à l'établissement d'un nouvel acte de garantie et sera formalisée sous la forme d'une lettre valant avenant. Par ailleurs, la modification de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement fera l'objet de la perception d'une commission de réaménagement dans les conditions prévues à l'Article « **Commissions** ».

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de chaque échéance seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « échéance et intérêts prioritaires », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et « **Détermination des Taux** ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, le montant de l'échéance est alors égal au montant des intérêts. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Echéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique le capital restant dû et la répartition des échéances entre capital et intérêts, et le cas échéant du stock d'intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation reçue par le Prêteur à cet effet.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 14 COMMISSIONS, PENALITES ET INDEMNITES

Le présent Prêt n'est soumis à la perception d'aucune commission d'instruction.

L'Emprunteur sera redevable pour chaque Ligne du Prêt, en cas de modification de la Durée de la Phase de Préfinancement définie à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et/ou de la modalité de règlement des intérêts de préfinancement définie à l'Article « **Calcul et Paiement des intérêts** », d'une commission de réaménagement de cent euros (100 €) par Ligne du Prêt réaménagée.

Ladite commission sera prélevée par le Prêteur après réception de la lettre valant avenant formalisant la ou les modifications et après prise en compte de la ou des nouvelles caractéristiques financières.

ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

15.1 Déclarations de l'Emprunteur :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de ses obligations prévues à l'article 1112-1 du Code civil et avoir échangé à cette fin avec le Prêteur toutes les informations qu'il estimait, au regard de leur importance, déterminantes pour le consentement de l'autre Partie ;
- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- qu'il a la capacité de conclure et signer le Contrat auquel il est Partie, ayant obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet, ainsi que d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- qu'il renonce expressément à bénéficier d'un délai de rétractation à compter de la conclusion du contrat ;
- qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des caractéristiques financières et des conditions de remboursement du Prêt et qu'il reconnaît avoir obtenu de la part du Prêteur, en tant que de besoin, toutes les informations utiles et nécessaires ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en vue de l'ouverture d'une procédure amiable le concernant ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

15.2 Engagements de l'Emprunteur :

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- obtenir tous droits immobiliers, permis et Autorisations nécessaires, s'assurer et /ou faire en sorte que celles-ci nécessaires ou requises pour réaliser l'opération sont délivrées et maintenues en vigueur ;
- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis et conserver, sauf accord préalable écrit du Prêteur, la propriété de tout ou partie significative des biens financés par le Prêt ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- entretenir, réparer et renouveler les actifs utilisés dans le cadre de l'opération ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- informer, le cas échéant, préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur et obtenir son accord sur tout projet :
 - de transformation de son statut, ou de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de modification relative à son actionnariat de référence et à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
 - de signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, et plus spécifiquement s'agissant des SA d'HLM au sens des dispositions de l'article L.422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ou tout ratio financier que le Prêteur jugera utile d'obtenir ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- fournir à la demande du Prêteur, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;
- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- tenir des écritures comptables de toutes les transactions financières et dépenses faites dans le cadre de l'opération financée et conserver lesdits livres comptables ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur sans délai, de toute décision tendant à déférer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de l'ouverture d'une procédure amiable à sa demande ou de l'ouverture d'une procédure collective à son égard, ainsi que de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout événement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout événement susceptible de retarder le démarrage de l'opération financée, d'en suspendre momentanément ou durablement voire d'en annuler la réalisation, ou d'en modifier le contenu ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;
- réaliser au moyen des fonds octroyés une opération immobilière conforme aux exigences de l'un des référentiels suivants : PERENE pour la Réunion, ECODOM + pour la Guadeloupe, la Guyane et la Martinique ou tout autre référentiel reconnu par la Caisse des Dépôts et présentant des niveaux d'exigences équivalents ou supérieurs aux référentiels précités.
- transmettre au Prêteur le formulaire CERFA justifiant de la demande de perception du Crédit d'Impôt d'Outre-Mer (CIDOM) déposée auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. Ainsi qu'à rembourser par anticipation les montants au prorata de chaque Ligne du Prêt et au fur et à mesure des perceptions dudit crédit d'impôt. Ces remboursements anticipés obligatoires ne donneront lieu à la facturation d'aucune indemnité ou pénalité conformément et dans la limite des dispositions prévues à l'Article « **Remboursements Anticipés et leurs Conditions Financières** ».

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

ARTICLE 16 GARANTIES

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garantis comme suit :

Type de Garantie	Dénomination du garant / Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
Collectivités locales	COMMUNAUTE D' AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL	40,00
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE	60,00

Les Garants du Prêt s'engagent, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

Les engagements de ces derniers sont réputés conjoints, de telle sorte que la Garantie de chaque Garant est due pour la totalité du Prêt à hauteur de sa quote-part expressément fixée aux termes de l'acte portant Garantie au Prêt.

ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

Tout remboursement anticipé devra être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant sera calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « **Calcul et Paiement des Intérêts** ».

Le remboursement anticipé partiel ou total du Prêt, qu'il soit volontaire ou obligatoire, donnera lieu, au règlement par l'Emprunteur d'une indemnité dont les modalités de calcul sont détaillées selon les différents cas, au sein du présent Article.

L'indemnité perçue par le Prêteur est destinée à compenser le préjudice financier résultant du remboursement anticipé du Prêt avant son terme, au regard de la spécificité de la ressource prêtée et de son remplacement sur les marchés financiers.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé des conditions financières des remboursements anticipés et en accepte les dispositions.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

En Phase de Préfinancement l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, pour chaque Ligne du Prêt, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels dès le premier Versement et pendant toute la Durée de la Phase de Préfinancement. Ces derniers sont pris en compte dès la Date de Début de la Phase d'Amortissement si le Versement effectif des fonds est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette date.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité actuarielle, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance moyennant un préavis de quarante cinq (45) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté dans les écritures comptables de la Caisse des Dépôts au moins deux mois avant cette échéance.

La date du jour de calcul des sommes dues est fixée quarante (40) jours calendaires avant la date de remboursement anticipé volontaire souhaitée.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « **Notifications** » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.

