



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'AMENAGEMENT
ET DE LA MOBILITE**

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

N° 1543/2024/CACL/DHAM/FS

À

Monsieur Gilles ADESLON
Maire de la Ville de Macouria

Hôtel de Ville de Macouria
Rue Benjamin CONSTANT

97355 MACOURIA

Objet : Consultation du Maire dans le cadre de l'approbation de la garantie d'emprunt – opération « BELLE RIVE » de la Société Immobilière de Kourou (SIMKO).

Monsieur le Maire, Cher collègue,

Par délibération du N° 2022-117-VM, le Conseil Municipal a approuvé la souscription de la commune de Macouria, 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 « BELLE RIVE » située au lieu-dit « BELLE HUMEUR », pour un montant de 1 012 921,20 euros, soit 40% du prêt d'un montant de 2 532 303 euros. Pour rappel, le coût global de l'opération est estimé à 4 999 563 euros.

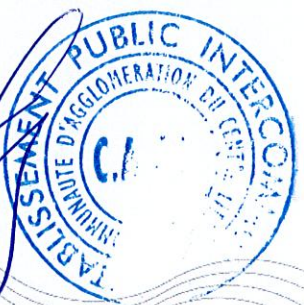
La procédure d'instruction prévoyant une consultation de la commune en amont, je vous sollicite afin de m'apporter une réponse par courrier dans un délai d'un mois, de votre décision concernant ce dossier, à savoir la validation ou le refus de la garantie d'emprunt sollicitée auprès de la CACL.

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
Envoyé: vendredi 2 août 2024 12:17
À: Farouk AMRI; Jean-Claude TRAN TU YEN; StSaul@villedemacouria.fr; giadelson@villedemacouria.fr
Cc: Anne-flore RIODIN; Laurent ACELOR; Cynthia-Renée SAGNE; Isabelle PATIENT
Objet: DEMANDE DE GARANTIE EMPRUNT - OPÉRATION "BELLE RIVE" - 20 LLS/LLTS A MACOURIA

Bonjour,

Par délibération du N° 2022-117-VM, le Conseil Communautaire a approuvé la souscription de la commune de Macouria au dispositif de garantie d'emprunt en faveur du logement social mis en place par la CACL. Cette délibération consiste au transfert de la garantie d'emprunt vers la CACL.

La Société Immobilière de Kourou (SIMKO) a sollicité la CACL pour une demande de garantie en lien avec son opération « BELLE RIVE » situé au lieu-dit « BELLE HUMEUR ».

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 02 septembre 2024.

L'absence de retour de votre part vaut acceptation

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

Cordialement,

Florian SMOCK

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

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

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

Mail : florian.smock@cacl-guyane.fr

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



Séance du jeudi 22 septembre 2022
Délibération n°2022-117-VM

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 22 septembre à dix heures, le conseil municipal de la Ville de Macouria dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à l'annexe mairie, sous la présidence du Maire, Monsieur Gilles ADELSON.

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de convocation du conseil : 15 septembre 2022

Objet : Souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte proposé par la CACL et territorialisé au niveau de la Commune de Macouria

Étaient présents (18) :

M. Gilles ADELSON, Maire, Mme Monique AZER, 1^e Adjointe au Maire, M. Serge BACE, 2^e Adjoint au Maire, Mme Yvane CHAND, 3^e Adjointe au Maire, M. Jean-Marie CAREME, 8^e Adjoint au Maire, Mme Rose DANIEL, 9^e Adjointe au Maire.

Mme Marthe BOUDEAU, Mme Madly MARGNAN, Mme Claudette TYNDAL, M. Eliodore TORVIC, Mme Darling DUFORT, M. David O'REILLY, M. Josué MOGE, M. Ismaël NEMOR, Mme Annie RENE, Mme Eda GEORGE, M. Guy GOBER, M. Augustin BENTH, conseillers municipaux

Étaient absents mais avaient donné procuration (4) :

Mme Sandrine PAYET, 5^e Adjointe au Maire à M. Jean-Marie CAREME, 8^e Adjoint au Maire

M. Claude LEMKI, 6^e Adjoint au Maire à Mme Monique AZER, 1^e Adjointe au Maire

Mme Tania GIFFARD CLIFFORD, 7^e Adjointe au Maire à Mme Claudette TYNDAL, Conseillère municipale

Mme Corinne SIGER, Conseillère Municipale à Mme Darling DUFORT, Conseillère Municipale

Étaient absents (11) :

M. Jean-Yves THIVER, 4^e Adjoint au Maire (excusé), M. Marijono SANIP, Mme Isabelle SERVIUS, Mme Suzanne MAZOE, Mme Katia BOSSOU, M. Roméo JEWANI, Mme Josiane DUPRE, M. Martin LABRUNE, M. Thierry LOUIS, M. Emmanuel PRINCE, M. Pascal NACIS, Conseillers municipaux

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T), **Madame Madly MARGNAN** a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'elle a acceptées.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport n° 107/22/VM de Monsieur le Maire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES EN AVOIR DELIBERE

DÉCIDE A L'UNANIMITÉ

ARTICLE 1 :

D'approuver la souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte proposé par la CACL ainsi que le règlement d'intervention défini en annexe.

ARTICLE 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer le dispositif de garantie d'emprunt ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 3 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane dans les deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités de publication et de notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Macouria, le 23 septembre 2022

CONVENTION

SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DE KOUROU (SIMKO)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 01 / 2025

Montant garanti : 1 012 921,20 € (un million douze mille neuf cent vingt-et-un euros et vingt 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 (CGCT) ;

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

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

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

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

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

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

Vu 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°270/2025/CACL du vendredi 25 avril 2025 concernant la demande de garantie d'emprunt de la SIMKO à hauteur de 1 012 921,20€ (un million douze mille neuf cent vingt-et-un euros et vingt centimes) pour son opération « BELLE RIVE » située au lieu-dit « Belle Humeur » à Macouria ;

Vu la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 01 / 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 « BELLE RIVE » visant la construction de 20 (vingt) logements dont :

Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)
15	5

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre du contrat de prêt N°168153 à garantir par la CACL, soit un montant de **1 012 921,20€ (un million douze mille neuf cent vingt-et-un euros et vingt centimes)** pour un emprunt s'élevant à **2 532 303 € (deux millions cinq cent trente-deux mille trois cent trois euros)** par la SIMKO auprès de la Caisse des dépôts et Consignations.

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 lieu-dit « Belle Humeur » à Macouria.

Cette opération de logements collectifs porte sur la construction de 20 (vingt) logements sociaux, inscrits dans une opération globale de 60 logements (LLS, LLTS, Logements Locatifs Intermédiaires (LLI)), répartis en maisons de ville de niveau R+1 et accueillant :

- ☀ 15 (quinze) LLS ;
- ☀ 5 (cinq) LLTS.

La création de 24 places de parking est prévue.

Le foncier, d'une superficie de 28 075 mètres carrés, a été vendu par un promoteur privé afin de construire des logements sociaux :

- ☀ Intitulé : Opération « BELLE RIVE » ;
- ☀ Type : Construction de 20 logements sociaux ;
- ☀ Adresse : Lieu-dit « Belle-Humeur »
Section AO
Parcelle N° 191
97 355 Macouria
- ☀ Typologie :

T3	T4	
10 LLS	10	
	LLS : 5	LLTS : 5
80,70 mètres carrés	92,39 mètres carrés	91,39 mètres carrés
527,78 €	LLS : 604,23 €	LLTS : 471,57 €
Loyer au mètre carré :		
LLS : 6,54 €	LLTS : 5,16 €	

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	4 999 563,48 €	425 982,00 €	170 392,80 €	425 982,00 €	Prêt PLAI
LLTS		214 784,00 €	85 913,60 €	214 784,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 288 902,00 €	515 560,80 €	1 288 902,00 €	Prêt PLUS
		602 635,00 €	241 054,00 €	602 635,00 €	Prêt PLUS foncier
				709 589,00 €	Subvention LBU
				5 000,00 €	Subvention CTG LLTS
				1 555 665,81 €	Crédit Impôt
				197 005,67 €	Fonds propres
		2 532 303,00 €	1 012 921,20 €	4 999 563,48 €	TOTAL

ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La garantie de la CACL est accordée pour la durée totale du prêt d'un montant de **2 532 303 € (deux millions cinq cent trente-deux mille trois cent trois euros)** contractés par la SIMKO.

Elle représente 40 % du crédit, soit **1 012 921,20 € (un million douze mille neuf cent vingt-et-un euros et vingt centimes)** ; les 60 % restant, soit 1 519 381,80 € (un million cinq cent dix-neuf mille trois cent quatre-vingt-un euros et quatre-vingt 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 **1 012 921,20€** (un million douze mille neuf cent vingt-et-un euros et vingt centimes).

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Collectivités Locales		Sommes
		CACL	CTG	
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) <i>Logement Locatif Social (LLS) en Guyane</i>	Montant garanti (€)	515 560,80 €	773 341,20 €	1 288 902,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
PLUS foncier	Montant garanti (€)	241 054,00 €	361 581,00 €	602 635,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) <i>Logement Locatif Très Social (LLTS) en Guyane</i>	Montant garanti (€)	170 392,80 €	255 589,20 €	425 982,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
PLAI foncier	Montant garanti (€)	85 913,60 €	128 870,40 €	214 784,00 €
	Quotité (%)	40%	60%	100%
Total garanti par les collectivités		1 464 936,40 €	1 519 381,80 €	2 532 303 €

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

Collectivité	Quotité garantie	Logements réservés
CACL¹	40 %	2
CTG	60 %	2
Total	100 %	4

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE VERSEMENT

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

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

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE VERSEMENT

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

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

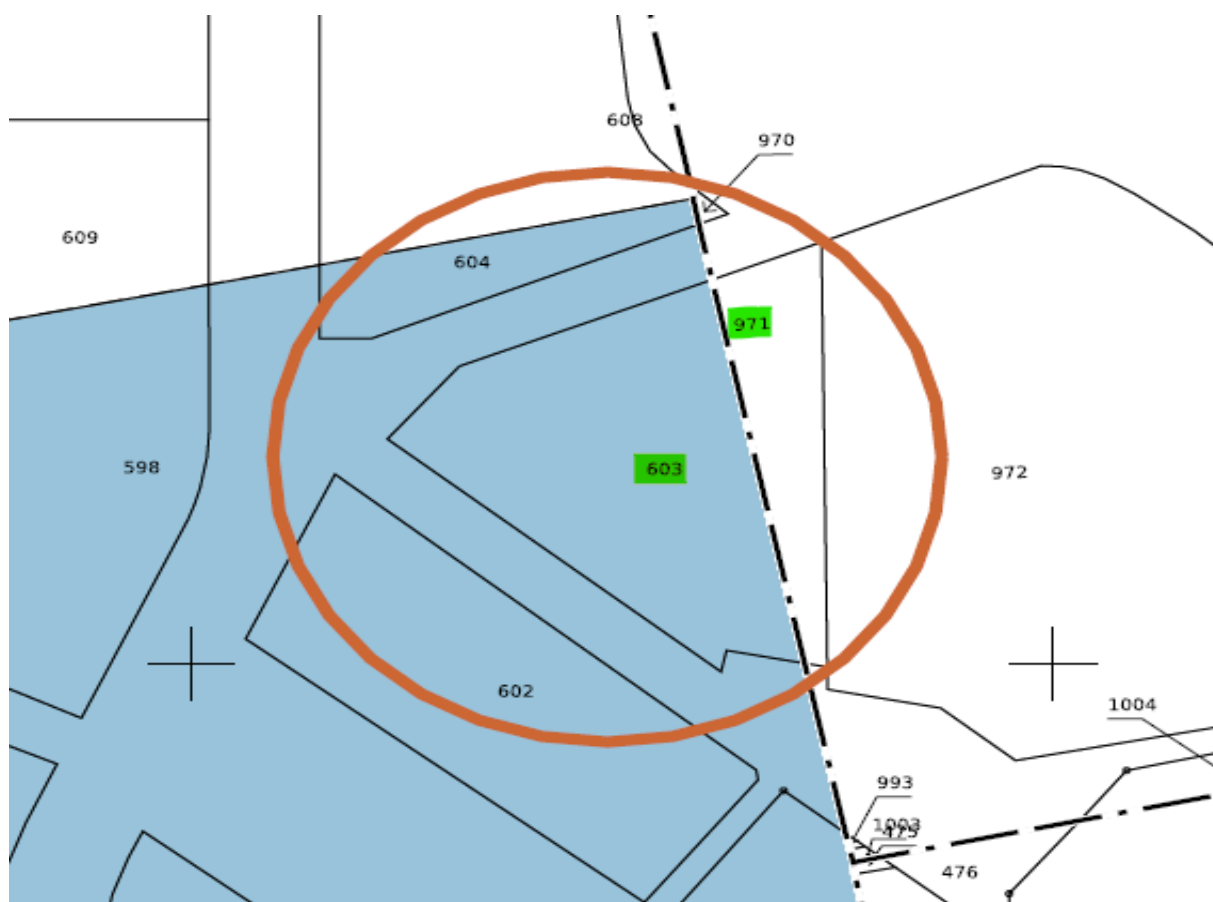
**LE PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU CENTRE LITTORAL**

Serge SMOCK

**LE DIRECTRICE
GÉNÉRALE DE LA SIMKO**

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 €	Crédit Impôt
			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.immo@simko.fr

simko.maintenance@simko.fr

WEB : www.simko.fr

Monsieur le Président de la
Communauté d'Agglomération du
Centre Littoral
4, Esplanade de la Cité d'Affaire
Quartier Balate
97357 MATOURY Cedex

À l'attention de M. SMOCK

Ref : SIMKO/2024/1065/PhB/JL

Kourou, le 2 janvier 2025

Objet : 20 LLS/LLTS "Belle Rive" – Lieu-dit Belle Humeur à Macouria
Matoury
**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°168153
1 dossier annexes de l'opération comprenant :
Annexe 1 - plan de situation de l'opération
Annexe 2 - arrêté de subvention LBU
Annexe 3 – arrêté de permis de construire
Annexe 4 - délibération d'emprunt du Conseil d'Administration de la SIMKO
Annexe 5 - bilan de trésorerie et d'exploitation - amortissement du prêt
Annexe 6 - notice de présentation architecturale

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un projet de délibération, annexé du 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 assemblée plénière 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)**, d'un **Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI Foncier)**, d'un **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** et d'un **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS Foncier)** que notre société va contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour la réalisation de 20 logements de type LLS/LLTS situés au Lieu-dit Belle Humeur à Macouria.

La CDC consent à une garantie à hauteur de 60% 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

Le permis de construire n°973 305 24 10019 a été déposé le 28/02/24 et accordé le 23/05/24 (voir arrêté en annexe 3). Le maître d'oeuvre de ce projet est ARA Architecture.

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

1 - Type d'opération : Construction de 20 logements locatifs, répartis en maisons de ville R+1, inscrits dans une opération globale de 60 logements (20 LLS/LLTS et 40 LLI).

2 - Localisation du projet : L'opération de 20 logements LLS/LLTS est située au Lieu-dit Belle Humeur à Macouria.

3 - Caractéristiques des logements : Le programme comprend 20 logements répartis de la manière suivante :

- LLS : 10 T3, 5 T4
- LLTS : 5 T4

La surface finançable totale est de 1 989,39 m².

4 - Qualité architecturale du projet :

Pour le descriptif de la partie architecturale, se référer à la notice descriptive ci-joint.

5 - Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2024
- Achèvement des constructions : 4^{ème} trimestre 2027

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	Nb de lgmts	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation
LLS	4 999 563,48 €	425 982,00 €	20	170 392,80 €	425 982,00 €	Prêt PLAI
LLTS		214 784,00 €	20	85 913,60 €	214 784,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 288 902,00 €	20	515 560,80 €	1 288 902,00 €	Prêt PLUS
		602 635,00 €	20	241 054,00 €	602 635,00 €	Prêt PLUS foncier
					709 589,00 €	Subvention LBU
					5 000,00 €	Subvention CTG LLTS
					12 000,00 €	Subvention CTG NF Habitat
					1 555 665,81 €	Crédit Impôt
					185 005,67 €	Fonds propres
		2 532 303,00 €		1 012 921,20 €	4 999 563,48 €	TOTAL

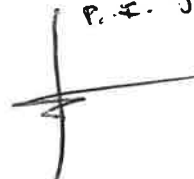
Nous attirons votre attention, que le projet de délibération ci-joint est conforme au nouveau modèle établi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En contrepartie des garanties accordées pour cette opération, la Collectivité Territoriale de la Guyane aura un droit de réservation de 2 logements (soit 40% de 20% des 20 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 des Opérations
Ph. Banaszak

P. F. J. W. 16/4



SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU

(SIMKO)

DOSSIER POUR CONCERTATION **CACL / MAIRIE DE MACOURIA**

CONSTRUCTION DE 20 LLS/LLTS "BELLE RIVE"

Lieu-dit BELLE HUMEUR - MACOURIA

PROMOTEUR : SODIM - M. OEUVRE : ARA ARCHITECTURE

1 – Nature de l'investissement

1.1 – Localisation - présentation

Cette opération se situe sur la parcelle AO 191, au Lieu-Dit Belle Humeur à Macouria

Le projet sera réalisé sur le terrain d'assiette d'environ 28 167 m².