Le Prêteur lui adressera, trente cinq (35) jours calendaires avant la date souhaitée pour le remboursement anticipé volontaire, le montant de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire calculé selon les modalités détaillées ci-après au présent article.

L'Emprunteur devra confirmer le remboursement anticipé volontaire par courriel ou par télécopie, selon les modalités définies à l'Article « **Notifications** », dans les cinq (5) jours calendaires qui suivent la réception du calcul de l'indemnité de remboursement anticipé volontaire.

Sa confirmation vaut accord irrévocable des Parties sur le montant total du remboursement anticipé volontaire et du montant de l'indemnité.

17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les conditions financières des remboursements anticipés volontaires définies ci-dessous et applicables à chaque Ligne du Prêt sont détaillées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement donnent lieu à perception d'une indemnité égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires en cours de Phase d'Amortissement.

Durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent également lieu à la perception, par le Prêteur, d'une indemnité actuarielle dont le montant sera égal à la différence, uniquement lorsque celle-ci est positive, entre la « **Valeur de Marché de la Ligne du Prêt** » et le montant du capital remboursé par anticipation, augmenté des intérêts courus non échus dus à la date du remboursement anticipé.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

17.2.1 Premier cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Echéance, ces derniers entraîneront également l'exigibilité d'intérêts moratoires ;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales ne contractualisant pas avec la Caisse des Dépôts pour l'acquisition desdits logements ;
- non respect par l'Emprunteur des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article «**Objet du Prêt**» du Contrat ;
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article «**Déclarations et Engagements de l'Emprunteur**», ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
 - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
 - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, a(ont) été rapportée(s), cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.
- Fausse déclaration de l'Emprunteur ayant permis d'obtenir l'octroi du Prêt ;

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

17.2.2 Deuxième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- cession, démolition ou destruction du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires ou renonciation expresse du Prêteur ;
- transfert, démembrement ou extinction, pour quelque motif que ce soit, des droits réels immobiliers détenus par l'Emprunteur sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition), de l'actionnaire de référence, du pacte d'actionnaires ou de la gouvernance de l'Emprunteur, n'ayant pas obtenu l'accord préalable du Prêteur ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

17.2.3 Troisième cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- le montant total des subventions obtenues est supérieur au montant initialement mentionné dans le plan de financement de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes morales contractualisant avec la Caisse des Dépôts, dans les conditions d'octroi de cette dernière, pour l'acquisition desdits logements ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

ARTICLE 19 DISPOSITIONS DIVERSES

19.1 Non renonciation

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.

L'exercice partiel d'un droit ne sera pas un obstacle à son exercice ultérieur, ni à l'exercice, plus généralement, des droits et recours prévus par toute réglementation.

19.2 Imprévision

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, chacune des Parties convient que l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil à ses obligations au titre du présent contrat est écartée et reconnaît qu'elle ne sera pas autorisée à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 dudit code.

19.3 Nullité

Même si l'une des clauses ou stipulations du Contrat est réputée, en tout ou partie, nulle ou caduque, la validité du Contrat n'est pas affectée.

19.4 Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) et lutte anti-corruption (LAC)

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs ne se sont comportés d'une manière susceptible d'enfreindre les Réglementations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, et de financement du terrorisme (LCB-FT), ou aux normes en matière de lutte anti-corruption (LAC) qui leur sont applicables.

En outre, l'Emprunteur a pris et maintient toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et met en oeuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

L'Emprunteur s'engage :

(i) à ne pas utiliser, directement ou indirectement, tout ou partie du produit du Prêt pour prêter, apporter ou mettre à disposition d'une quelconque manière ledit produit à toute personne ou entité ayant pour effet d'entraîner un non-respect des Réglementations relatives à la LCB-FT ou à la LAC.

(ii) à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de toute plainte, action, procédure, mise en demeure ou investigation relative à une violation des lois et/ou réglementations en matière de LCB-FT ou de LAC concernant une des personnes susmentionnées.



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En vertu des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à LCB-FT et des sanctions pénales y attachées, le Prêteur a l'obligation de maintenir une connaissance actualisée de l'Emprunteur, de s'informer de l'identité véritable des personnes au bénéfice desquelles les opérations sont réalisées le cas échéant (bénéficiaires effectifs) et de s'informer auprès de l'Emprunteur lorsqu'une opération lui apparaît inhabituelle en raison notamment de ses modalités ou de son montant ou de son caractère exceptionnel. A ce titre, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, sera notamment tenu de déclarer les sommes ou opérations pouvant provenir de toute infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Dans le respect des lois et réglementations en vigueur, pendant toute la durée du Contrat de Prêt, l'Emprunteur (i) est informé que, pour répondre à ses obligations légales, le Prêteur, ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, met en oeuvre des traitements de surveillance ayant pour finalité la LCB-FT, (ii) s'engage à communiquer à première demande au Prêteur, ou à l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, tout document ou information nécessaires aux fins de respecter toute obligation qui lui est imposée par toute disposition légale ou réglementaire relative à la LCB-FT, (iii) s'engage à ce que les informations communiquées soient exactes, complètes et à jour et (iv) reconnaît que l'effet des règles ou décisions des autorités françaises, internationales ou étrangères peuvent affecter, suspendre ou interdire la réalisation de certaines opérations.

19.5 Sanctions internationales

L'Emprunteur déclare que lui-même, ses filiales, leurs représentants, mandataires sociaux, dirigeants ou représentants légaux et agents ou employés respectifs (i) ne sont actuellement pas visés par les, ou soumis aux, Réglementations Sanctions, (ii) ne sont actuellement pas situés, organisés ou résidents dans un pays ou territoire qui est visé par ou soumis à, ou dont le gouvernement est visé par ou soumis à, l'une des Réglementations Sanctions et/ou (iii) ne sont pas engagés dans des activités qui seraient interdites par les Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à respecter l'ensemble des Réglementations Sanctions et à ne pas utiliser, prêter, investir, ou mettre autrement à disposition le produit du prêt (i) dans un Pays Sanctionné ou (ii) d'une manière qui entraînerait une violation par l'Emprunteur des Réglementations Sanctions.