Cette demande porte sur l'acquisition en VEFA de 20 logements de type LLS et LLTS, inscrits dans une opération globale de 60 logements (15 LLS, 5 LLTS et 40 LLI)

Il répond à l'objectif de la Commune de Matoury et de l'Etat de mettre à disposition des habitants de la ville ce type de logements locatifs sociaux et intermédiaires très demandé (avec un loyer "modéré").

1.2 – Typologie des logements - Surfaces

Les 20 logements sont répartis en maisons de ville R+1 :

- LLS
 - o 10 T3
 - o 5 T4
- LLTS
 - o 5 T4

Les surfaces de chaque logement sont jointes en annexe 1.

Le nombre de logements adaptés accessibilité sont ceux situés au RDC soit 20 logements.

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

- 24 places de parking pour les logements dont 5% de places PMR

1.3 – Calendrier prévisionnel

- Appel d'offres : 2^{ème} trimestre 2024
- Ordre de service / DROC : 4^{ème} trimestre 2024
- Achèvement des fondations : 4^{ème} trimestre 2025
- DAT / Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2027
- Mise en service : 4^{ème} trimestre 2027

1.4 – Surfaces

La surface finançable totale est de :

- 1 466,66 m² pour les 15 logements LLS
 - 522,73 m² pour les 5 logements LLTS
- et décomposée comme indiqué dans l'annexe 1.

1.5 – Plans

Voir en annexe 6.

1.6 – Montant des loyers

- LLS

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

- Coefficient de structure (CS) :
 - o $0,685 \times (31 \times N + SF) / SF$ soit $0,685 \times (31 \times 15 + 1\,466,66) / 1\,466,66 = 0,9022$
- Loyer plafond :
 - o $CS \times 7,25 \text{ €}$ soit $0,9022 \times 7,25 = \mathbf{6,54 \text{ €/m2 (SH+SA/2)}}$

- LLTS

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

- Coefficient de structure (CS) :
 - o $0,685 \times (31 \times N + SF) / SF$ soit $0,685 \times (31 \times 5 + 522,73) / 522,73 = 0,8881$
- Loyer plafond :
 - o $CS \times 5,81 \text{ €}$ soit $0,8881 \times 5,81 = \mathbf{5,16 \text{ €/m2 (SH+SA/2)}}$

2 – Justification de la maîtrise foncière

2-1 – Acte de propriété

Voir en annexe 3.

2-2 – Actes de cessions antérieures

Sans objet.

2-3 – Permis de construire

Le permis de construire n°973 305 24 10019 a été déposé le 28/02/24 et est en cours d'instruction (voir récépissé de dépôt joint en annexe 2).

3 – Justification du coût du projet

3-1 – Montant HT du coût de revient total

	15 LLS	5 LLTS	20 LLS/LLTS	40 LLI	60 LLS/LLTS/LLI
SH+SA/2 (EN M2)	1 466,66	522,73	1 989,39	4 563,43	6 552,82
CHARGE FONCIÈRE - VRD					
Acquisition terrain	22 500,00	7 500,00	30 000,00	830 000,00	860 000,00
Travaux VRD	882 500,00	294 166,67	1 176 666,67	2 711 333,33	3 888 000,00
Honoraires VRD	40 288,61	13 429,54	53 718,15	117 666,54	171 384,69
Etude de sol	9 668,24	3 222,75	12 890,98	27 214,30	40 105,28
Concessionnaires	19 500,00	6 500,00	26 000,00	52 000,00	78 000,00
Taxes d'aménagement	46 678,33	15 559,44	62 237,78	124 475,56	186 713,33
Divers et imprévus					
TOTAL VRD	1 021 135,19	340 378,40	1 361 513,58	3 862 689,73	5 224 203,30
HONORAIRES					
Architecte / BET (BAT)	84 377,99	28 126,00	112 503,99	263 722,13	376 226,12
Contrôle Technique	14 008,08	4 669,36	18 677,44	43 672,24	62 349,68
SPS	6 258,93	2 086,31	8 345,24	19 513,13	27 858,37
Assurance DO / CNR / GFA	35 870,85	11 956,95	47 827,80	113 191,30	161 019,10
Géomètre	2 569,56	856,52	3 426,09	7 163,23	10 589,32
Marge promoteur	181 170,67	60 390,22	241 560,89	381 134,56	622 695,45
Frais Financiers	3 514,22	1 171,41	4 685,63	11 682,38	16 368,01
Frais de notaire VEFA	42 170,64	14 056,88	56 227,52	175 235,71	231 463,23
AMO SIMKO	52 713,30	17 571,10	70 284,40	175 235,71	245 520,11
Frais financiers SIMKO	105 426,60	35 142,20	140 568,80	350 471,42	491 040,22
TOTAL HONORAIRES	528 080,84	176 026,95	704 107,79	1 541 021,80	2 245 129,59
BÂTIMENT					
Travaux	2 157 942,62	719 314,21	2 877 256,83	6 900 632,18	9 777 889,01
Divers et imprévus	7 371,76	2 457,25	9 829,01	78 979,93	88 808,94
Imprévus après livraison	35 142,20	11 714,07	46 856,27	116 823,82	163 680,09
TOTAL BÂTIMENT	2 200 456,58	733 485,53	2 933 942,11	7 096 435,93	10 030 378,04
TOTAL GÉNÉRAL	3 749 672,61	1 249 890,87	4 999 563,48	12 500 147,46	17 499 710,93

3-2 – Répartition des dépenses

Voir bilan ci-dessus.

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

Voir bilan ci-dessus.

3-4 – Montant de la base éligible brute

LLS

Compte tenu des hypothèses retenues, la base éligible brute avant subvention devrait s'établir à 3 453 240 € soit environ 92% du prix de revient de l'opération. Le taux de rétrocession de l'avantage fiscal attendu est de 40%.

LLTS

Compte tenu des hypothèses retenues, la base éligible brute avant subvention devrait s'établir à 1 150 513 € soit environ 92% du prix de revient de l'opération. Le taux de rétrocession de l'avantage fiscal attendu est de 40%.

4 – Financement du projet

4-1 – Plan de financement

Type de Lgmts	Coût global	Montant du prêt	Montant de la Garantie Demandée (40% du prêt)	Financement	Observation
LLS	4 999 563,48 €	425 982,00 €	170 392,80 €	425 982,00 €	Prêt PLAI
LLTS		214 784,00 €	85 913,60 €	214 784,00 €	Prêt PLAI foncier
		1 288 902,00 €	515 560,80 €	1 288 902,00 €	Prêt PLUS
		602 635,00 €	241 054,00 €	602 635,00 €	Prêt PLUS foncier
				709 589,00 €	Subvention LBU
				5 000,00 €	Subvention CTG LLTS
				1 555 665,81 €	Crédit Impôt
				197 005,67 €	Fonds propres
		2 532 303,00 €	1 012 921,20 €	4 999 563,48 €	TOTAL

4-2 – Décisions d'octroi de subvention

Convention n°2024 04 19 009 du 28/05/24.

5 – Montage juridique et financier

5-1 – Dispositif fiscal sollicité

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

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

Voir Article 3-4

5-3 – Contrat de réservation ou contrat de VEFA

Contrat de réservation signé le 16/05/24 avec la SODIM Guyane.

CONSTRUCTION DE 20 LLS/LLTS “BELLE RIVE”

Lieu-dit BELLE HUMEUR - MATOURY

PROMOTEUR : SODIM - M. OEUVRE : ARA ARCHITECTURE

ANNEXES

ANNEXE 1

Tableau détaillé des surfaces des logements

ANNEXE 2

Récépissé de dépôt de permis de construire n°973 305 24 10019 du 28/02/24

ANNEXE 3

Compromis de vente du foncier

ANNEXE 4

Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

ANNEXE 5

Convention LBU n°2024 04 19 009 du 28/05/24

ANNEXE 6

Plan de situation, masse, élévation

ANNEXE 1

Tableau détaillé des surfaces des logements

RÉSIDENCE BELLE RIVE (20 LLS/LLTS)

	LLTS		LLS							
	BATA		BAT B		BAT C		Bat D			
	T3 MV	T4 MV	T3 MV	T4 MV	T3 MV	T4 MV	T3 MV	T4 MV	T3 MV	T4 MV
TYPE DE LOGEMENT										
SURFACES HABITABLES										
Entrée		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Séjour		27,13	27,13	27,13	27,13	27,13	27,13	27,13	27,13	27,13
Cuisine		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cellier		1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85
SDE RDC		6,83	6,83	6,83	6,83	6,83	6,83	6,83	6,83	6,83
Dégagement ETAGE		3,54	3,54	3,54	3,54	3,54	3,54	3,54	3,54	3,54
WC ETAGE		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
SDE ETAGE		6,88	6,87	6,88	6,87	6,88	6,87	6,88	6,87	6,88
Chambre 01		11,68	10,38	11,68	10,38	11,68	10,38	11,68	10,38	11,68
Chambre 02		10,38	10,10	10,38	10,10	10,38	10,10	10,38	10,10	10,38
Chambre 03		10,10		10,10		10,10		10,10		10,10
Chambre 04										
SURFACE HABITABLE / Logt	0,00	80,39	68,70	80,39	68,70	80,39	68,70	80,39	68,70	80,39
SURFACE varangue / Logt		11,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
SHAB DOM / Logt	0,00	91,39	80,70	92,39	80,70	92,39	80,70	92,39	80,70	92,39
SURFACES ANNEXES										
Garages		16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50
Surface suppl. varangue		9,81	8,81	8,81	8,81	8,81	8,81	8,81	8,81	8,81
SURFACE ANNEXE / Logt	0,00	26,31	25,31	25,31	25,31	25,31	25,31	25,31	25,31	25,31
SURFACES SH + SA/2										
TOTAL SH + SA/2 / Logt	0,00	104,55	93,36	105,05	93,36	105,05	93,36	105,05	93,36	105,05
Nb de Logts de même type	0	5	5	0	0	5	5	0	5	0
TOTAL SH + SA/2 / Logt	0,00	522,73	466,78	0,00	0,00	525,23	466,78	0,00	466,78	0,00
TOTAL SH + SA/2 Logements	522,73		1 458,78							
TOTAL SA Locaux LP +LE	0,00		15,76							
TOTAL SA LCR	0,00		0,00							
TOTAL SA Locaux vélos	0,00		0,00							
TOTAL SA Communs	0,00		15,76							
TOTAL SH + SA/2 avec Locaux Communs	522,73		1 466,66							
TOTAL SH + SA/2 avec Locaux Communs	1 989,38									
SHAB INT TOTALE	0,00	401,95	343,50	0,00	0,00	401,95	343,50	0,00	343,50	0,00
	401,95		1 088,95							
SHAB DOM TOTALE	0,00	456,95	403,50	0,00	0,00	461,95	403,50	0,00	403,50	0,00
	456,95		1 268,95							

ANNEXE 2

**Récépissé de dépôt de permis de construire
n°973 305 24 10019 du 28/02/24**



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager*

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de réponse de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

→ **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous contacter :**

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

→ **Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**

→ **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucune réponse de l'administration ne vous est parvenue à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux^[1] après avoir :**

- adressé au maire, par voie papier (en trois exemplaires) ou par voie électronique, une déclaration d'ouverture

- de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française :

<http://www.service-public.fr> ;

- affiché sur le terrain ce récépissé pour attester la date de dépôt ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr> ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

⚠ Le permis n'est définitif 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 de vous en informer 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. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

* Dans le cadre d'une saisine par voie électronique, le récépissé est constitué par un accusé de réception électronique.

[1] Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° 91330524/00019
déposée à la mairie le : 28/10/2024
par : SODIM SAS

fera l'objet d'un permis tacite^[2] à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

Cachet de la mairie



Délais et voies de recours

Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

[2] Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

ANNEXE 3

Compromis de vente foncier

CS/SP 100811804

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

1°) Monsieur Kévin Arnaud Archibald **ROBEIRI**, employé de commerce, demeurant à SARAN (45770) 540 rue Louis Aragon.

Né à CAYENNE (97300) le 8 décembre 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Cheïtanne Claire **ROBEIRI**, étudiante, demeurant à CAYENNE (97300) 5 rue Eugène Gober.

Née à CAYENNE (97300) le 18 février 1999.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

SP

OUY
EI

3°) Madame Christiane, Germaine **ROBEIRI**, professeur des écoles, demeurant à LES MUREAUX (78130) 2 rue des pleïades les Gemaux appartement 11.

Née à CASTRES (81100) le 21 juillet 1960.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SODIM GUYANE**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR), dont le siège est à MATOURY (97351), parc d'activité Parkway CS 21106 9 rue Yayamadou, identifiée au SIREN sous le numéro 805121084 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAYENNE.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **SODIM GUYANE** acquiert la pleine propriété.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Monsieur Kévin ROBEIRI

- Carte nationale d'identité.

Concernant Mademoiselle Cheïtanne ROBEIRI

- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Christiane ROBEIRI

- Carte nationale d'identité.

Concernant la société SODIM GUYANE

- Extrait K bis.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Kévin ROBEIRI à ce non présent mais représenté à l'acte par Monsieur Stomy PATIENT, notaire assistant, domicilié professionnellement à CAYENNE (97300) 15, lotissement les Héliconias, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ORLEANS du 15 mars 2023 demeurée ci-annexée.

- Mademoiselle Cheïtanne ROBEIRI à ce non présente mais représentée à l'acte par Madame Emma INNOCENT, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à CAYENNE du 23 janvier 2023 demeurée ci-annexée.

- Madame Christiane ROBEIRI à ce non présente mais représentée à l'acte par Monsieur Stomy PATIENT, susnommé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LES MUREAUX du 1^{er} février 2023 demeurée ci-annexée.

- La société dénommée SODIM GUYANE est représentée à l'acte par est représentée à l'acte par Monsieur Olivier MANTEZ agissant en sa qualité de président de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 23 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en application des articles 2 et 12 des statuts de ladite société.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

SP al
EJ

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel le 18 janvier 2023.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MACOURIA (GUYANE) 97355 lieudit Belle Humeur,
Un terrain partiellement constructible,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	191	Belle Humeur	02 ha 80 a 75 ca

Sur ledit terrain, sont édifiées des constructions en mauvais état, lesquelles consistant en :

-une construction comprenant un séjour une chambre et une salle d'eau avec wc.

-une construction comprenant un séjour, une cuisine, une salle d'eau, un dégagement, une chambre et un débarras.

-un carbet

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

Un exemplaire du plan cadastral demeure annexé.

Etant ici précisé que les constructions en mauvais état sont destinées à être démolies par l'ACQUEREUR ainsi qu'il le déclare expressément.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, **il est ici précisé que le descriptif du terrain devra être fourni pour être annexé à l'acte constatant la réitération des présentes.**

IMMEUBLE A DEMOLIR

Préalablement à cette démolition dans la mesure où elle ne rentre pas dans le cadre des dispositions de l'article R 111-43 du Code de la construction et de l'habitation, il y aura lieu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En outre, les bois et matériaux contaminés par des termites, dans la mesure où le bâtiment se trouve dans une zone à risques fixée par arrêté préfectoral à l'époque de sa démolition, doivent être soit incinérés sur place soit traités avant tout transport et déclaration doit en être faite en Mairie.

Un dossier technique doit être produit s'il s'agit d'une opération concernant une surface cumulée de plancher de l'ensemble des bâtiments concernés supérieure à 1.000 mètres carré, opération concernant au moins un bâtiment ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses. La réglementation attachée à ce dossier figure dans les articles R 111-43 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le dossier de repérage ou le dossier technique, selon le cas, doivent être remis à chacune des entreprises intervenant dans l'opération de démolition.