L'Emprunteur s'engage à informer sans délai le Prêteur ou l'établissement gestionnaire du Prêteur le cas échéant, de tout soupçon ou connaissance qu'il pourrait avoir sur le fait que l'une des personnes susmentionnées est en violation des Réglementations Sanctions.

19.6 Cession

L'Emprunteur ne pourra en aucun cas céder ni transférer l'un quelconque de ses droits ou de l'ensemble de ses droits ou obligations en vertu du présent contrat sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit du Prêteur.

Le Prêteur pourra, après avoir informé l'Emprunteur, céder ou transférer tout ou partie des droits ou obligations découlant du présent contrat.

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et, le cas échéant, à l'Article « **Commissions, pénalités et indemnités** ».



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Les frais de constitution des Garanties, de réalisation des formalités de publicité éventuelles et les frais liés à leur renouvellement seront supportés par l'Emprunteur.

Les impôts et taxes présents et futurs, de quelque nature que ce soit, et qui seraient la suite ou la conséquence du Prêt seront également acquittés par l'Emprunteur ou remboursés au Prêteur en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par l'Emprunteur.

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS ET DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Prêt(s)) peuvent être effectuées soit par courriel soit via le site www.banquedesterritoires.fr par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou via le site indiqué ci-dessus l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

Par ailleurs, l'Emprunteur est avisé que les informations résultant de la législation et de la réglementation concernant les données personnelles, et notamment, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du Traitement des Données à caractère personnel et à la libre circulation de ces Données, applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le RGPD »), font l'objet d'une notice, consultable sur le site www.banquedesterritoires.fr/donnees-personnelles.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions du second degré de Paris.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU
33 AVENUE JEAN JAURES
CS 10812
97388 KOUROU CEDEX

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE
Parc d'activités de la Jaille
BP 2495
Baie Mahault Bâtiment 4
97086 Jarry cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U130524, SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

Objet : Contrat de Prêt n° 159072, Ligne du Prêt n° 5588378

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé BREFRPPXXX/FR7610107001230001023108038 en vertu du mandat n° AADPH2020253000003 en date du 10 septembre 2020.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU
33 AVENUE JEAN JAURES
CS 10812
97388 KOUROU CEDEX

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE
Parc d'activités de la Jaille
BP 2495
Baie Mahault Bâtiment 4
97086 Jarry cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U130524, SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

Objet : Contrat de Prêt n° 159072, Ligne du Prêt n° 5588379

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé BREFRPPXX/FR7610107001230001023108038 en vertu du mandat n° AADPH2020253000003 en date du 10 septembre 2020.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU
33 AVENUE JEAN JAURES
CS 10812
97388 KOUROU CEDEX

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE
Parc d'activités de la Jaille
BP 2495
Baie Mahault Bâtiment 4
97086 Jarry cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U130524, SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

Objet : Contrat de Prêt n° 159072, Ligne du Prêt n° 5588377

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé BREFRPPXX/FR7610107001230001023108038 en vertu du mandat n° AADPH2020253000003 en date du 10 septembre 2020.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU
33 AVENUE JEAN JAURES
CS 10812
97388 KOUROU CEDEX

à CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE
Parc d'activités de la Jaille
BP 2495
Baie Mahault Bâtiment 4
97086 Jarry cedex

CONFIRMATION D'AUTORISATION DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

U130524, SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

Objet : Contrat de Prêt n° 159072, Ligne du Prêt n° 5588376

Je confirme l'autorisation donnée à la Caisse des Dépôts de recouvrer les échéances, les commissions, les frais et accessoires, ainsi que les indemnités, pénalités et toutes autres sommes éventuellement dues au titre de la Ligne du Prêt visée en objet et ce, par prélèvement direct sur le compte référencé BREFRPPXX/FR7610107001230001023108038 en vertu du mandat n° AADPH2020253000003 en date du 10 septembre 2020.

Si vous souhaitez changer de domiciliation bancaire de recouvrement, nous vous invitons à nous retourner le relevé d'identité bancaire correspondant afin que nous puissions établir le cas échéant le mandat SEPA correspondant.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



Emprunteur : 0230359 - SIMKO
 N° du Contrat de Prêt : 159072 / N° de la Ligne du Prêt : 5588378
 Opération : Construction
 Produit : PLAI

Capital prêté : 397 117 €
 Taux actuariel théorique : 2,60 %
 Taux effectif global : 2,60 %
 Intérêts de Préfinancement : 20 918,54 €
 Taux de Préfinancement : 2,60 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	12/04/2027	2,60	16 087,22	5 762,18	10 325,04	0,00	391 354,82	0,00
2	12/04/2028	2,60	16 087,22	5 911,99	10 175,23	0,00	385 442,83	0,00
3	12/04/2029	2,60	16 087,22	6 065,71	10 021,51	0,00	379 377,12	0,00
4	12/04/2030	2,60	16 087,22	6 223,41	9 863,81	0,00	373 153,71	0,00
5	12/04/2031	2,60	16 087,22	6 385,22	9 702,00	0,00	366 768,49	0,00
6	12/04/2032	2,60	16 087,22	6 551,24	9 535,98	0,00	360 217,25	0,00
7	12/04/2033	2,60	16 087,22	6 721,57	9 365,65	0,00	353 495,68	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
8	12/04/2034	2,60	16 087,22	6 896,33	9 190,89	0,00	346 599,35	0,00
9	12/04/2035	2,60	16 087,22	7 075,64	9 011,58	0,00	339 523,71	0,00
10	12/04/2036	2,60	16 087,22	7 259,60	8 827,62	0,00	332 264,11	0,00
11	12/04/2037	2,60	16 087,22	7 448,35	8 638,87	0,00	324 815,76	0,00
12	12/04/2038	2,60	16 087,22	7 642,01	8 445,21	0,00	317 173,75	0,00
13	12/04/2039	2,60	16 087,22	7 840,70	8 246,52	0,00	309 333,05	0,00
14	12/04/2040	2,60	16 087,22	8 044,56	8 042,66	0,00	301 288,49	0,00
15	12/04/2041	2,60	16 087,22	8 253,72	7 833,50	0,00	293 034,77	0,00
16	12/04/2042	2,60	16 087,22	8 468,32	7 618,90	0,00	284 566,45	0,00
17	12/04/2043	2,60	16 087,22	8 688,49	7 398,73	0,00	275 877,96	0,00
18	12/04/2044	2,60	16 087,22	8 914,39	7 172,83	0,00	266 963,57	0,00
19	12/04/2045	2,60	16 087,22	9 146,17	6 941,05	0,00	257 817,40	0,00
20	12/04/2046	2,60	16 087,22	9 383,97	6 703,25	0,00	248 433,43	0,00
21	12/04/2047	2,60	16 087,22	9 627,95	6 459,27	0,00	238 805,48	0,00
22	12/04/2048	2,60	16 087,22	9 878,28	6 208,94	0,00	228 927,20	0,00
23	12/04/2049	2,60	16 087,22	10 135,11	5 952,11	0,00	218 792,09	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
24	12/04/2050	2,60	16 087,22	10 398,63	5 688,59	0,00	208 393,46	0,00
25	12/04/2051	2,60	16 087,22	10 668,99	5 418,23	0,00	197 724,47	0,00
26	12/04/2052	2,60	16 087,22	10 946,38	5 140,84	0,00	186 778,09	0,00
27	12/04/2053	2,60	16 087,22	11 230,99	4 856,23	0,00	175 547,10	0,00
28	12/04/2054	2,60	16 087,22	11 523,00	4 564,22	0,00	164 024,10	0,00
29	12/04/2055	2,60	16 087,22	11 822,59	4 264,63	0,00	152 201,51	0,00
30	12/04/2056	2,60	16 087,22	12 129,98	3 957,24	0,00	140 071,53	0,00
31	12/04/2057	2,60	16 087,22	12 445,36	3 641,86	0,00	127 626,17	0,00
32	12/04/2058	2,60	16 087,22	12 768,94	3 318,28	0,00	114 857,23	0,00
33	12/04/2059	2,60	16 087,22	13 100,93	2 986,29	0,00	101 756,30	0,00
34	12/04/2060	2,60	16 087,22	13 441,56	2 645,66	0,00	88 314,74	0,00
35	12/04/2061	2,60	16 087,22	13 791,04	2 296,18	0,00	74 523,70	0,00
36	12/04/2062	2,60	16 087,22	14 149,60	1 937,62	0,00	60 374,10	0,00
37	12/04/2063	2,60	16 087,22	14 517,49	1 569,73	0,00	45 856,61	0,00
38	12/04/2064	2,60	16 087,22	14 894,95	1 192,27	0,00	30 961,66	0,00
39	12/04/2065	2,60	16 087,22	15 282,22	805,00	0,00	15 679,44	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Tableau d'Amortissement En Euros

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
40	12/04/2066	2,60	16 087,22	15 679,44	407,78	0,00	0,00	0,00
Total			643 488,80	397 117,00	246 371,80	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Tableau d'Amortissement En Euros

Emprunteur : 0230359 - SIMKO
N° du Contrat de Prêt : 159072 / N° de la Ligne du Prêt : 5588379
Opération : Construction
Produit : PLAI foncier

Capital prêté : 391 943 €
Taux actuariel théorique : 2,60 %
Taux effectif global : 2,60 %
Intérêts de Préfinancement : 20 645,99 €
Taux de Préfinancement : 2,60 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	12/04/2027	2,60	14 096,66	3 906,14	10 190,52	0,00	388 036,86	0,00
2	12/04/2028	2,60	14 096,66	4 007,70	10 088,96	0,00	384 029,16	0,00
3	12/04/2029	2,60	14 096,66	4 111,90	9 984,76	0,00	379 917,26	0,00
4	12/04/2030	2,60	14 096,66	4 218,81	9 877,85	0,00	375 698,45	0,00
5	12/04/2031	2,60	14 096,66	4 328,50	9 768,16	0,00	371 369,95	0,00
6	12/04/2032	2,60	14 096,66	4 441,04	9 655,62	0,00	366 928,91	0,00
7	12/04/2033	2,60	14 096,66	4 556,51	9 540,15	0,00	362 372,40	0,00
8	12/04/2034	2,60	14 096,66	4 674,98	9 421,68	0,00	357 697,42	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	12/04/2035	2,60	14 096,66	4 796,53	9 300,13	0,00	352 900,89	0,00
10	12/04/2036	2,60	14 096,66	4 921,24	9 175,42	0,00	347 979,65	0,00
11	12/04/2037	2,60	14 096,66	5 049,19	9 047,47	0,00	342 930,46	0,00
12	12/04/2038	2,60	14 096,66	5 180,47	8 916,19	0,00	337 749,99	0,00
13	12/04/2039	2,60	14 096,66	5 315,16	8 781,50	0,00	332 434,83	0,00
14	12/04/2040	2,60	14 096,66	5 453,35	8 643,31	0,00	326 981,48	0,00
15	12/04/2041	2,60	14 096,66	5 595,14	8 501,52	0,00	321 386,34	0,00
16	12/04/2042	2,60	14 096,66	5 740,62	8 356,04	0,00	315 645,72	0,00
17	12/04/2043	2,60	14 096,66	5 889,87	8 206,79	0,00	309 755,85	0,00
18	12/04/2044	2,60	14 096,66	6 043,01	8 053,65	0,00	303 712,84	0,00
19	12/04/2045	2,60	14 096,66	6 200,13	7 896,53	0,00	297 512,71	0,00
20	12/04/2046	2,60	14 096,66	6 361,33	7 735,33	0,00	291 151,38	0,00
21	12/04/2047	2,60	14 096,66	6 526,72	7 569,94	0,00	284 624,66	0,00
22	12/04/2048	2,60	14 096,66	6 696,42	7 400,24	0,00	277 928,24	0,00
23	12/04/2049	2,60	14 096,66	6 870,53	7 226,13	0,00	271 057,71	0,00
24	12/04/2050	2,60	14 096,66	7 049,16	7 047,50	0,00	264 008,55	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	12/04/2051	2,60	14 096,66	7 232,44	6 864,22	0,00	256 776,11	0,00
26	12/04/2052	2,60	14 096,66	7 420,48	6 676,18	0,00	249 355,63	0,00
27	12/04/2053	2,60	14 096,66	7 613,41	6 483,25	0,00	241 742,22	0,00
28	12/04/2054	2,60	14 096,66	7 811,36	6 285,30	0,00	233 930,86	0,00
29	12/04/2055	2,60	14 096,66	8 014,46	6 082,20	0,00	225 916,40	0,00
30	12/04/2056	2,60	14 096,66	8 222,83	5 873,83	0,00	217 693,57	0,00
31	12/04/2057	2,60	14 096,66	8 436,63	5 660,03	0,00	209 256,94	0,00
32	12/04/2058	2,60	14 096,66	8 655,98	5 440,68	0,00	200 600,96	0,00
33	12/04/2059	2,60	14 096,66	8 881,04	5 215,62	0,00	191 719,92	0,00
34	12/04/2060	2,60	14 096,66	9 111,94	4 984,72	0,00	182 607,98	0,00
35	12/04/2061	2,60	14 096,66	9 348,85	4 747,81	0,00	173 259,13	0,00
36	12/04/2062	2,60	14 096,66	9 591,92	4 504,74	0,00	163 667,21	0,00
37	12/04/2063	2,60	14 096,66	9 841,31	4 255,35	0,00	153 825,90	0,00
38	12/04/2064	2,60	14 096,66	10 097,19	3 999,47	0,00	143 728,71	0,00
39	12/04/2065	2,60	14 096,66	10 359,71	3 736,95	0,00	133 369,00	0,00
40	12/04/2066	2,60	14 096,66	10 629,07	3 467,59	0,00	122 739,93	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
41	12/04/2067	2,60	14 096,66	10 905,42	3 191,24	0,00	111 834,51	0,00
42	12/04/2068	2,60	14 096,66	11 188,96	2 907,70	0,00	100 645,55	0,00
43	12/04/2069	2,60	14 096,66	11 479,88	2 616,78	0,00	89 165,67	0,00
44	12/04/2070	2,60	14 096,66	11 778,35	2 318,31	0,00	77 387,32	0,00
45	12/04/2071	2,60	14 096,66	12 084,59	2 012,07	0,00	65 302,73	0,00
46	12/04/2072	2,60	14 096,66	12 398,79	1 697,87	0,00	52 903,94	0,00
47	12/04/2073	2,60	14 096,66	12 721,16	1 375,50	0,00	40 182,78	0,00
48	12/04/2074	2,60	14 096,66	13 051,91	1 044,75	0,00	27 130,87	0,00
49	12/04/2075	2,60	14 096,66	13 391,26	705,40	0,00	13 739,61	0,00
50	12/04/2076	2,60	14 096,66	13 739,61	357,05	0,00	0,00	0,00
Total			704 833,00	391 943,00	312 890,00	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Tableau d'Amortissement En Euros