A défaut de dossier technique, en cas de dossier technique trop succinct, d'absence de repérage, ou de non-respect, la responsabilité du maître de l'ouvrage peut être financièrement et pénalement engagée, et le chantier stoppé.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

EFFET RELATIF

Donation entre vifs suivant acte reçu par Maître Elie MARKOUR, alors notaire à Cayenne le 14 mai 1997 publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 18 juin 1997 volume 1997P, numéro 775.

Etant ici précisé déclaré par le **VENDEUR** que les donateurs sont décédés depuis lors et que par suite de ces décès son droit de propriété est devenu incommutable.

Le **VENDEUR** charge les services du notaire instrumentaire de l'acte qui constatera la réitération des présentes en la forme authentique, à l'effet d'obtenir tout justificatifs de la déclaration susvisée.

Attestation de propriété immobilière à recevoir par Maître Corinne HO-ACHUCK SALIBUR, notaire à CAYENNE un instant avant la réitération des présentes en la forme authentique.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

SP OM.
EI

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que l'Etude de Maître Corinne HO-A-CHUCK SALIBUR, 15 Lotissement les Héliconias à CAYENNE qui les a mises en rapport est titulaire d'un mandat de vente non exclusif en date du 3 mai 2022 non encore expiré, que lui a donné le **VENDEUR**.

En conséquence, il est dû à l'office notarial en vertu du mandat une rémunération s'élevant à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR), que l'**ACQUEREUR** s'oblige à payer le jour de la constatation de la réalisation authentique des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation se trouve indiqué dans les frais annoncés au paragraphe "Financement de l'acquisition".

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :	
HUIT CENT MILLE EUROS	800 000,00 EUR


Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :	
DIX MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS.	10 073,00 EUR

- les honoraires de négociation s'il y a lieu :	
CINQUANTE MILLE EUROS.	50 000,00 EUR

Le total s'établit à la somme de :	
HUIT CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS	860 073,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire										
 Trésorerie Générale Rue Fiedmond B.P 7016 97307 CAYENNE Cedex 05 94 29 91 80	Domiciliation : Caisse des Dépôts et Consignations									
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB					
	40031	00001	0000202660G		78					
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR27	4003	1000	0100	0020	2660	G78
Me SALIBUR Corinne 15 LOT. HELICONIAS B.P 70295 97326 CAYENNE Cedex				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCGFRPPXXX						

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre

SP OM EI

impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

- Obtention certificat d'urbanisme pré-opérationnel

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention, par l'**ACQUEREUR** auprès de l'autorité compétente, d'un certificat d'urbanisme « pré-opérationnel », au plus tard le 15 septembre 2023 conformément aux dispositions de l'article L 410-1 deuxième alinéa du Code de l'urbanisme, pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'un ensemble de maisons individuelles élevé sur rez-de-chaussée d'un étage devant comprendre 63 logements locatifs en accession à la propriété élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, en vente en l'état futur d'achèvement pour la SIMKO ou la SIGUY.

L'**ACQUEREUR** est également averti que seule la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, libérée du droit de retrait de l'autorité qui l'a octroyée et purgée du recours des tiers, confère un droit acquis à aménager et/ou à construire.

A défaut de renonciation par l'**ACQUEREUR** au bénéfice de cette condition suspensive, la non-délivrance de ce certificat rendra les présentes caduques.

- Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire avant le 2 janvier 2024 pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'un ensemble de maisons individuelles élevé sur rez-de-chaussée d'un étage devant comprendre 60 logements locatifs en accession à la propriété élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, en vente en l'état futur d'achèvement pour la SIMKO ou la SIGUY.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée au plus tard le 15 septembre 2023 à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **VENDEUR**.

Il est indiqué en tant que de besoin à l'**ACQUEREUR** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si l'obtention du permis de construire révélait une surtaxe imprévue.

Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'**ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du VENDEUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.
- Le déferé préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.

SP 04/01/01

- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- **Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.**

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Mandat par le vendeur

En application des dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** donne mandat à l'**ACQUEREUR** de faire dès maintenant les démarches pour l'obtention du permis de construire. Il s'engage à justifier de ce mandat à tout moment de la procédure.

- Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

Le permis de construire ne devra pas être assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

La présence d'un tel diagnostic rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce de à se prévaloir de cette condition suspensive.

- Absence de fondations profondes et substitution de sol sur plus de 40 centimètres

Compte tenu de la localisation, la nature et l'importance de l'opération envisagée d'aménagement, les présentes sont soumises à la condition suspensive que le terrain ne nécessite aucune fondations profondes et de substitution du sol sur plus de 40 centimètres.

L'**ACQUEREUR** s'engage à réaliser une étude approfondie du sol et à en justifier au plus tard le **30 Octobre 2023**.

La présence de telles prescriptions rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce de à se prévaloir de cette condition suspensive.

- Accord des concessionnaires pour le raccordement et le rejet des réseaux secs et humides.

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention des concessionnaires des autorisations pour le raccordement et le rejet des réseaux secs et humides.

Les autorisations devront être obtenus au plus tard le **31 Décembre 2023**.

L'absence de telles autorisations rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce de à se prévaloir de cette condition suspensive.

- Absence de pollution

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le terrain ne fasse l'objet d'aucune pollution.

L'**ACQUEREUR** effectuera à ses frais toutes les analyses nécessaires au plus tard le **31 Décembre 2023**.

La caractérisation de la contamination du sol à quelque forme de pollution que ce soit rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce de à se prévaloir de cette condition suspensive.

- Obtention de l'autorisation de la police de l'eau

La présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUEREUR** de l'autorisation de la police de l'eau de l'opération projetée.

L'**ACQUEREUR** s'engage à déposer une demande d'autorisation au plus tard le 15 septembre 2023.

Ladite autorisation devra être obtenue au plus tard le 30 décembre 2023.

Le défaut d'autorisation rendra les présentes caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

- Obtention de l'attestation de non-recours

Une attestation de non-recours en application de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme devra être obtenue pour la vente au plus tard le 30 mars 2024.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si le bénéficiaire de cette condition suspensive renonce à s'en prévaloir.

- Obtention de l'attestation de non retrait

Une attestation de non retrait devra être obtenue de l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire pour la vente au plus tard le 15 avril 2024.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si le bénéficiaire de cette condition suspensive renonce à s'en prévaloir.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le **BIEN** vendu étant destiné par l'**ACQUEREUR** à être un véhicule fiscal moyennant le prix de QUINZE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (15 700 000,00 EUR) dans le cadre d'une VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (conformément aux dispositions des articles du code Général des Impôts en matière de défiscalisation), ce dernier s'engage à présenter le projet, assorti de son bilan prévisionnel audit véhicule fiscal au plus tard le 30 mars 2024.

De fait, les présentes sont soumises à la condition suspensive de la signature concomitante de l'acte de VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT au profit de l'opérateur (SIMKO/SIGUY) au plus tard le 30 septembre 2024.

Cette faisabilité sera démontrée par l'obtention par l'opérateur social :

- a) d'un prêt de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS représentant 50% du prix d'acquisition en VEFA,
- b) de subventions nécessaires au financement de la VEFA, et notamment de l'accord de la DEAL pour l'attribution d'une subvention de l'ETAT.
- c) d'une Ligne Budgétaire Unique (LBU) représentant 20% du prix d'acquisition en VEFA.
- d) d'un crédit d'impôt correspondant à un taux de 30% du prix d'acquisition en VEFA.
- e) Des garanties des collectivités sur le montant du prêt CDC

A cet égard, l'**ACQUEREUR** s'oblige à justifier auprès du **VENDEUR** de l'obtention de ces prêts et subventions par l'opérateur, **au plus tard le 30 septembre 2024.**

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

SP MEI

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** a versé à titre de dépôt de garantie, au tiers convenu ci-après désigné la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR).

Cette somme, non productive d'intérêts, sera nantie sur le compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente. Par la suite elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

Dans le cas où la non-réalisation des présentes résulterait de l'exercice d'un droit de préemption, d'un droit de préférence ou du non-accomplissement d'une condition suspensive, dans la mesure où sa réalisation n'a pas été empêchée par l'**ACQUEREUR**, cette somme sera restituée à l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

À défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

DESIGNATION ET MISSIONS DU TIERS CONVENU

D'un commun accord, les parties désignent en qualité de tiers convenu, **Maître Corinne HO-A-CHUCK SALIBUR**, notaire à CAYENNE (97300), 15 lotissement les Héliconias, chargé d'établir l'acte, ou son successeur dans la fonction. Mandaté communément par les parties, il conservera la somme nantie pour le compte de qui il appartiendra.

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

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée en application du second alinéa de l'article 1225 dudit Code.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du

SP 04.
E1

temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'ACQUEREUR règlera au **VENDEUR**, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les **PARTIES** sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les **PARTIES**, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

TRAVAUX ET REPERAGE AMIANTE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons. Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.

L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier. Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de

repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.

En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

Etant ici précisé que le VENDEUR a fourni un état établi par la société Action Diagnostics Guyane situé à (97355) MACOURIA, 11 allée des Ebènes, Eucalyptus, Soula 2, en application des dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique dont les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 06 juillet 2023 délivré par la société Action Diagnostics Guyane situé à (97355) MACOURIA, 11 allée des Ebènes, Eucalyptus, Soula 2, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont jointes :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre de deux plans de prévention des risques naturels respectivement approuvé le 09 juillet 2002 et prescrit le 15 janvier 2021.

Les risques pris en compte sont : Inondation par crue, Inondation par ruissellement et coulée de boue, Inondation par submersion marine.

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du plan de prévention des risques naturels approuvé.

L'immeuble est situé pour partie en dans une zone soumise à un risque moyen.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

SP OM.
EI

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est joint.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La carte des données relative aux anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).
 - La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex-BASOL).
 - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie de ces consultations est jointe.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 30 septembre 2024** par le ministère de Maître **Corinne HO-A-CHUCK SALIBUR** notaire à CAYENNE moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

DECLARATION FISCALE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjs redevable TVA (sur prix	Vendeur tjs redevable TVA (sur prix total -	Hors champ TVA	Hors champ TVA

SP
E1
GM.

	total -226 2 ou marge 268)	226 2 ou marge 268)		
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

PLUS-VALUE

En ce qui concerne Monsieur Kévin ROBEIRI :

Le précédent propriétaire était Monsieur Pascal Pierre Jean ROBEIRI à concurrence de la moitié indivise, père du vendeur aux présentes, domicilié en son vivant à CAYENNE (97300), 5 rue Eugène Gober, son décès est survenu le 8 août 2016.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Corinne HO-A-CHUCK SALIBUR, notaire à CAYENNE (97300), le 13 juin 2017.

La déclaration de succession n'a pas été déposée à ce jour.

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur qui sera portée dans l'attestation de propriété de la personne décédée, aucune plus-value ne sera exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne Madame Cheïtanne ROBEIRI :

Le précédent propriétaire était Monsieur Pascal Pierre Jean ROBEIRI à concurrence de la moitié indivise, père du vendeur aux présentes, domicilié en son vivant à CAYENNE (97300), 5 rue Eugène Gober, son décès est survenu le 8 août 2016.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Corinne HO-A-CHUCK SALIBUR, notaire à CAYENNE (97300), le 13 juin 2017.

La déclaration de succession n'a pas été déposée à ce jour.

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur qui sera portée dans l'attestation de propriété de la personne décédée, aucune plus-value ne sera exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne Madame Christiane Germaine ROBEIRI :

Madame est devenue propriétaire du **BIEN** objet des présentes suivant donation entre vifs aux termes d'un acte reçu par Maître Elie MARKOUR, alors notaire à Cayenne le 14 mai 1997 pour une valeur globale de deux cent soixante mille francs (260 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAYENNE, le 18 juin 1997 volume 1997P, numéro 775.

Le bien étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention. Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

- Monsieur Kévin **ROBEIRI** dépend actuellement du centre des finances publiques de ORLEANS COLIGNY – 131 faubourg BANNIER CS 54211 - 45042 ORLEANS COLIGNY.

- Mademoiselle Cheïtanne **ROBEIRI** dépend actuellement du centre des finances publiques de CAYENNE - 1555 ROUTE DE BADUEL - CAYENNE.

Madame Christiane **ROBEIRI** dépend actuellement du centre des finances publiques de LES MUREAUX – 44 rue DES PIERRELAYES - 78134 LES MUREAUX CEDEX.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

SP 04-
EI

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
 - Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.
- Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera **Maître Corinne HO-ACHUCK SALIBUR, notaire à CAYENNE (97300), 15, lotissement les Héliconias.**

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

SP E/ 04.

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

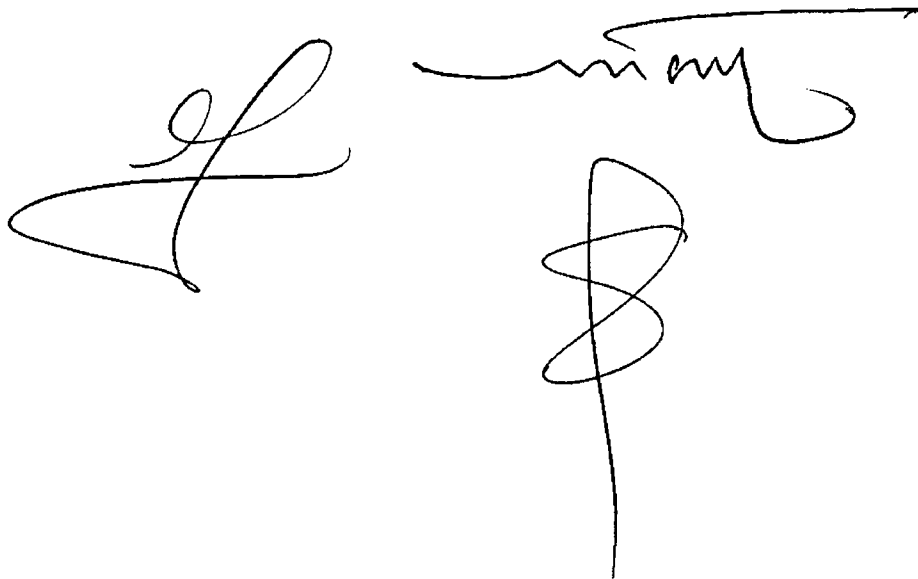
FAIT à CAYENNE

Le 7 juillet 2023

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Etude, 15 Lotissement les Héliconias à CAYENNE, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt-deux pages
- zéro renvoi approuvé
- zéro barre tirée dans des blancs
- zéro ligne entière rayée
- zéro chiffre rayé nul
- zéro mot nul

The image shows three distinct handwritten signatures in black ink. The top signature is a long, horizontal, flowing line with a large loop at the end. The middle signature is a more compact, stylized cursive mark. The bottom signature is a vertical, somewhat circular scribble with a long tail extending downwards.