Emprunteur : 0230359 - SIMKO
N° du Contrat de Prêt : 159072 / N° de la Ligne du Prêt : 5588377
Opération : Construction
Produit : PLUS

Capital prêté : 1 615 189 €
Taux actuariel théorique : 3,60 %
Taux effectif global : 3,60 %
Intérêts de Préfinancement : 118 386,89 €
Taux de Préfinancement : 3,60 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	12/04/2027	3,60	76 812,36	18 665,56	58 146,80	0,00	1 596 523,44	0,00
2	12/04/2028	3,60	76 812,36	19 337,52	57 474,84	0,00	1 577 185,92	0,00
3	12/04/2029	3,60	76 812,36	20 033,67	56 778,69	0,00	1 557 152,25	0,00
4	12/04/2030	3,60	76 812,36	20 754,88	56 057,48	0,00	1 536 397,37	0,00
5	12/04/2031	3,60	76 812,36	21 502,05	55 310,31	0,00	1 514 895,32	0,00
6	12/04/2032	3,60	76 812,36	22 276,13	54 536,23	0,00	1 492 619,19	0,00
7	12/04/2033	3,60	76 812,36	23 078,07	53 734,29	0,00	1 469 541,12	0,00
8	12/04/2034	3,60	76 812,36	23 908,88	52 903,48	0,00	1 445 632,24	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	12/04/2035	3,60	76 812,36	24 769,60	52 042,76	0,00	1 420 862,64	0,00
10	12/04/2036	3,60	76 812,36	25 661,30	51 151,06	0,00	1 395 201,34	0,00
11	12/04/2037	3,60	76 812,36	26 585,11	50 227,25	0,00	1 368 616,23	0,00
12	12/04/2038	3,60	76 812,36	27 542,18	49 270,18	0,00	1 341 074,05	0,00
13	12/04/2039	3,60	76 812,36	28 533,69	48 278,67	0,00	1 312 540,36	0,00
14	12/04/2040	3,60	76 812,36	29 560,91	47 251,45	0,00	1 282 979,45	0,00
15	12/04/2041	3,60	76 812,36	30 625,10	46 187,26	0,00	1 252 354,35	0,00
16	12/04/2042	3,60	76 812,36	31 727,60	45 084,76	0,00	1 220 626,75	0,00
17	12/04/2043	3,60	76 812,36	32 869,80	43 942,56	0,00	1 187 756,95	0,00
18	12/04/2044	3,60	76 812,36	34 053,11	42 759,25	0,00	1 153 703,84	0,00
19	12/04/2045	3,60	76 812,36	35 279,02	41 533,34	0,00	1 118 424,82	0,00
20	12/04/2046	3,60	76 812,36	36 549,07	40 263,29	0,00	1 081 875,75	0,00
21	12/04/2047	3,60	76 812,36	37 864,83	38 947,53	0,00	1 044 010,92	0,00
22	12/04/2048	3,60	76 812,36	39 227,97	37 584,39	0,00	1 004 782,95	0,00
23	12/04/2049	3,60	76 812,36	40 640,17	36 172,19	0,00	964 142,78	0,00
24	12/04/2050	3,60	76 812,36	42 103,22	34 709,14	0,00	922 039,56	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	12/04/2051	3,60	76 812,36	43 618,94	33 193,42	0,00	878 420,62	0,00
26	12/04/2052	3,60	76 812,36	45 189,22	31 623,14	0,00	833 231,40	0,00
27	12/04/2053	3,60	76 812,36	46 816,03	29 996,33	0,00	786 415,37	0,00
28	12/04/2054	3,60	76 812,36	48 501,41	28 310,95	0,00	737 913,96	0,00
29	12/04/2055	3,60	76 812,36	50 247,46	26 564,90	0,00	687 666,50	0,00
30	12/04/2056	3,60	76 812,36	52 056,37	24 755,99	0,00	635 610,13	0,00
31	12/04/2057	3,60	76 812,36	53 930,40	22 881,96	0,00	581 679,73	0,00
32	12/04/2058	3,60	76 812,36	55 871,89	20 940,47	0,00	525 807,84	0,00
33	12/04/2059	3,60	76 812,36	57 883,28	18 929,08	0,00	467 924,56	0,00
34	12/04/2060	3,60	76 812,36	59 967,08	16 845,28	0,00	407 957,48	0,00
35	12/04/2061	3,60	76 812,36	62 125,89	14 686,47	0,00	345 831,59	0,00
36	12/04/2062	3,60	76 812,36	64 362,42	12 449,94	0,00	281 469,17	0,00
37	12/04/2063	3,60	76 812,36	66 679,47	10 132,89	0,00	214 789,70	0,00
38	12/04/2064	3,60	76 812,36	69 079,93	7 732,43	0,00	145 709,77	0,00
39	12/04/2065	3,60	76 812,36	71 566,81	5 245,55	0,00	74 142,96	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
40	12/04/2066	3,60	76 812,36	74 142,96	2 669,40	0,00	0,00	0,00
Total			3 072 494,40	1 615 189,00	1 457 305,40	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Tableau d'Amortissement En Euros

Emprunteur : 0230359 - SIMKO
N° du Contrat de Prêt : 159072 / N° de la Ligne du Prêt : 5588376
Opération : Construction
Produit : PLUS foncier

Capital prêté : 1 258 092 €
Taux actuariel théorique : 3,60 %
Taux effectif global : 3,60 %
Intérêts de Préfinancement : 92 213,11 €
Taux de Préfinancement : 3,60 %

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
1	12/04/2027	3,60	54 608,18	9 316,87	45 291,31	0,00	1 248 775,13	0,00
2	12/04/2028	3,60	54 608,18	9 652,28	44 955,90	0,00	1 239 122,85	0,00
3	12/04/2029	3,60	54 608,18	9 999,76	44 608,42	0,00	1 229 123,09	0,00
4	12/04/2030	3,60	54 608,18	10 359,75	44 248,43	0,00	1 218 763,34	0,00
5	12/04/2031	3,60	54 608,18	10 732,70	43 875,48	0,00	1 208 030,64	0,00
6	12/04/2032	3,60	54 608,18	11 119,08	43 489,10	0,00	1 196 911,56	0,00
7	12/04/2033	3,60	54 608,18	11 519,36	43 088,82	0,00	1 185 392,20	0,00
8	12/04/2034	3,60	54 608,18	11 934,06	42 674,12	0,00	1 173 458,14	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	12/04/2035	3,60	54 608,18	12 363,69	42 244,49	0,00	1 161 094,45	0,00
10	12/04/2036	3,60	54 608,18	12 808,78	41 799,40	0,00	1 148 285,67	0,00
11	12/04/2037	3,60	54 608,18	13 269,90	41 338,28	0,00	1 135 015,77	0,00
12	12/04/2038	3,60	54 608,18	13 747,61	40 860,57	0,00	1 121 268,16	0,00
13	12/04/2039	3,60	54 608,18	14 242,53	40 365,65	0,00	1 107 025,63	0,00
14	12/04/2040	3,60	54 608,18	14 755,26	39 852,92	0,00	1 092 270,37	0,00
15	12/04/2041	3,60	54 608,18	15 286,45	39 321,73	0,00	1 076 983,92	0,00
16	12/04/2042	3,60	54 608,18	15 836,76	38 771,42	0,00	1 061 147,16	0,00
17	12/04/2043	3,60	54 608,18	16 406,88	38 201,30	0,00	1 044 740,28	0,00
18	12/04/2044	3,60	54 608,18	16 997,53	37 610,65	0,00	1 027 742,75	0,00
19	12/04/2045	3,60	54 608,18	17 609,44	36 998,74	0,00	1 010 133,31	0,00
20	12/04/2046	3,60	54 608,18	18 243,38	36 364,80	0,00	991 889,93	0,00
21	12/04/2047	3,60	54 608,18	18 900,14	35 708,04	0,00	972 989,79	0,00
22	12/04/2048	3,60	54 608,18	19 580,55	35 027,63	0,00	953 409,24	0,00
23	12/04/2049	3,60	54 608,18	20 285,45	34 322,73	0,00	933 123,79	0,00
24	12/04/2050	3,60	54 608,18	21 015,72	33 592,46	0,00	912 108,07	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	12/04/2051	3,60	54 608,18	21 772,29	32 835,89	0,00	890 335,78	0,00
26	12/04/2052	3,60	54 608,18	22 556,09	32 052,09	0,00	867 779,69	0,00
27	12/04/2053	3,60	54 608,18	23 368,11	31 240,07	0,00	844 411,58	0,00
28	12/04/2054	3,60	54 608,18	24 209,36	30 398,82	0,00	820 202,22	0,00
29	12/04/2055	3,60	54 608,18	25 080,90	29 527,28	0,00	795 121,32	0,00
30	12/04/2056	3,60	54 608,18	25 983,81	28 624,37	0,00	769 137,51	0,00
31	12/04/2057	3,60	54 608,18	26 919,23	27 688,95	0,00	742 218,28	0,00
32	12/04/2058	3,60	54 608,18	27 888,32	26 719,86	0,00	714 329,96	0,00
33	12/04/2059	3,60	54 608,18	28 892,30	25 715,88	0,00	685 437,66	0,00
34	12/04/2060	3,60	54 608,18	29 932,42	24 675,76	0,00	655 505,24	0,00
35	12/04/2061	3,60	54 608,18	31 009,99	23 598,19	0,00	624 495,25	0,00
36	12/04/2062	3,60	54 608,18	32 126,35	22 481,83	0,00	592 368,90	0,00
37	12/04/2063	3,60	54 608,18	33 282,90	21 325,28	0,00	559 086,00	0,00
38	12/04/2064	3,60	54 608,18	34 481,08	20 127,10	0,00	524 604,92	0,00
39	12/04/2065	3,60	54 608,18	35 722,40	18 885,78	0,00	488 882,52	0,00
40	12/04/2066	3,60	54 608,18	37 008,41	17 599,77	0,00	451 874,11	0,00