ANNEXE 4

Bilan prévisionnel d'exploitation et de trésorerie

Commentaire :		Dossier CDC		
Date d'édition : le 04/07/2024		1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS	Total
		Construction	Construction	
Loyers	Valeur (après RLS) : décembre 2027	126 714	35 632	162 346
(Recettes globales)	Par m² de SU-SF par mois	7,20	5,68	6,80
	Par m² de Shab par mois	9,70	7,39	9,07
	Par m² de Shab DOM par mois	8,32	6,50	7,84
Valeur Actuelle (avant RLS) :		Janvier 2024	Janvier 2024	
Montant		115 103	32 367	147 470
	Par m² de SU-SF par mois	6,54	5,16	6,18
	Par m² de Shab par mois	8,81	6,71	8,24
	Par m² de Shab DOM par mois	7,56	5,90	7,12
Equivalent logements		15 lgts	5 lgts	20 lgts
	Nbre de M² SU-SF	1 466,66	522,73	1 989,38
	Nbre de M² SHab	1 088,95	401,95	1 490,90
	Nbre de M² SHab DOM	1 268,95	456,95	1 725,90
	PRPM²SU-SF	2 556,62	2 391,11	2 513,13
	PRPM²SHAB	3 443,38	3 109,57	3 353,39
	PRPM²SHAB DOM	2 954,94	2 735,29	2 896,79
Prix de Revient Prévisionnel Construction à Financer		3 749 673	1 249 891	4 999 563
Plan de financement initial				
	(4 %) Fonds Propres Non amortis	143 834	53 172	197 006
	(51 %) Emprunts	1 956 733	575 570	2 532 303
	(45 %) Subventions	1 649 105	621 149	2 270 255
	(100 %) Total	3 749 673	1 249 891	4 999 563
0		3 749 673	1 249 891	4 999 563
Financement		143 834	53 172	197 006
Délai de récupération de l'investissement		17 ans	18 ans	17 ans
Valeur terminale à 25 ans				
	Valeur Terminale	1 020 317	179 258	1 199 576
Taux de rentabilité locative brute immédiat		6,03%	5,67%	5,95%
TRFP				
	Trfp à 30 ans	18,45%	0,00%	17,65%
	Trfp à 25 ans	18,20%	0,00%	17,30%
	Trfp à 35 ans	18,62%	15,52%	17,87%
	TRFP sans VWR à 35 ans	0,00%	0,00%	0,00%
Délai de récupération des fonds propres		6 ans	6 ans	6 ans
0	Delta			
	TRI à 10 ans	1,82%	0,00%	1,08%
	CaMF à 10 ans	2,63%	1,73%	2,42%
	Delta	-81 points	-173 points	-134 points
	VAN à 10 ans	-128 261	-150 003	-270 803
	TRI à 15 ans	2,43%	0,00%	1,87%
	CaMF à 15 ans	2,63%	1,73%	2,43%
	Delta	-20 points	-173 points	-56 points
	VAN à 15 ans	-42 907	-118 715	-151 189
	TRI à 30 ans	3,40%	1,66%	3,05%
	CaMF à 30 ans	2,64%	1,78%	2,44%
	Delta	76 points	-11 points	60 points
	VAN à 30 ans	255 116	-10 417	260 138
	TRI à 35 ans	3,63%	2,13%	3,32%
	CaMF à 35 ans	2,64%	1,81%	2,45%
	Delta	98 points	32 points	86 points
	VAN à 35 ans	370 305	34 845	420 265
VAN par équivalents logement (Initiaux)				
	VAN à 10 ans			
	VAN à 15 ans			
	VAN à 30 ans	17 008 /lgt		13 007 /lgt
	VAN à 35 ans	24 687 /lgt	6 969 /lgt	21 013 /lgt
Résultat de trésorerie (Exploitation continue)				
	Déficit maxi par Equivalent Logement	5,58 K€/lgt année 1	4,46 K€/lgt année 1	5,3 K€/lgt année 1
	Année de cumul définitivement positif	1ère année	1ère année	1ère année
	Résultat cumulé à la 30ème année	0,70 M€	0,17 M€	0,87 M€
Résultat comptable (Exploitation continue)				
	Déficit maxi par Equivalent Logement	-4,82 K€/lgt année 8	-1,56 K€/lgt année 1	-3,65 K€/lgt année 8
	Année de cumul définitivement positif	23ème année	9ème année	23ème année
	Résultat cumulé à la 30ème année	0,23 M€	0,07 M€	0,29 M€
Valeur annuelle moyenne (date de livraison) des Travaux par logement (Réhabilitations GR + Composants)				
	Sur 15 ans	1 412 €	1 412 €	1 412 €
	Sur 30 ans	1 952 €	1 952 €	1 952 €
Taux de rendement brut locatif indexé				
	Taux moyen sur 15 ans	3,31%	2,79%	3,18%
	Taux moyen sur 30 ans	3,24%	2,73%	3,11%
	Taux moyen sur 35 ans	3,22%	2,71%	3,09%
Taux de rendement brut locatif indexé (Hors Subventions)				
	Taux moyen sur 15 ans	5,91%	5,55%	5,83%
	Taux moyen sur 30 ans	5,79%	5,44%	5,71%
	Taux moyen sur 35 ans	5,75%	5,40%	5,67%
Ratios d'exploitation				
Sur cumul de 2 à la fin du Financement principal				
	EBE / Loyers potentiels Cumulés	65,62%	59,97%	64,38%
	Service de la Dette / Loyers potentiels Cumulés	46,94%	41,71%	45,79%
	Autofinancement Brut (Hors CGLL S/S) / Loyers potentiels Cumulés	18,69%	18,26%	18,59%
	Résultat net + RemFP / Loyers potentiels Cumulés	5,25%	5,33%	5,27%
Normes minimum Taux d'autofinancement				
	Autofinancement Cumulés sur 30 ans	936 905	257 450	1 194 355
	[Hors accession / Hors ventes] (Loyers - Charges) d'exploitation - Annuités Emprunt			
	Loyers bruts Cumulés sur 30 ans	4 913 537	1 381 693	6 295 229
	Taux d'Autofinancement Cumulés sur 30 ans	19,07%	18,63%	18,97%
	Autofinancement Global Cumulés sur 30 ans	358 892	-27 885	331 007

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	Valeur Initiale Loyers Annuels Initiaux	Qté et surfaces décomptées	SU Totale	SH Totale	SHDOM Totale		
1 - Logements - LLS	Logements_T4		Collectif	10	SU	Mois	6,54	6,54	Janvier	2027		73 499	Oui	0 m²	0 m²	0 m²		
1 - Logements - LLS	Logements_T5		Collectif	5	SU	Mois	6,54	6,54	Janvier	2024		41 604	Oui	936,53 m²	687,00 m²	807,00 m²		
2 - Logements - LLTS	Logements_T5		Individuel	5	SU	Mois	5,16	5,16	Janvier	2024		32 367	Oui	530,12 m²	401,95 m²	461,95 m²		
			Totaux															
												Total des lignes avec Charges	147 470	1 989	1 491	1 726		
												Total des lignes sans Charges	0	0	0	0		

3. Ratios de quittance

	1 - Logements - LLS	2 - Logements - LLTS				
Remplissage / Occupation	0	3 mois	3 mois	immédiat	immédiat	immédiat
Taux d'occupation de	96,00%	98,00%	98,00%	96,00%	96,00%	96,00%
pendant	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans
Taux au delà	96,00%	98,00%	98,00%	96,00%	96,00%	96,00%
Norme Periode 1						
Taux d'impayés	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%
pendant	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans	1 ans
Taux au delà	0,00%	2,00%	2,00%	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	Saisi /an	Date valeur	Différé	Profils	Charge /an
Global	Gros entretien et maintenance	Equiv_Logt_Hors_Accession	Equiv_Logt_Hors_Accession	20,0	951,0	2023				Maintenance	21 097
Global	Frais divers gestion	Equiv_Logt_Hors_Accession	Equiv_Logt_Hors_Accession	20,0	1 143,0	2023					24 842
Global	Taxe foncière	Equiv_Logt_Hors_Accession	Equiv_Logt_Hors_Accession	20,0	933,0	2023			25 ans		20 277
					0,0						
					0,0						
					0,0						
					0,0						
					0,0						
					0,0						
					0,0						
					0,0						

1. Charge foncière						HT /m² de SH	TTC /m² de SH	TTC /m² de SU	% crédit	HT	TTC Financé	TTC Fournisseur	% crédit TTC Facturé					
Calcul de la SDPC/SHON						0	0,00%	0										
Terrain						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Terrain						Forfait	20 000	20 000	0	20 000	13,4	13	10	0,00%	0	0	20 000	0
Frais d'acquisition (hors VEFA)						Forfait	10 000	10 000	0	10 000	6,7	7	5	0,00%	0	0	10 000	0
Total Terrain							30 000	30 000	0	30 000	20,1	20	15	0,00%	0	0	30 000	0
Raccordement						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Réseau élec. + BT						Forfait	290 750	290 750	0	290 750	195,0	195	146	0,00%	0	0	290 750	0
Branchement eau						Forfait	284 753	284 753	0	284 753	191,0	191	143	0,00%	0	0	284 753	0
Total Raccordement							575 503	575 503	0	575 503	386,0	386	289	0,00%	0	0	575 503	0
Charge foncière						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Etudes de sol / Sondages						Forfait	12 891	12 891	0	12 891	8,6	9	6	0,00%	0	0	12 891	0
Géométrie						Forfait	3 426	3 426	0	3 426	2,3	2	2	0,00%	0	0	3 426	0
Terrassement						Forfait	209 447	209 446,67	0	209 447	140,5	140	105	0,00%	0	0	209 447	0
Voie						Forfait	353 000	353 000	0	353 000	236,8	237	177	0,00%	0	0	353 000	0
Espaces verts						Forfait	23 533	23 533	0	23 533	15,8	16	12	0,00%	0	0	23 533	0
Total Charge foncière							602 297	602 297	0	602 297	404,0	404	303	0,00%	0	0	602 297	0
Taxes et divers						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Taxes d'urbanisme (TA, TZAC, Autres)						Forfait	14 000	14 000	0	14 000	9,4	9	7	0,00%	0	0	14 000	0
Taxes égouts						Forfait	48 238	48 237,78	0	48 238	32,4	32	24	0,00%	0	0	48 238	0
Total Taxes et divers							62 238	62 238	0	62 238	41,7	42	31	0,00%	0	0	62 238	0
Frais fonciers						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Clôtures						Forfait	41 183	41 183,33	0	41 183	27,6	28	21	0,00%	0	0	41 183	0
Maîtrise d'œuvre VRD						Forfait	53 718	53 718	0	53 718	36,0	36	27	0,00%	0	0	53 718	0
Total Frais fonciers							94 901	94 901	0	94 901	63,7	64	48	0,00%	0	0	94 901	0
Total Charge foncière							1 364 940	1 364 940	0	1 364 940	915,5	916	686	0,00%	0	0	1 364 940	0
2. Bâtiment						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Saisie globale						Forfait	2 877 257	2 877 257	0	2 877 257	1 929,9	1 930	1 446	0,00%	0	0	2 877 257	0
Total Construction							2 877 257	2 877 257	0	2 877 257	1 929,9	1 930	1 446	0,00%	0	0	2 877 257	0
3. Honoraires techniques						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Architecte/concepteur						Forfait	112 504	112 504	0	112 504	75,5	75	57	0,00%	0	0	112 504	0
Contrôle						Forfait	18 677	18 677	0	18 677	12,5	13	9	0,00%	0	0	18 677	0
Assur. DO +CNR + TRC						Forfait	38 457	38 457	0	38 457	25,8	26	19	0,00%	0	0	38 457	0
SPS/OPC						Forfait	8 345	8 345	0	8 345	5,6	6	4	0,00%	0	0	8 345	0
Frais de gestion						Forfait	4 686	4 686	0	4 686	3,1	3	2	0,00%	0	0	4 686	0
GFA promoteur						Forfait	9 371	9 371	0	9 371	6,3	6	5	0,00%	0	0	9 371	0
Total Honoraires techniques							192 040	192 040	0	192 040	128,8	129	97	0,00%	0	0	192 040	0
4. Actualis. imprévus						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Actu/Révision Bâtiment						Forfait	9 829	9 829	0	9 829	6,6	7	5	0,00%	0	0	9 829	0
Total Actualisation imprévus							9 829	9 829	0	9 829	6,6	7	5	0,00%	0	0	9 829	0
Prix de revient technique							4 444 066											
Assiette de rémunération MOD							4 400 066											
5. Charges annexes						Terrain /m² SDPC/SHON		0,00										
Frais financiers						0	0,00%	140 569	0	140 569	94,3	94	71	0,00%	0	0	140 569	0
Direction d'investissement						0	0,0%	46 856	0	46 856	31,4	31	24	0,00%	0	0	46 856	0
Marge promoteur						Forfait	241 561	241 561	0	241 561	162,0	162	121	0,00%	0	0	241 561	0
Frais d'acquisition VEFA						Forfait	56 228	56 228	0	56 228	37,7	38	28	0,00%	0	0	56 228	0
Maîtrise d'ouvrage interne						Forfait	70 284	70 284	0	70 284	47,1	47	35	0,00%	0	0	70 284	0
Total Charges annexes							555 498	555 498	0	555 498	372,6	373	279	0,00%	0	0	555 498	0
PRP TOTAL PREVISIONNEL							4 999 563	4 999 563	0	4 999 563	3 353	3 353	2 513	0,00%	0	0	4 999 563	0

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		4 999 563	3 749 673	1 249 891	30/11/27			
		Montant financé	Montant financé					
Subventions	Total Subventions	2 270 255	1 649 105	621 149	Mobili sation	Masse unitaire	Quantité ou surface	% du PRP hors accession
Finaceur - Réserveataire								
LBU			446 349		30/11/27	1	446 349	0,00%
CREDIT D'IMPOT			1 202 756		30/11/27	1	1 202 756	0,00%
LBU				263 240	30/11/27	1	263 240	0,00%
CREDIT D'IMPOT				352 909	30/11/27	1	352 909	0,00%
SUBVENTION DE LA COLLECTIVITE - LLTS				5 000	30/11/27	1	5 000	0,00%
Fonds Propres Non amortis	Total Fonds Propres	197 006	143 834	53 172	Mobili sation			
Coût du Capital Coût en Trésorerie								
3%			143 834		30/11/27			
3%				53 172	30/11/27			
Emprunts	Total Emprunts	2 532 303	1 956 733	575 570	Mobili sation			
Fin. Nomé	*G - LLS - 40 ans Tx 2,60% Ann. Const.		1 326 563		30/11/27			
Fin. Nomé	*G - LLS_Foncier - 50 ans Tx 2,60% Ann. Cor		630 170		30/11/27			
Fin. Nomé	G - LLTS - 40 ans Tx 1,60% Ann. Const.			386 948	30/11/27			
Fin. Nomé	G - LLTS_Foncier - 50 ans Tx 1,60% Ann. Cor			188 622	30/11/27			
Montant initial restant à financer		0	0	0				

Paramétrage des emprunts manuels

Type	Intitulé	Famille	Taux	Mode	Durée	Différé d'amort.
Aucun	LLS - PIV - 40 ans dont 15 diff T * 0,75%	LLS	0,75%	Ann. Const	40 ans	15
Aucun	LLTS - PIV - 40 ans dont 15 diff T * 0,75%	LLTS	0,75%	Ann. Const	40 ans	15
Placement et Couverture de la Trésorerie						
Rémunération des Fonds Propres (Trésorerie)						
Taux			2,00%			
Non placée						
Annuités courues des emprunts dans la trésorerie					Non Activé	

ANNEXE 5

Convention LBU n°2024 04 19 009 du 28/05/24



**PRÉFET
DE LA GUYANE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

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

Service urbanisme, logement et aménagement
Unité Logement

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

N° DE LA CONVENTION

2024 04 19 009

NOM DE L'OPERATION : 20 LLS/LLTS BELLE RIVE

N° OPERATION : 2024DD97300019

Commune : Macouria

Bénéficiaire : SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU

Numéro SIRET 30593460600032

Nombre de logement : 20 logements LLS (Logement Locatif Social)

Montant de la subvention accordée : 709 589,00 €

Domaine fonctionnel : 0123-01-01

Code activité : 012300000101 - 012300000103

ENTRE

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

ET

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU dont le siège social est situé au 33 avenue Jean Jaurès BP 812 97310 KOUROU représenté par Jean-Jacques STAUCH d'autre part,

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

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

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Antoine POUSSIER, administrateur de l'État du deuxième grade, en qualité de préfet de la région Guyane, préfet de la Guyane ;

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

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

VU l'arrêté n° R03-2024-04-05-00002 du 05 avril 2024 portant délégation de signature à Monsieur Ivan MARTIN, directeur général des territoires et de la mer ;

VU l'arrêté n° R03-2024-04-08-00003 du 08 avril 2024 portant subdélégation de signature de Monsieur Ivan MARTIN, directeur général des territoires et de la mer à ses collaborateurs.

VU le dossier de demande de subvention déposé par la Société Immobilière de Kourou daté du 28/03/2024

EST CONVENU

Article 1 : La présente convention porte agrément au bénéficiaire désigné SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU pour la construction de 20 logements locatifs sociaux 20 LLS/LLTS BELLE-RIVE sur la commune de Macouria

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 709 589,00 €, imputée sur le budget du ministère des Outre-mer pour l'exercice 2024

- 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 acompte peut, dans la limite de 30 % de son montant, être versé aux organismes bénéficiaires, après passation des marchés et sur constatation du commencement d'exécution des travaux ;
- un ou plusieurs acomptes peuvent être versés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures ;
- le montant total des acomptes ne peut excéder 80 % du montant de la subvention ;
- le règlement du solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux. Il est versé dans la limite du montant recalculé conformément à la modification de l'assiette prévue à l'article D. 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 :

- 6,54 €/m² pour les logements LLS
- 5,16 €/m² pour les logements LLTS



Article 8 : Le directeur général des territoires et de la mer et le directeur régional des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État.

Fait à Cayenne, le : 28 MAI 2024

Le Préfet

VISA CBR
Contrôleur Budgétaire
en région Guyane

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

Le Chef de Service
Urbanisme Logement et Aménagement

n° 117
du 27/05/24

Antoine KONIECZKA

Le Directeur Général
de la S.IM.KØ.



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line and a loop at the bottom.