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 12/04/2024

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital dû après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
41	12/04/2067	3,60	54 608,18	38 340,71	16 267,47	0,00	413 533,40	0,00
42	12/04/2068	3,60	54 608,18	39 720,98	14 887,20	0,00	373 812,42	0,00
43	12/04/2069	3,60	54 608,18	41 150,93	13 457,25	0,00	332 661,49	0,00
44	12/04/2070	3,60	54 608,18	42 632,37	11 975,81	0,00	290 029,12	0,00
45	12/04/2071	3,60	54 608,18	44 167,13	10 441,05	0,00	245 861,99	0,00
46	12/04/2072	3,60	54 608,18	45 757,15	8 851,03	0,00	200 104,84	0,00
47	12/04/2073	3,60	54 608,18	47 404,41	7 203,77	0,00	152 700,43	0,00
48	12/04/2074	3,60	54 608,18	49 110,96	5 497,22	0,00	103 589,47	0,00
49	12/04/2075	3,60	54 608,18	50 878,96	3 729,22	0,00	52 710,51	0,00
50	12/04/2076	3,60	54 608,18	52 710,51	1 897,67	0,00	0,00	0,00
Total			2 730 409,00	1 258 092,00	1 472 317,00	0,00		

(*) Les dates d'échéances indiquées dans le présent tableau d'amortissement sont des dates prévisionnelles données à titre indicatif.

A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, les valeurs des index en vigueur lors de l'émission du présent contrat sont de 3,00 % (Livret A).

Matoury, le 22/03/2023

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

DIRECTION DE L'HABITAT, DE
L'AMÉNAGEMENT ET DE LA MOBILITÉ
Anne-Flore RIODIN – Laurent ACELOR
0594 28 85 87 – 0594 28 23 99
anne-flore.riodin@cacl-guyane.fr
laurent.ancelor@cacl-guyane.fr

À

Monsieur Claude PLENET
Maire de la commune de Rémire-Montjoly

Le Grand Boulevard
97 354 Rémire-Montjoly

N° /2023/CACL/AFR/LA

Objet : Proposition de mise en œuvre de la garantie d'emprunt de la CACL sur la commune de Rémire-Montjoly

Pièces jointes : délibération n°89/2022/CACL du Conseil communautaire portant création du dispositif de la garantie d'emprunt par la CACL

Monsieur le Maire, Cher collègue,

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020 - 2025, la CACL, par délibération n°89/2022/CACL, a ouvert la possibilité aux communes de s'inscrire au sein **du dispositif intercommunal de « garantie d'emprunt¹ à la carte »**. En ce sens, la CACL 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 CACL ;
→ 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.

Les bénéficiaires de cette garantie d'emprunt devront :

- ✿ Proposer des opérations en cohérence avec le PLH de la CACL et les orientations communales ;

¹ 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.

- ✿ 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.

Le dispositif proposé est un système de garantie à la carte pour chaque commune. Ainsi, pour la commune de Rémiré-Montjoly, je vous propose la procédure suivante en lieu et place d'une délibération en Conseil Municipal, afin de faciliter le process :

1. Dépôt d'une de
demande de garantie
par le bailleur social
auprès de la CACL

**2. Concertation commune
/ CACL par simple courrier
ou mail (en lieu et place de
la délibération du Conseil
Municipal)**

3. Traitement du dossier par la CACL
(passages en Instances : commission
habitat et aménagement de l'espace
communautaire, commission finances et
fiscalités, Assemblée Plénière)

Cette procédure vous est proposée en vue d'adapter au mieux le dispositif au contexte de votre territoire.

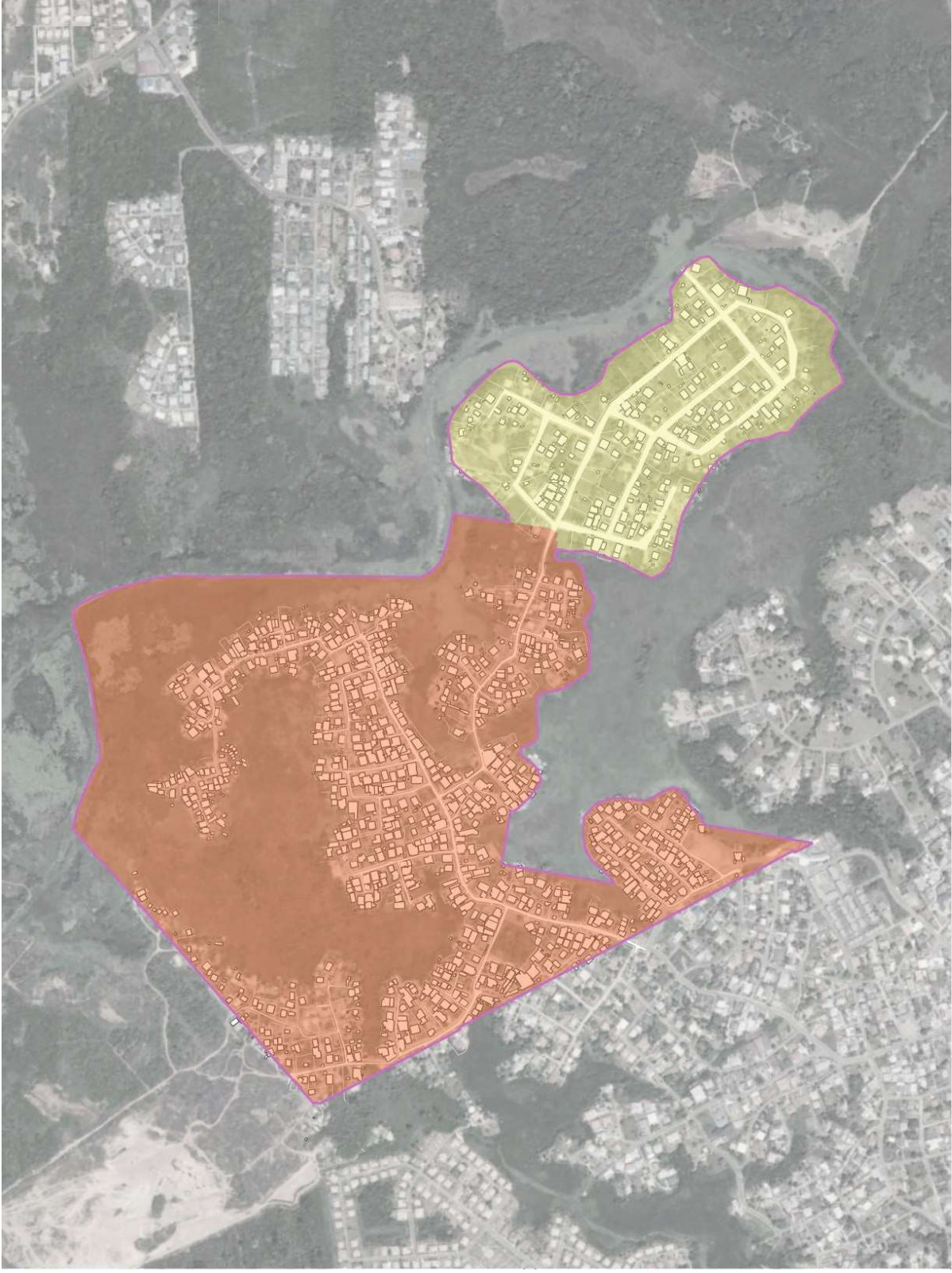
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Cher collègue, à l'assurance de mes salutations distinguées et à mes sentiments dévoués à l'intérêt commun de notre bloc communal.