Direction Générale Territoires et de la Mer

Fiche Analytique d'opération logement social

Aide(s) du dossier : LLTS (CN) - LLS (CN)
 Sous-nature du dossier : Neuf

Nom de l'opération : 20 LLS/LLTS BELLE RIVE
 Numéro d'identification du dossier : 2024DD97300019
 Date de dépôt du dossier de financement : 28/03/2024
 Date prévisionnelle de démarrage des travaux :
 Maître d'ouvrage : SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU
 Catégorie du maître d'ouvrage : SEM / EPL
 Décisionnaire : DDI973 - DEAL Guyane
 Instructeur : Fabienne MARIANNA-PASSARD

PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

Nombre de logements financés : 20
 Localisation de l'opération : Lieu-dit Belle Humeur
 97355 Macouria
 Numéro de permis de construire :
 Dévolution : VEFA
 Nature des logements : Logements ordinaires
 Bénéficiaires : Ménages (y compris part minoritaire de jeunes, part minoritaire de personnes âgées et mixtes et logement ordinaire)

CONSISTANCE DE L'OPERATION

	LLTS
N - Nombre de logements	5
S - Surface habitable	456,95 m ²
Sa - Surface des annexes liées au logement	131,55 m ²
Sg - Surface des garages	0,00 m ²
Slcr - Surface des locaux collectifs résidentiels	0,00 m ²
Sac - Surface des annexes communes	0,00 m ²
SF - Surface financée des logements	522,73 m ²
	LLS
N - Nombre de logements	15
S - Surface habitable	1 268,95 m ²
Sa - Surface des annexes liées au logement	379,65 m ²
Sg - Surface des garages	0,00 m ²
Slcr - Surface des locaux collectifs résidentiels	0,00 m ²
Sac - Surface des annexes communes	15,76 m ²
SF - Surface financée des logements	1 466,66 m ²

CARACTERISTIQUES DE QUALITE

CHAUFFAGE ET EAUX CHAUDES SANITAIRES		Individuel
Mise à disposition d'un système de chauffage		
Type de chauffage		
Énergie de chauffage		
Énergie renouvelable de complément de chauffage		
Mise à disposition d'un système d'eau chaude sanitaire (E.C.S.)		OUI
Type d'énergie E.C.S		Individuel
Énergie E.C.S		Solaire
Énergie renouvelable de complément pour E.C.S		Solaire

LABELS ET NORMES ENVIRONNEMENTALES		Individuel
Labels		NF Habitat
Altitude de l'opération		Non applicable

ACCESSIBILITE		Individuel
Nombre de logements adaptés		20
Nombre d'ascenseurs installés		

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION

	HT	TTC
CHARGE FONCIERE	1 361 513,58 €	
Dont prix et des frais d'acquisition du terrain	30 000,00 €	
Dont travaux d'aménagement du terrain	1 331 513,58 €	
PRIX DE REVIENT DU BATIMENT	2 933 942,11 €	
Dont coût d'installation ascenseurs	0,00 €	
Dont coût du chauffe eau solaire	102 000,00 €	
HONORAIRES	704 107,79 €	
MONTANT DE TVA		0,00 €
PRIX DE REVIENT	4 999 563,48 €	4 999 563,48 €

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Régime juridique du foncier	Pleine propriété
Estimation effectuée	Après appel d'offre
Date de référence des prix du ou des marchés	26/02/2024

SUBVENTION ACCORDEE

	INDIVIDUEL	TOTAL
MAJORATIONS DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION		
Montant de la majoration pour chauffes eaux solaires	68 900,00 €	0,00 €
MAJORATIONS DE SUBVENTION		
Montant de la majoration LLTS	56 210,00 €	56 210,00 €

SUBVENTION MAXIMALE ATTRIBUABLE

	LLS	LLTS
Majoration de l'assiette de subvention	51 675,00 €	17 225,00 €
Assiette globale de subvention	2 625 582,84 €	920 133,80 €
Taux maximum autorisé	27,00 %	32,50 %
Majoration de subvention	0,00 €	56 210,00 €
Montant maximum de subvention attribuable	708 907,37 €	355 253,48 €

N

SUBVENTION ATTRIBUEE		
	LLS	LLTS
Taux par rapport au montant maximal attribuable	62,96 %	74,10 %
Montant attribué	446 349,00 €	263 240,00 €

LOYERS PRATIQUES			
PLAFOND DES LOYERS - Habitat individuel			
AIDE	Loyer zone	Loyer plafond	Loyer pratiqué
LLS	7,25 €/m ²	6,54 €/m ²	6,54 €/m ²
LLTS	5,81 €/m ²	5,16 €/m ²	5,16 €/m ²

PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Aide : LLS

Financement	Montants	Quotités
1 - Partie subvention		
LLS	446 349,00	100,00 %
Sous-total Subventions	446 349,00	11,90 %
2 - Partie Prêts		
Prêt CDC logement	740 522,66	37,84 %
Prêt CDC foncier	629 190,61	32,16 %
Prêt Action Logement	587 019,97	30,00 %
Sous-total Prêts	1 956 733,24	52,18 %
3 - Partie Aides fiscales		
Crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI)	1 206 021,57	100,00 %
Sous-total Aides fiscales	1 206 021,57	32,16 %
4 - Partie Fonds propres		
Sous-total Fonds propres	140 568,80	3,75 %
Total du financement (1 + 2 + 3 + 4)	3 749 672,61	100,00 %

Aide : LLTS

Financement	Montants	Quotités
1 - Partie subvention		
LLTS	263 240,00	98,14 %
Subvention Région	5 000,00	1,86 %
Sous-total Subventions	268 240,00	21,46 %
2 - Partie Prêts		
Prêt CDC logement	214 671,21	37,30 %
Prêt CDC foncier	188 227,94	32,70 %
Prêt Action Logement	172 671,06	30,00 %
Sous-total Prêts	575 570,21	46,05 %
3 - Partie Aides fiscales		
Crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI)	354 224,39	100,00 %
Sous-total Aides fiscales	354 224,39	28,34 %
4 - Partie Fonds propres		
Sous-total Fonds propres	51 856,27	4,15 %
Total du financement (1 + 2 + 3 + 4)	1 249 890,87	100,00 %

Aide : Totalisation

Financement	Montants	Quotités
1 - Partie subvention		
LLS	446 349,00	62,46 %
LLTS	263 240,00	36,84 %
Subvention Région	5 000,00	0,70 %
Sous-total Subventions	714 589,00	14,29 %
2 - Partie Prêts		
Prêt CDC logement	955 193,87	37,72 %
Prêt CDC foncier	817 418,55	32,28 %
Prêt Action Logement	759 691,03	30,00 %
Sous-total Prêts	2 532 303,45	50,65 %
3 - Partie Aides fiscales		
Crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI)	1 560 245,96	100,00 %
Sous-total Aides fiscales	1 560 245,96	31,21 %
4 - Partie Fonds propres		
Sous-total Fonds propres	192 425,07	3,85 %
Total du financement (1 + 2 + 3 + 4)	4 999 563,48	100,00 %
Coût de l'opération	4 999 563,48	

Annexe 1 :

DETAIL DE LA SURFACE FINANCEE DES LOGEMENTS LLTS

Typologie de logements	N Nombre de logements	Scch Surface Interieure	Sv Surface des varangues	S Surface Habitable	Sa Surface des Annexes
T1, T1BIS, T1P	0	0,00	0,00	0,00	0,00
T2	0	0,00	0,00	0,00	0,00
T3	0	0,00	0,00	0,00	0,00
T4	5	401,95	55,00	456,95	131,55
T5, T6	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	5	401,95	55,00	456,95	131,55

	Type	Nombre	Surface
INDIVIDUEL	Annexes communes		0,00 m ²
	Garages en sous-sol	0	0,00 m ²
	Superstructure	0	0,00 m ²
	L.C.R. Locaux collectifs résidentiels	0	0,00 m ²

SF_LLTS - Surface financée en LLTS	522,73 m²
---	-----------------------------

DETAIL DE LA SURFACE FINANCEE DES LOGEMENTS LLS

Typologie de logements	N Nombre de logements	Scch Surface Interieure	Sv Surface des varangues	S Surface Habitable	Sa Surface des Annexes
T1, T1BIS, T1P	0	0,00	0,00	0,00	0,00
T2	0	0,00	0,00	0,00	0,00
T3	10	687,00	120,00	807,00	253,10
T4	5	401,95	60,00	461,95	126,55
T5, T6	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	15	1 088,95	180,00	1 268,95	379,65

	Type	Nombre	Surface
INDIVIDUEL	Annexes communes		15,76 m ²
	Garages en sous-sol	0	0,00 m ²
	Superstructure	0	0,00 m ²
	L.C.R. Locaux collectifs résidentiels	0	0,00 m ²

SF_LLS - Surface financée en LLS	1 466,66 m ²
----------------------------------	-------------------------

Le Directeur Général
de la S.I.M.K.O.



STAUCH



ANNEXE 6

Plan de situation, masse, élévation

Département :
GUYANE

Commune :
MACOURIA

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 02/08/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
RGFG95UTM22
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

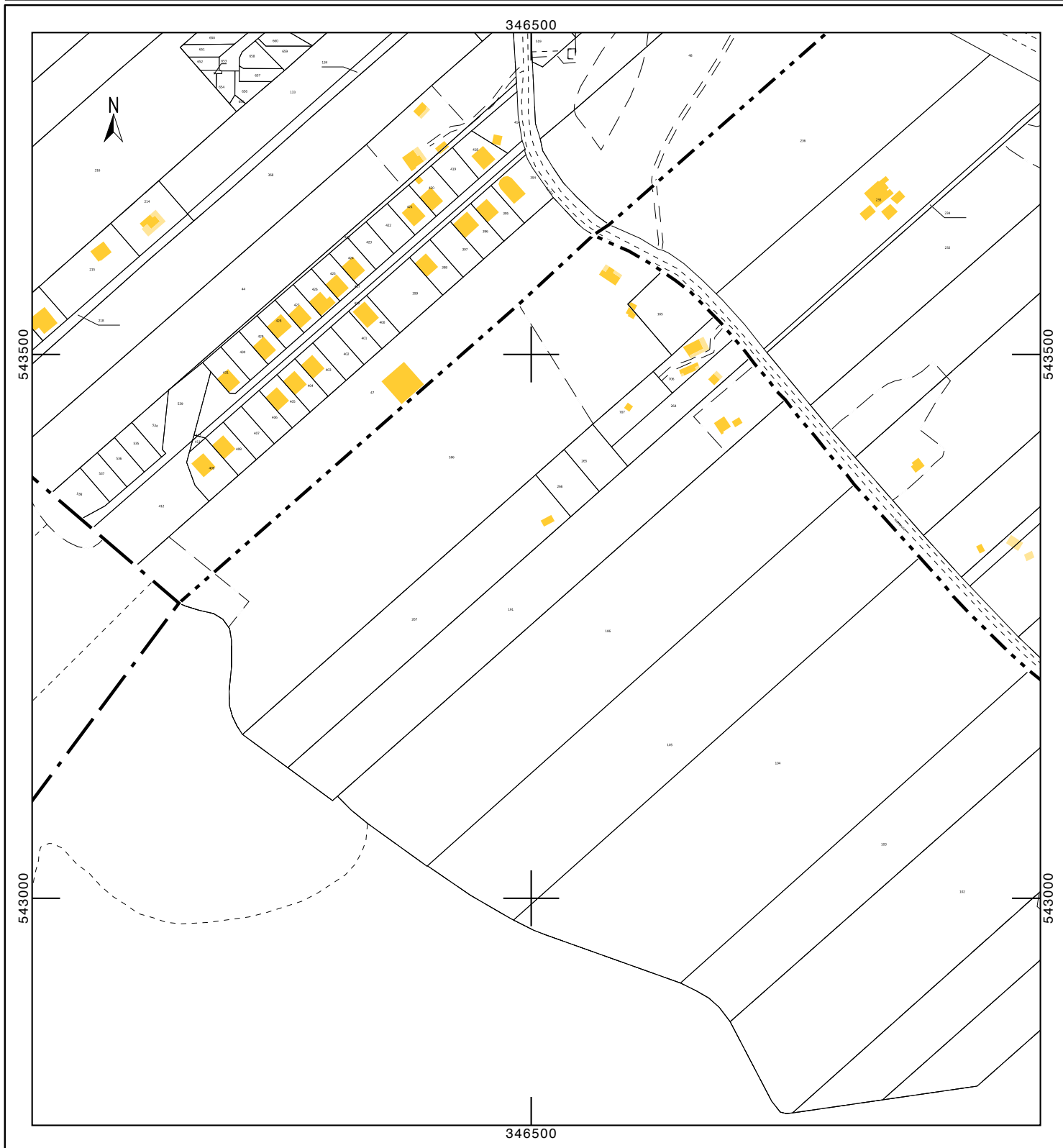
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

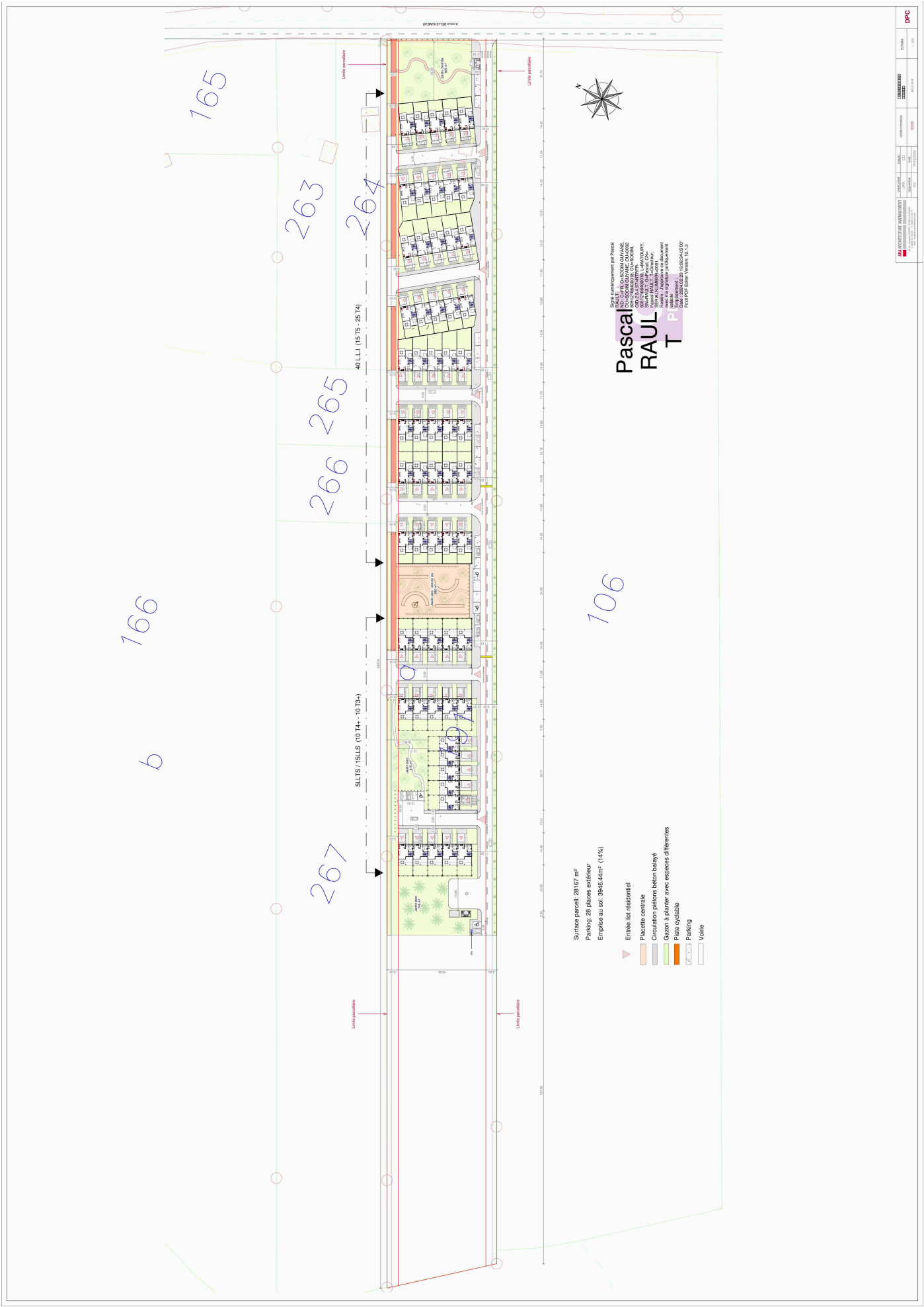
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Rue Carlos Finlay 97300
97300 Cayenne
tél. 05 94 28 99 54 -fax
sdif.guyane@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





- Surface parcelle: 28167 m²
- Parking: 28 places surfaceur
- Emprise au sol: 3946,44m² (14%)
- ▼ Entrée loi résidentiel
- Placette centrale
- Circulation piétons béton balayé
- Gazon à planter avec espèces différentes
- Piste cyclable
- Parking
- Voie

Pascal RAULT
TP
 Architecte

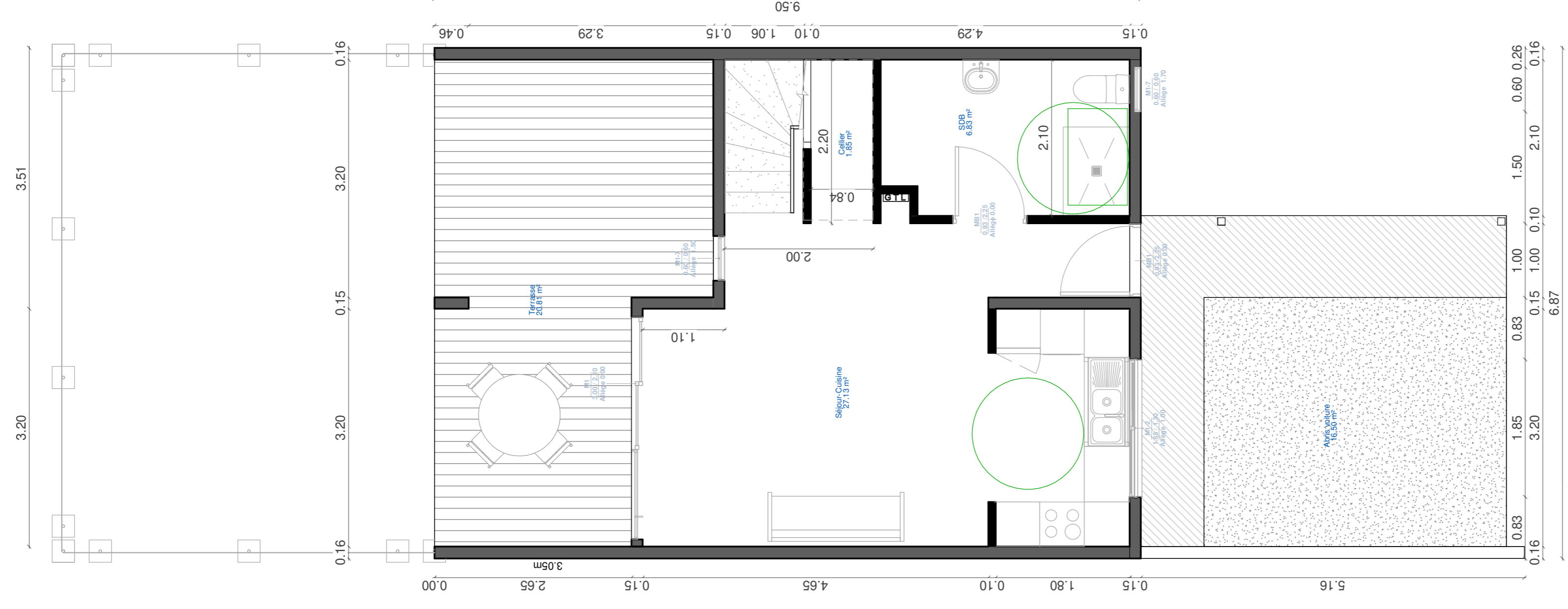
10 rue de la République
 92000 Nanterre
 France
 Téléphone: 01 47 38 11 11
 Email: pascal.rault@tp-architecte.com



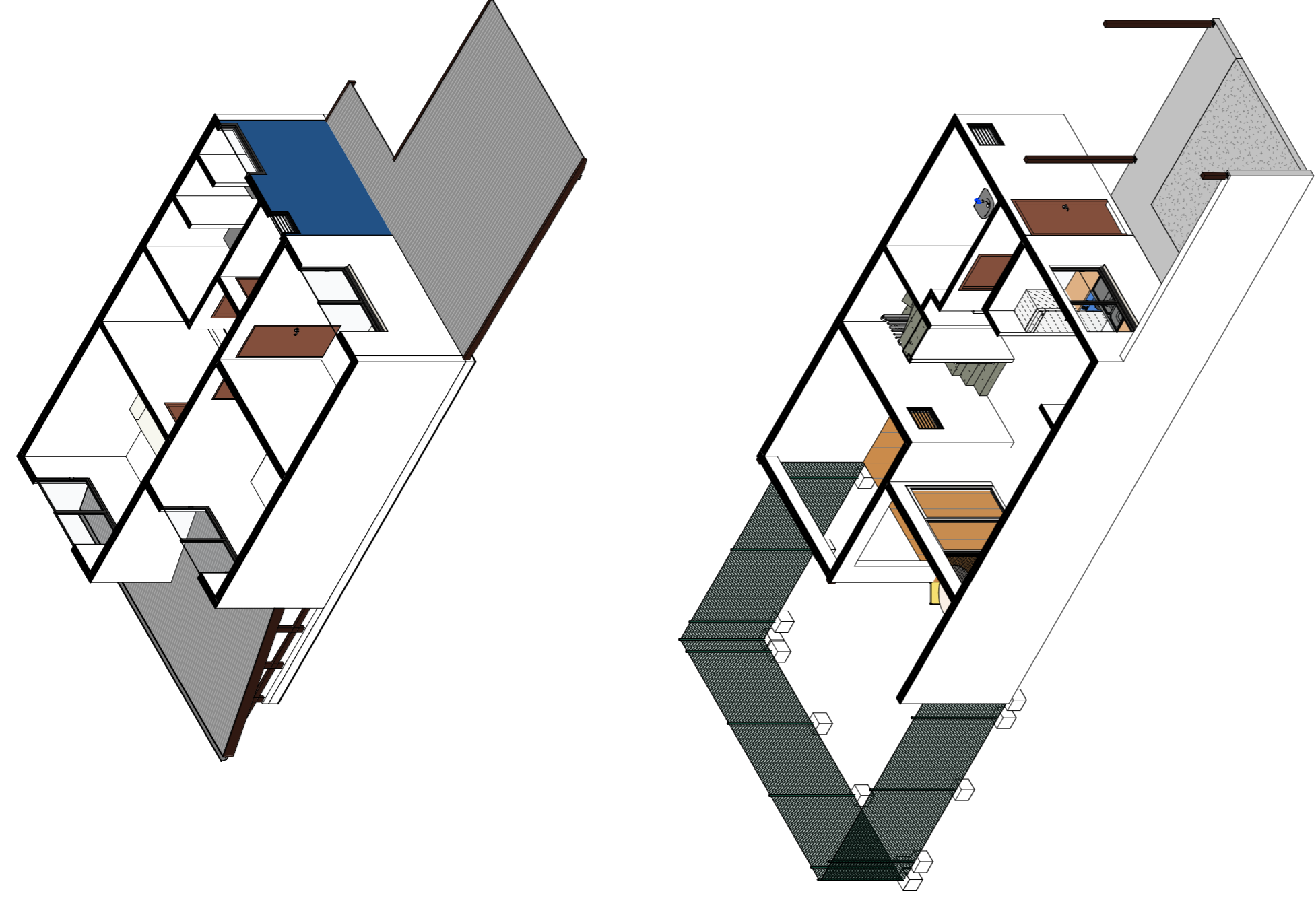
T4/T5 LLS/LLTS



R+1 Présentation LLS/LLTS
Ech : 1 : 50



RDC Présentation LLS/LLTS
Ech : 1 : 50

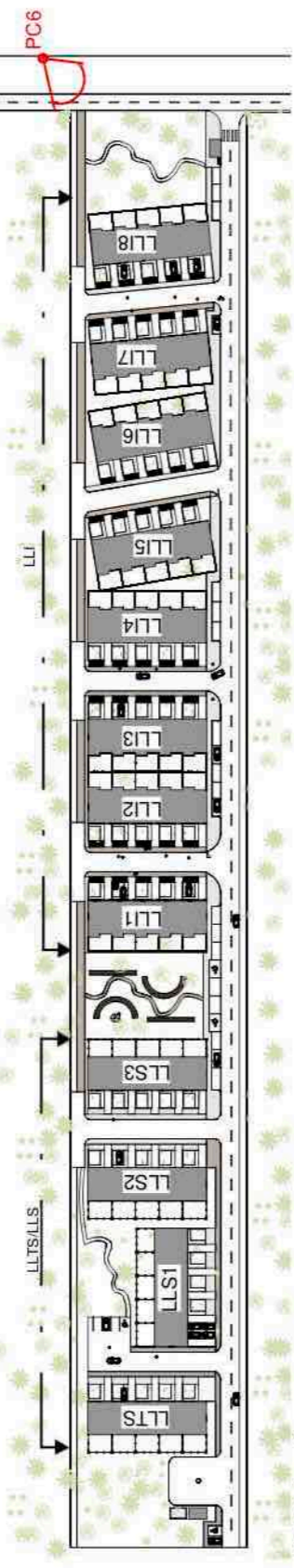


T4 LLS R+1		
Nom	Surface	Niveau
WC	2.00 m ²	R+1
DEG	3.54 m ²	R+1
SDB	6.88 m ²	R+1
CH 4	10.10 m ²	R+1
CH 3	10.38 m ²	R+1
CH 2	11.68 m ²	R+1
Total général: 6 44.58 m ²		

T4 LLS RDC		
Nom	Surface	Niveau
Cellier	1.85 m ²	00_RDC (0.00)
SDB	6.83 m ²	00_RDC (0.00)
Abris voiture	16.50 m ²	00_RDC (0.00)
Terrasse	20.81 m ²	00_RDC (0.00)
Séjour-Cuisine	27.13 m ²	00_RDC (0.00)
Total général: 73.12 m ²		

DATE	INDICE	MODIFICATION	DESSINATEUR/VERIFICATEUR
□□□□□□□□	□	DOSSIER APS	JHTN
60 LGTS BELHUM			
MAITRE D'OUVRAGE □□□□□			
MAITRE D'OEUVRE Ara Architecture Aménagement 35, avenue Léopold Hélier - 97300 T +33(0)5 94 31 15 50 - F +33(0)5 94 31 23			
PHASE	ECHELLE	FORMAT	N° PLAN
□□□□	1 : 50	A1	-06
DATE		19/07/2024	
ARA ARCHITECTURE AMÉNAGEMENT			

					
PHASE	DPC	INDICE	N° PLAN	ECHELLE	FORMAT
0001	0001	PC4.1	A3	19/02/2024	DC
ARA ARCHITECTURE AMÉNAGEMENT					



PC6 Après

ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PC 973305 24 10019

de SAS SODIM GUYANE

Représentée par Monsieur MANTEZ OLIVIER

demeurant 9 rue Yayamadou, Z.A Cogneau Larivot
97351 MATOURY

pour Construction d'une résidence de 60 maisons individuelles.

sur un terrain sis, AVENUE BELLE HUMEUR, 97355 MACOURIA
référence cadastrale AO-191

SURFACE DE PLANCHER

existante : m² créée : 5161.70 m² démolie : m²

LOGEMENTS créés : 0 démolis :

LE MAIRE DE MACOURIA,

Vu la demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions, présentée le 28 février 2024 par SAS SODIM représenté par Mantez Olivier, demeurant 9 rue Yayamadou, Z.A Cogneau Larivot 97351 MATOURY ;

Vu l'objet de la demande :

Construction d'une résidence de 60 maisons individuelles, située AVENUE BELLE HUMEUR, 97355 MACOURIA ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,

Vu la parcelle de terrain située en zone **UC, N & 2AU** du plan local d'urbanisme ;

Vu le décret n°2016-931 du 6/07/2016 portant approbation du Schéma d'Aménagement Régional de la Guyane ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Macouria approuvé par arrêté préfectoral n°1143/SIRACEDPC du 09/07/2002, modifié le 22/04/2013 ;

Vu que la parcelle est concernée partiellement par la zone de précaution et la zone à protéger d'alea faible, moyen & fort sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Macouria ;

Vu la délibération N°120/2022/CACL du 8/07/2022 portant approbation de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la CACL ;

Vu la révision par délibération n°2023-127-VM du 31 /10/2023 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Macouria approuvée le 2/11/2023 ;

Vu l'arrêté n°2024 – 18 du 2 avril 2024 portant prescription de diagnostic archéologique avenue Belle humeur, parcelle AO191, commune de Macouria

Vu l'avis réputé favorable de la CACL ;

Vu l'avis réputé favorable de la SGDE ;

Vu l'avis réputé favorable d'EDF GUYANE en date du 11 avril 2024 ;

Vu la demande de PC 973305 24 10019 susvisée,

ARRETE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée**, sous réserve du **respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3** ;

Article 2 : Considérant que les travaux ne peuvent être exécutés sans l'avis de toutes les autorisations administratives nécessaire à la réalisation du projet.

Article 3 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions de la société SGDE et la CACL.

Fait à MACOURIA

Le 23 mai 2024

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.*
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.*
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.*

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



Dossier n° : U138983
Suivi par : **JUQUEL Isabelle**
Tél. : 05 96 72 84 16
Courriel : Isabelle.Juquel@caissedesdepots.fr

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

Fort-de-France, le 31 juillet 2024

Objet : Financement de l'acquisition en VEFA de 20 logements, située Lieu-dit Belle Humeur à 97355 MACOURIA.

Monsieur le Directeur Général,

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

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

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

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

Christian MOUTTON
Directeur Territorial Guyane

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Mentions particulières :


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

Pièces jointes :

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

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr  | [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138983

Opération : BELLE RIVE-VEFA-20 LGTS-97355 (n° 5138566)

Date limite de validité de l'offre : 30/07/2025

Montant total du financement CDC : 2 532 303,00 €

Date limite de validité de la cotation : 31/10/2024

Documents à produire et conditions préalables

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

- Contrat de réservation VEFA
- Echanges mails client - Montage définitif de garantie

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Convocation chez le notaire pour la signature
- Attestation du caractère définitif du permis de construire
- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale)
- Projet définitif d'acte



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138983

Opération : BELLE RIVE-VEFA-20 LGTS-97355 (n° 5138566)

Date limite de validité de l'offre : 30/07/2025

Montant total du financement CDC : 2 532 303,00 €

Date limite de validité de la cotation : 31/10/2024

Caractéristiques financières

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

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	425 982 €	214 784 €	1 288 902 €	602 635 €
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 %
TEG¹	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	Livret A - 0,4 %	Livret A - 0,4 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
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
Index²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,4 %	- 0,4 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,4 %	Livret A - 0,4 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
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



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138983

Opération : BELLE RIVE-VEFA-20 LGTS-97355 (n° 5138566)

Date limite de validité de l'offre : 30/07/2025

Montant total du financement CDC : 2 532 303,00 €

Date limite de validité de la cotation : 31/10/2024

Phase d'amortissement (suite)

Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
--	-----	-----	-----	-----

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

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



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138983

Opération : BELLE RIVE-VEFA-20 LGTS-97355 (n° 5138566)

Date limite de validité de l'offre : 30/07/2025

Montant total du financement CDC : 2 532 303,00 €

Date limite de validité de la cotation : 31/10/2024

Montage de garantie

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

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS		PLUS foncier		PLAI		PLAI foncier	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CA DU CENTRE LITTORAL	515 560,80	40,00	241 054,00	40,00	170 392,80	40,00	85 913,60	40,00
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE GUYANE	773 341,20	60,00	361 581,00	60,00	255 589,20	60,00	128 870,40	60,00
Collectivités locales	CMNE DE MACOURIA	515 560,80	40,00	241 054,00	40,00	170 392,80	40,00	85 913,60	40,00

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U138983

Opération : BELLE RIVE-VEFA-20 LGTS-97355 (n° 5138566)

Date limite de validité de l'offre : 30/07/2025

Montant total du financement CDC : 2 532 303,00 €

Date limite de validité de la cotation : 31/10/2024

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Etat	709 589,00 €	14,19
Subvention Autres collectivités locales	5 000,00 €	0,10
Subvention Autres	1 555 665,00 €	31,12
Total des prêts CDC	2 532 303,00 €	50,65
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	197 006,00 €	3,94
TOTAL des ressources	4 999 563,00 €	100,00

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

CONTRAT DE PRÊT

N° 168153

Entre

SOCIETE IMMOBILIERE DE KOUROU - n° 000230359

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS


Paraphes



Caisse des dépôts et consignations

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

1/28

banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr



BANQUE des
TERRITOIRES



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** »

Paraphes





BANQUE des
TERRITOIRES



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.