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

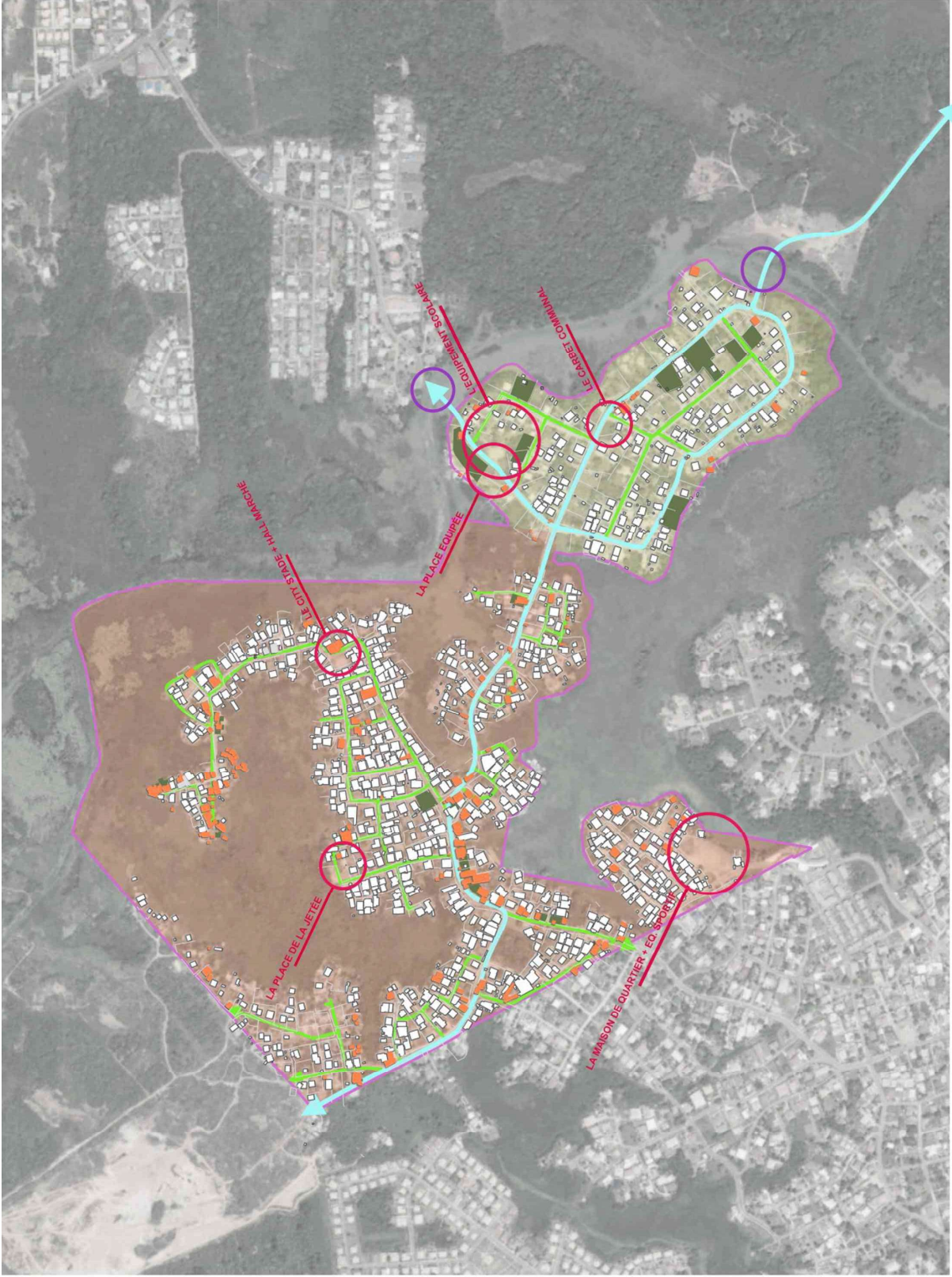


SECTEUR OPERATIONNELS RETENUS AU TITRE DU NPNRU

● SECTEUR KOMBO
● SECTEUR KOMJOU

— PERIMETRE DE L'OPERATION

Annexe A5.2 – Programmation NPNRU



LOCALISATION DES SECTEURS ENQUÊTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA CACL