Paraphes

JB 11/14

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr



@BanqueDesTerr

3/28



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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 BELLE RIVE, Parc social public, Acquisition en VEFA de 20 logements situés Lieu-dit Belle Humeur 97355 MACOURIA.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de deux millions cinq-cent-trente-deux mille trois-cent-trois euros (2 532 303,00 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 quatre-cent-vingt-cinq mille neuf-cent-quatre-vingt-deux euros (425 982,00 euros) ;
- PLAI foncier, d'un montant de deux-cent-quatorze mille sept-cent-quatre-vingt-quatre euros (214 784,00 euros) ;
- PLUS, d'un montant d'un million deux-cent-quatre-vingt-huit mille neuf-cent-deux euros (1 288 902,00 euros) ;
- PLUS foncier, d'un montant de six-cent-deux mille six-cent-trente-cinq euros (602 635,00 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.

Paraphes

JS ALR

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

5/28

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

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.

Paraphes

SS NKA

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr

6/28



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'Échéance.

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'Échéance.

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'Échéance.

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'Échéance. 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'Échéances 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.

Paraphes

SB AGA

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 <FRSWI1 Index> à <FRSWI50 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.

Paraphes

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 **23/03/2025** le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenue.

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) :
 - Attestation du caractère définitif du permis de construire
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - CTG
 - Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - CACL

Paraphes

Srs [Signature]

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

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

10/28



CAISSE DES DEPÔTS 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.

Paraphes

JS AK

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	5609827	5609828	5609825	5609826
Montant de la Ligne du Prêt	425 982 €	214 784 €	1 288 902 €	602 635 €
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

Paraphes



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

banquedesterritoires.fr
 @BanqueDesTerr

12/28



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.

Paraphes

JB / W

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr | [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

13/28



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 ».

Paraphes

JS [Signature]

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 « Événement »),

le Prêteur désignera l'indice qui se substituera à ce dernier à compter de la disparition effective de l'indice affecté par un Événement (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 Événement ;

(2) en cas de non désignation d'un successeur dans l'administration de l'indice affecté par un Événement, 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 Événement, 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.

Paraphes

JB NR

Caisse des dépôts et consignations

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

15/28

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

En particulier, si l'Index Euribor est affecté par un Evénement, 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.

Paraphes

JB / G

Caisse des dépôts et consignations

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

antilles-guyane@caissedesdepots.fr

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

16/28



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.

Paraphes

SR 11/2

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 ;

Paraphes



Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr

18/28



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'Échéances 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 ;

Paraphes



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 déferer 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 évènement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur dès qu'il en a connaissance, de tout évènement 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 ;
- 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** ».

Paraphes

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr @BanqueDesTerr

20/28



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	COLLECTIVITE TERRITORIALE DE GUYANE	60,00
Collectivités locales	COMMUNAUTE D' AGGLOMERATION DU CENTRE LITTORAL	40,00

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 en effectuer le paiement en son 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.

Paraphes

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.

Paraphes

50 HGR

Caisse des dépôts et consignations

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

22/28



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 entraineront 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 ;

Paraphes

JB NG

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

23/28

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.

Paraphes

SB IGR

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

banquedesterritoires.fr | @BanqueDesTerr

24/28



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.

Paraphes

JIS NCA

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 œuvre 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 ».

Paraphes



Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr

26/28



**BANQUE des
TERRITOIRES**



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.

Paraphes

SB NCA

Caisse des dépôts et consignations

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

banquedesterritoires.fr

 @BanqueDesTerr

27/28



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, 30 décembre 2024

Pour l'Emprunteur,

Civilité : M

Nom / Prénom : BARTAUD JENOME

Qualité : SECRETAIRE GENERAL

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

Le, 27 Décembre 2024

Pour la Caisse des Dépôts,

Civilité : Me

Nom / Prénom : GABRIEL-REGIS Margareth

Qualité : Directrice régionale adjointe

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

Margareth GABRIEL-REGIS
Directrice régionale adjointe

Paraphes

JG MS

Tableau d'Amortissement En Euros

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE



Emprunteur : 0230359 - SIMKO
N° du Contrat de Prêt : 168153 / N° de la Ligne du Prêt : 5609827
Opération : Acquisition en VEFA
Produit : PLA

Capital prêté : 425 982 €
Taux actuariel théorique : 2,60 %
Taux effectif global : 2,60 %
Intérêts de Préfinancement : 22 439,03 €
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	27/12/2027	2,60	17 256,54	6 181,01	11 075,53	0,00	419 800,99	0,00
2	27/12/2028	2,60	17 256,54	6 341,71	10 914,83	0,00	413 459,28	0,00
3	27/12/2029	2,60	17 256,54	6 506,60	10 749,94	0,00	406 952,68	0,00
4	27/12/2030	2,60	17 256,54	6 675,77	10 580,77	0,00	400 276,91	0,00
5	27/12/2031	2,60	17 256,54	6 849,34	10 407,20	0,00	393 427,57	0,00
6	27/12/2032	2,60	17 256,54	7 027,42	10 229,12	0,00	386 400,15	0,00
7	27/12/2033	2,60	17 256,54	7 210,14	10 046,40	0,00	379 190,01	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**

Edité le : 27/12/2024

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	27/12/2034	2,60	17 256,54	7 397,60	9 858,94	0,00	371 792,41	0,00
9	27/12/2035	2,60	17 256,54	7 589,94	9 666,60	0,00	364 202,47	0,00
10	27/12/2036	2,60	17 256,54	7 767,28	9 469,26	0,00	356 415,19	0,00
11	27/12/2037	2,60	17 256,54	7 989,75	9 266,79	0,00	348 425,44	0,00
12	27/12/2038	2,60	17 256,54	8 197,48	9 059,06	0,00	340 227,96	0,00
13	27/12/2039	2,60	17 256,54	8 410,61	8 845,93	0,00	331 817,35	0,00
14	27/12/2040	2,60	17 256,54	8 629,29	8 627,25	0,00	323 188,06	0,00
15	27/12/2041	2,60	17 256,54	8 853,65	8 402,89	0,00	314 334,41	0,00
16	27/12/2042	2,60	17 256,54	9 083,85	8 172,69	0,00	305 250,56	0,00
17	27/12/2043	2,60	17 256,54	9 320,03	7 936,51	0,00	295 930,53	0,00
18	27/12/2044	2,60	17 256,54	9 562,35	7 694,19	0,00	286 368,18	0,00
19	27/12/2045	2,60	17 256,54	9 810,97	7 445,57	0,00	276 557,21	0,00
20	27/12/2046	2,60	17 256,54	10 066,05	7 190,49	0,00	266 491,16	0,00
21	27/12/2047	2,60	17 256,54	10 327,77	6 928,77	0,00	256 163,39	0,00
22	27/12/2048	2,60	17 256,54	10 596,29	6 660,25	0,00	245 567,10	0,00
23	27/12/2049	2,60	17 256,54	10 871,80	6 384,74	0,00	234 695,30	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**

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
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	27/12/2050	2,60	17 256,54	11 154,46	6 102,08	0,00	223 540,84	0,00
25	27/12/2051	2,60	17 256,54	11 444,48	5 812,06	0,00	212 096,36	0,00
26	27/12/2052	2,60	17 256,54	11 742,03	5 514,51	0,00	200 354,33	0,00
27	27/12/2053	2,60	17 256,54	12 047,33	5 209,21	0,00	188 307,00	0,00
28	27/12/2054	2,60	17 256,54	12 360,56	4 895,98	0,00	175 946,44	0,00
29	27/12/2055	2,60	17 256,54	12 681,93	4 574,61	0,00	163 264,51	0,00
30	27/12/2056	2,60	17 256,54	13 011,66	4 244,88	0,00	150 252,85	0,00
31	27/12/2057	2,60	17 256,54	13 349,97	3 906,57	0,00	136 902,88	0,00
32	27/12/2058	2,60	17 256,54	13 697,07	3 559,47	0,00	123 205,81	0,00
33	27/12/2059	2,60	17 256,54	14 053,19	3 203,35	0,00	109 152,62	0,00
34	27/12/2060	2,60	17 256,54	14 418,57	2 837,97	0,00	94 734,05	0,00
35	27/12/2061	2,60	17 256,54	14 793,45	2 463,09	0,00	79 940,60	0,00
36	27/12/2062	2,60	17 256,54	15 178,08	2 078,46	0,00	64 762,52	0,00
37	27/12/2063	2,60	17 256,54	15 572,71	1 683,83	0,00	49 189,81	0,00
38	27/12/2064	2,60	17 256,54	15 977,60	1 278,94	0,00	33 212,21	0,00
39	27/12/2065	2,60	17 256,54	16 393,02	863,52	0,00	16 819,19	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
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Tableau d'Amortissement
En Euros

Edité le : 27/12/2024

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital d0 après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
40	27/12/2066	2,60	17 256,54	16 819,19	437,35	0,00	0,00	0,00
Total			690 261,60	425 982,00	264 279,60	0,00	0,00	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).



Edité le : 27/12/2024

Tableau d'Amortissement En Euros

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Emprunteur : 0230359 - SIMIKO
N° du Contrat de Prêt : 168153 / N° de la Ligne du Prêt : 5609828
Opération : Acquisition en VEFA
Produit : PLAI foncier

Capital prêté : 214 784 €
Taux actuariel théorique : 2,60 %
Taux effectif global : 2,60 %
Intérêts de Préfinancement : 11 313,96 €
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	27/12/2027	2,60	7 724,94	2 140,56	5 584,38	0,00	212 643,44	0,00
2	27/12/2028	2,60	7 724,94	2 196,21	5 528,73	0,00	210 447,23	0,00
3	27/12/2029	2,60	7 724,94	2 253,31	5 471,63	0,00	208 193,92	0,00
4	27/12/2030	2,60	7 724,94	2 311,90	5 413,04	0,00	205 882,02	0,00
5	27/12/2031	2,60	7 724,94	2 372,01	5 352,93	0,00	203 510,01	0,00
6	27/12/2032	2,60	7 724,94	2 433,68	5 291,26	0,00	201 076,33	0,00
7	27/12/2033	2,60	7 724,94	2 496,96	5 227,98	0,00	198 579,37	0,00
8	27/12/2034	2,60	7 724,94	2 561,88	5 163,06	0,00	196 017,49	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

Edité le : 27/12/2024

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	27/12/2035	2,60	7 724,94	2 628,49	5 096,45	0,00	193 389,00	0,00
10	27/12/2036	2,60	7 724,94	2 696,83	5 028,11	0,00	190 692,17	0,00
11	27/12/2037	2,60	7 724,94	2 766,94	4 958,00	0,00	187 925,23	0,00
12	27/12/2038	2,60	7 724,94	2 838,88	4 886,06	0,00	185 086,35	0,00
13	27/12/2039	2,60	7 724,94	2 912,69	4 812,25	0,00	182 173,66	0,00
14	27/12/2040	2,60	7 724,94	2 988,42	4 736,52	0,00	179 185,24	0,00
15	27/12/2041	2,60	7 724,94	3 066,12	4 658,82	0,00	176 119,12	0,00
16	27/12/2042	2,60	7 724,94	3 145,84	4 579,10	0,00	172 973,28	0,00
17	27/12/2043	2,60	7 724,94	3 227,63	4 497,31	0,00	169 745,65	0,00
18	27/12/2044	2,60	7 724,94	3 311,55	4 413,39	0,00	166 434,10	0,00
19	27/12/2045	2,60	7 724,94	3 397,65	4 327,29	0,00	163 036,45	0,00
20	27/12/2046	2,60	7 724,94	3 485,99	4 238,95	0,00	159 550,46	0,00
21	27/12/2047	2,60	7 724,94	3 576,63	4 148,31	0,00	155 973,83	0,00
22	27/12/2048	2,60	7 724,94	3 669,62	4 055,32	0,00	152 304,21	0,00
23	27/12/2049	2,60	7 724,94	3 765,03	3 959,91	0,00	148 539,18	0,00
24	27/12/2050	2,60	7 724,94	3 862,92	3 862,02	0,00	144 676,26	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**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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 d0 après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	27/12/2051	2,60	7 724,94	3 963,36	3 761,58	0,00	140 712,90	0,00
26	27/12/2052	2,60	7 724,94	4 066,40	3 658,54	0,00	136 646,50	0,00
27	27/12/2053	2,60	7 724,94	4 172,13	3 552,81	0,00	132 474,37	0,00
28	27/12/2054	2,60	7 724,94	4 280,61	3 444,33	0,00	128 193,76	0,00
29	27/12/2055	2,60	7 724,94	4 391,90	3 333,04	0,00	123 801,86	0,00
30	27/12/2056	2,60	7 724,94	4 506,09	3 218,85	0,00	119 295,77	0,00
31	27/12/2057	2,60	7 724,94	4 623,25	3 101,69	0,00	114 672,52	0,00
32	27/12/2058	2,60	7 724,94	4 743,45	2 981,49	0,00	109 929,07	0,00
33	27/12/2059	2,60	7 724,94	4 866,78	2 858,16	0,00	105 062,29	0,00
34	27/12/2060	2,60	7 724,94	4 993,32	2 731,62	0,00	100 068,97	0,00
35	27/12/2061	2,60	7 724,94	5 123,15	2 601,79	0,00	94 945,82	0,00
36	27/12/2062	2,60	7 724,94	5 256,35	2 468,59	0,00	89 689,47	0,00
37	27/12/2063	2,60	7 724,94	5 393,01	2 331,93	0,00	84 296,46	0,00
38	27/12/2064	2,60	7 724,94	5 533,23	2 191,71	0,00	78 763,23	0,00
39	27/12/2065	2,60	7 724,94	5 677,10	2 047,84	0,00	73 086,13	0,00
40	27/12/2066	2,60	7 724,94	5 824,70	1 900,24	0,00	67 261,43	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

Edité le : 27/12/2024

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	27/12/2067	2,60	7 724,94	5 976,14	1 748,80	0,00	61 285,29	0,00
42	27/12/2068	2,60	7 724,94	6 131,52	1 593,42	0,00	55 153,77	0,00
43	27/12/2069	2,60	7 724,94	6 290,94	1 434,00	0,00	48 862,83	0,00
44	27/12/2070	2,60	7 724,94	6 454,51	1 270,43	0,00	42 408,32	0,00
45	27/12/2071	2,60	7 724,94	6 622,32	1 102,62	0,00	35 786,00	0,00
46	27/12/2072	2,60	7 724,94	6 794,50	930,44	0,00	28 991,50	0,00
47	27/12/2073	2,60	7 724,94	6 971,16	753,78	0,00	22 020,34	0,00
48	27/12/2074	2,60	7 724,94	7 152,41	572,53	0,00	14 867,93	0,00
49	27/12/2075	2,60	7 724,94	7 338,37	386,57	0,00	7 529,56	0,00
50	27/12/2076	2,60	7 724,94	7 529,56	195,38	0,00	0,00	0,00
Total				386 247,00	214 784,00	171 463,00	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).



Edité le : 27/12/2024

Tableau d'Amortissement En Euros

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Emprunteur : 0230359 - SIMKO
N° du Contrat de Prêt : 168153 / N° de la Ligne du Prêt : 5609825
Opération : Acquisition en VEFA
Produit : PLUS

Capital prêté : 1 288 902 €
Taux actuariel théorique : 3,60 %
Taux effectif global : 3,60 %
Intérêts de Préfinancement : 94 471,36 €
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	27/12/2027	3,60	61 295,37	14 894,90	46 400,47	0,00	1 274 007,10	0,00
2	27/12/2028	3,60	61 295,37	15 431,11	45 864,26	0,00	1 258 575,99	0,00
3	27/12/2029	3,60	61 295,37	15 986,63	45 308,74	0,00	1 242 589,36	0,00
4	27/12/2030	3,60	61 295,37	16 562,15	44 733,22	0,00	1 226 027,21	0,00
5	27/12/2031	3,60	61 295,37	17 158,39	44 136,98	0,00	1 208 868,82	0,00
6	27/12/2032	3,60	61 295,37	17 776,09	43 519,28	0,00	1 191 092,73	0,00
7	27/12/2033	3,60	61 295,37	18 416,03	42 879,34	0,00	1 172 676,70	0,00
8	27/12/2034	3,60	61 295,37	19 079,01	42 216,36	0,00	1 153 597,69	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**

Edité le : 27/12/2024

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	27/12/2035	3,60	61 295,37	19 765,85	41 529,52	0,00	1 133 831,84	0,00
10	27/12/2036	3,60	61 295,37	20 477,42	40 817,95	0,00	1 113 354,42	0,00
11	27/12/2037	3,60	61 295,37	21 214,61	40 080,76	0,00	1 092 139,81	0,00
12	27/12/2038	3,60	61 295,37	21 978,34	39 317,03	0,00	1 070 161,47	0,00
13	27/12/2039	3,60	61 295,37	22 769,56	38 525,81	0,00	1 047 391,91	0,00
14	27/12/2040	3,60	61 295,37	23 589,26	37 706,11	0,00	1 023 802,65	0,00
15	27/12/2041	3,60	61 295,37	24 438,47	36 856,90	0,00	999 364,18	0,00
16	27/12/2042	3,60	61 295,37	25 318,26	35 977,11	0,00	974 045,92	0,00
17	27/12/2043	3,60	61 295,37	26 229,72	35 065,65	0,00	947 816,20	0,00
18	27/12/2044	3,60	61 295,37	27 173,99	34 121,38	0,00	920 642,21	0,00
19	27/12/2045	3,60	61 295,37	28 152,25	33 143,12	0,00	892 489,96	0,00
20	27/12/2046	3,60	61 295,37	29 165,73	32 129,64	0,00	863 324,23	0,00
21	27/12/2047	3,60	61 295,37	30 215,70	31 079,67	0,00	833 108,53	0,00
22	27/12/2048	3,60	61 295,37	31 303,46	29 991,91	0,00	801 805,07	0,00
23	27/12/2049	3,60	61 295,37	32 430,39	28 864,98	0,00	769 374,68	0,00
24	27/12/2050	3,60	61 295,37	33 597,88	27 697,49	0,00	735 776,80	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**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
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	27/12/2051	3,60	61 295,37	34 807,41	26 487,96	0,00	700 969,39	0,00
26	27/12/2052	3,60	61 295,37	36 060,47	25 234,90	0,00	664 908,92	0,00
27	27/12/2053	3,60	61 295,37	37 358,65	23 936,72	0,00	627 550,27	0,00
28	27/12/2054	3,60	61 295,37	38 703,56	22 591,81	0,00	588 846,71	0,00
29	27/12/2055	3,60	61 295,37	40 096,89	21 198,48	0,00	548 749,82	0,00
30	27/12/2056	3,60	61 295,37	41 540,38	19 754,99	0,00	507 209,44	0,00
31	27/12/2057	3,60	61 295,37	43 035,83	18 259,54	0,00	464 173,61	0,00
32	27/12/2058	3,60	61 295,37	44 585,12	16 710,25	0,00	419 588,49	0,00
33	27/12/2059	3,60	61 295,37	46 190,18	15 105,19	0,00	373 398,31	0,00
34	27/12/2060	3,60	61 295,37	47 853,03	13 442,34	0,00	325 545,28	0,00
35	27/12/2061	3,60	61 295,37	49 575,74	11 719,63	0,00	275 969,54	0,00
36	27/12/2062	3,60	61 295,37	51 360,47	9 934,90	0,00	224 609,07	0,00
37	27/12/2063	3,60	61 295,37	53 209,44	8 085,93	0,00	171 399,63	0,00
38	27/12/2064	3,60	61 295,37	55 124,98	6 170,39	0,00	116 274,65	0,00
39	27/12/2065	3,60	61 295,37	57 109,48	4 185,89	0,00	59 165,17	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
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

**Tableau d'Amortissement
En Euros**

Edité le : 27/12/2024

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital d0 après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
40	27/12/2066	3,60	61 295,37	59 165,17	2 130,20	0,00	0,00	0,00
Total			2 451 814,80	1 288 902,00	1 162 912,80	0,00	0,00	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).



Edité le : 27/12/2024

Tableau d'Amortissement En Euros

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Emprunteur : 0230359 - SIMKO
N° du Contrat de Prêt : 168153 / N° de la Ligne du Prêt : 5609826
Opération : Acquisition en VEFA
Produit : PLUS foncier

Capital prêté : 602 635 €
Taux actuariel théorique : 3,60 %
Taux effectif global : 3,60 %
Intérêts de Préfinancement : 44 170,73 €
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	27/12/2027	3,60	26 157,71	4 462,85	21 694,86	0,00	598 172,15	0,00
2	27/12/2028	3,60	26 157,71	4 623,51	21 534,20	0,00	593 548,64	0,00
3	27/12/2029	3,60	26 157,71	4 789,96	21 367,75	0,00	588 758,68	0,00
4	27/12/2030	3,60	26 157,71	4 962,40	21 195,31	0,00	583 796,28	0,00
5	27/12/2031	3,60	26 157,71	5 141,04	21 016,67	0,00	578 655,24	0,00
6	27/12/2032	3,60	26 157,71	5 326,12	20 831,59	0,00	573 329,12	0,00
7	27/12/2033	3,60	26 157,71	5 517,86	20 639,85	0,00	567 811,26	0,00
8	27/12/2034	3,60	26 157,71	5 716,50	20 441,21	0,00	562 094,76	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**

Edité le : 27/12/2024

N° d'échéance	Date d'échéance (*)	Taux d'intérêt (en %)	Echéance (en €)	Amortissement (en €)	Intérêts (en €)	Intérêts à différer (en €)	Capital d0 après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
9	27/12/2035	3,60	26 157,71	5 922,30	20 235,41	0,00	556 172,46	0,00
10	27/12/2036	3,60	26 157,71	6 135,50	20 022,21	0,00	550 036,96	0,00
11	27/12/2037	3,60	26 157,71	6 356,38	19 801,33	0,00	543 680,58	0,00
12	27/12/2038	3,60	26 157,71	6 585,21	19 572,50	0,00	537 095,37	0,00
13	27/12/2039	3,60	26 157,71	6 822,28	19 335,43	0,00	530 273,09	0,00
14	27/12/2040	3,60	26 157,71	7 067,88	19 089,83	0,00	523 205,21	0,00
15	27/12/2041	3,60	26 157,71	7 322,32	18 835,39	0,00	515 882,89	0,00
16	27/12/2042	3,60	26 157,71	7 585,93	18 571,78	0,00	508 296,96	0,00
17	27/12/2043	3,60	26 157,71	7 859,02	18 298,69	0,00	500 437,94	0,00
18	27/12/2044	3,60	26 157,71	8 141,94	18 015,77	0,00	492 296,00	0,00
19	27/12/2045	3,60	26 157,71	8 435,05	17 722,66	0,00	483 860,95	0,00
20	27/12/2046	3,60	26 157,71	8 738,72	17 418,99	0,00	475 122,23	0,00
21	27/12/2047	3,60	26 157,71	9 053,31	17 104,40	0,00	466 068,92	0,00
22	27/12/2048	3,60	26 157,71	9 379,23	16 778,48	0,00	456 689,69	0,00
23	27/12/2049	3,60	26 157,71	9 716,88	16 440,83	0,00	446 972,81	0,00
24	27/12/2050	3,60	26 157,71	10 066,69	16 091,02	0,00	436 906,12	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**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

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 d0 après remboursement (en €)	Stock d'intérêts différés (en €)
25	27/12/2051	3,60	26 157,71	10 429,09	15 728,62	0,00	426 477,03	0,00
26	27/12/2052	3,60	26 157,71	10 804,54	15 353,17	0,00	415 672,49	0,00
27	27/12/2053	3,60	26 157,71	11 193,50	14 964,21	0,00	404 478,99	0,00
28	27/12/2054	3,60	26 157,71	11 596,47	14 561,24	0,00	392 882,52	0,00
29	27/12/2055	3,60	26 157,71	12 013,94	14 143,77	0,00	380 668,58	0,00
30	27/12/2056	3,60	26 157,71	12 446,44	13 711,27	0,00	368 422,14	0,00
31	27/12/2057	3,60	26 157,71	12 894,51	13 263,20	0,00	355 527,63	0,00
32	27/12/2058	3,60	26 157,71	13 358,72	12 798,99	0,00	342 168,91	0,00
33	27/12/2059	3,60	26 157,71	13 839,63	12 318,08	0,00	328 329,28	0,00
34	27/12/2060	3,60	26 157,71	14 337,86	11 819,85	0,00	313 991,42	0,00
35	27/12/2061	3,60	26 157,71	14 854,02	11 303,69	0,00	299 137,40	0,00
36	27/12/2062	3,60	26 157,71	15 388,76	10 768,95	0,00	283 748,64	0,00
37	27/12/2063	3,60	26 157,71	15 942,76	10 214,95	0,00	267 805,88	0,00
38	27/12/2064	3,60	26 157,71	16 516,70	9 641,01	0,00	251 289,18	0,00
39	27/12/2065	3,60	26 157,71	17 111,30	9 046,41	0,00	234 177,88	0,00
40	27/12/2066	3,60	26 157,71	17 727,31	8 430,40	0,00	216 450,57	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**

Edité le : 27/12/2024

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	27/12/2067	3,60	26 157,71	18 365,49	7 792,22	0,00	198 085,08	0,00
42	27/12/2068	3,60	26 157,71	19 026,65	7 131,06	0,00	179 058,43	0,00
43	27/12/2069	3,60	26 157,71	19 711,61	6 446,10	0,00	159 346,82	0,00
44	27/12/2070	3,60	26 157,71	20 421,22	5 736,49	0,00	138 925,60	0,00
45	27/12/2071	3,60	26 157,71	21 156,39	5 001,32	0,00	117 769,21	0,00
46	27/12/2072	3,60	26 157,71	21 918,02	4 239,69	0,00	95 851,19	0,00
47	27/12/2073	3,60	26 157,71	22 707,07	3 450,64	0,00	73 144,12	0,00
48	27/12/2074	3,60	26 157,71	23 524,52	2 633,19	0,00	49 619,60	0,00
49	27/12/2075	3,60	26 157,71	24 371,40	1 786,31	0,00	25 248,20	0,00
50	27/12/2076	3,60	26 157,71	25 248,20	909,51	0,00	0,00	0,00
Total				1 307 885,50	602 835,00	705 250,50	0,00	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).

Séance du jeudi 22 septembre 2022
Délibération n°2022-117-VM

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 22 septembre à dix heures, le conseil municipal de la Ville de Macouria dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à l'annexe mairie, sous la présidence du Maire, Monsieur Gilles ADELSON.

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de convocation du conseil : 15 septembre 2022

Objet : Souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte proposé par la CACL et territorialisé au niveau de la Commune de Macouria

Étaient présents (18) :

M. Gilles ADELSON, Maire, Mme Monique AZER, 1^e Adjointe au Maire, M. Serge BACE, 2^e Adjoint au Maire, Mme Yvane CHAND, 3^e Adjointe au Maire, M. Jean-Marie CAREME, 8^e Adjoint au Maire, Mme Rose DANIEL, 9^e Adjointe au Maire.

Mme Marthe BOUDEAU, Mme Madly MARGNAN, Mme Claudette TYNDAL, M. Eliodore TORVIC, Mme Darling DUFORT, M. David O'REILLY, M. Josué MOGE, M. Ismaël NEMOR, Mme Annie RENE, Mme Eda GEORGE, M. Guy GOBER, M. Augustin BENTH, conseillers municipaux

Étaient absents mais avaient donné procuration (4) :

Mme Sandrine PAYET, 5^e Adjointe au Maire à M. Jean-Marie CAREME, 8^e Adjoint au Maire

M. Claude LEMKI, 6^e Adjoint au Maire à Mme Monique AZER, 1^e Adjointe au Maire

Mme Tania GIFFARD CLIFFORD, 7^e Adjointe au Maire à Mme Claudette TYNDAL, Conseillère municipale

Mme Corinne SIGER, Conseillère Municipale à Mme Darling DUFORT, Conseillère Municipale

Étaient absents (11) :

M. Jean-Yves THIVER, 4^e Adjoint au Maire (excusé), M. Marijono SANIP, Mme Isabelle SERVIUS, Mme Suzanne MAZOE, Mme Katia BOSSOU, M. Roméo JEWANI, Mme Josiane DUPRE, M. Martin LABRUNE, M. Thierry LOUIS, M. Emmanuel PRINCE, M. Pascal NACIS, Conseillers municipaux

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T), **Madame Madly MARGNAN** a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'elle a acceptées.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le rapport n° 107/22/VM de Monsieur le Maire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES EN AVOIR DELIBERE

DÉCIDE A L'UNANIMITÉ

ARTICLE 1 :

D'approuver la souscription au dispositif de garantie d'emprunt à la carte proposé par la CACL ainsi que le règlement d'intervention défini en annexe.

ARTICLE 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer le dispositif de garantie d'emprunt ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

ARTICLE 3 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane dans les deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités de publication et de notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

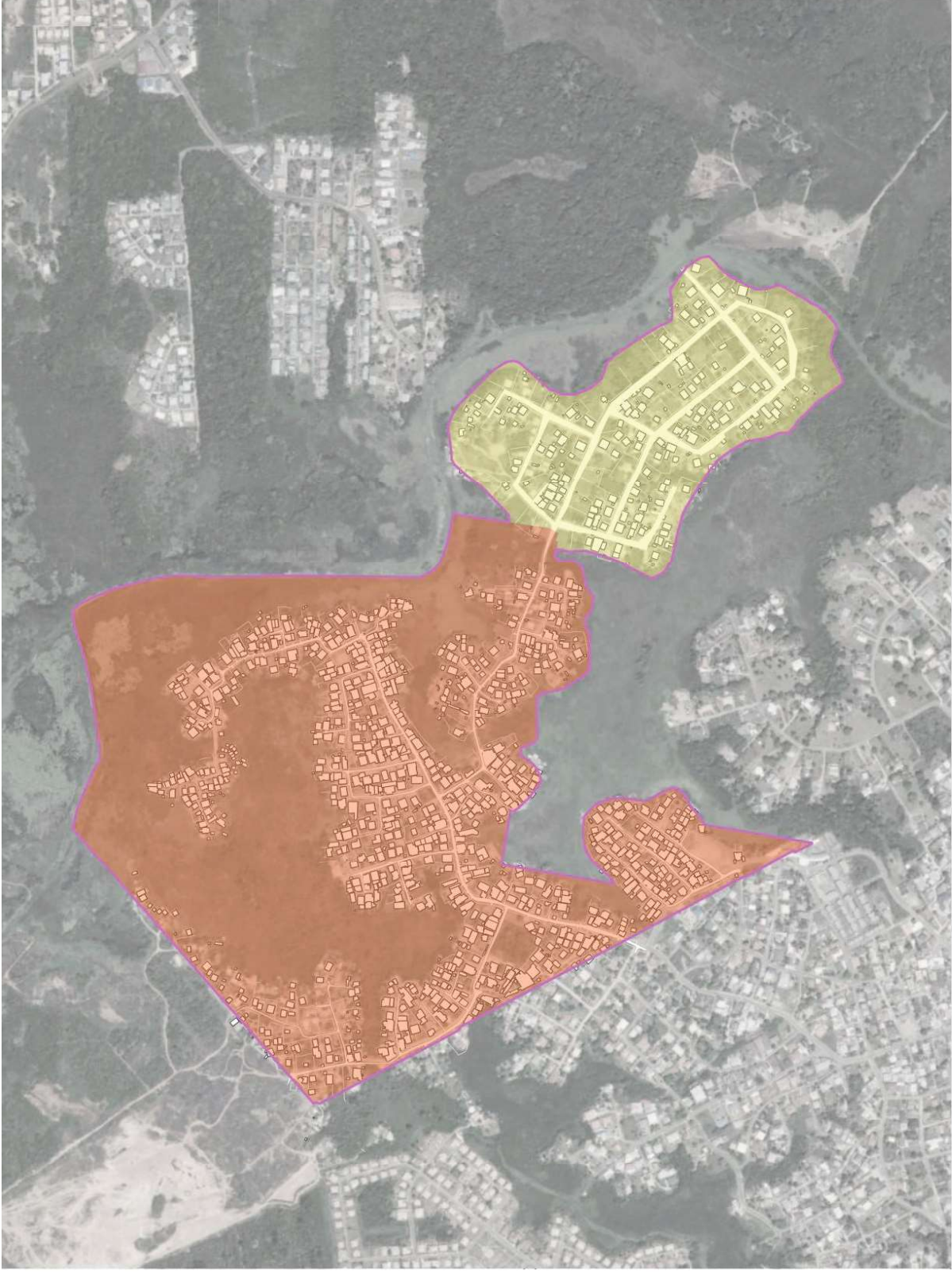
Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Macouria, le 23 septembre 2022

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



Annexe A5 - Secteurs opérationnels retenus au titre du NPNRU

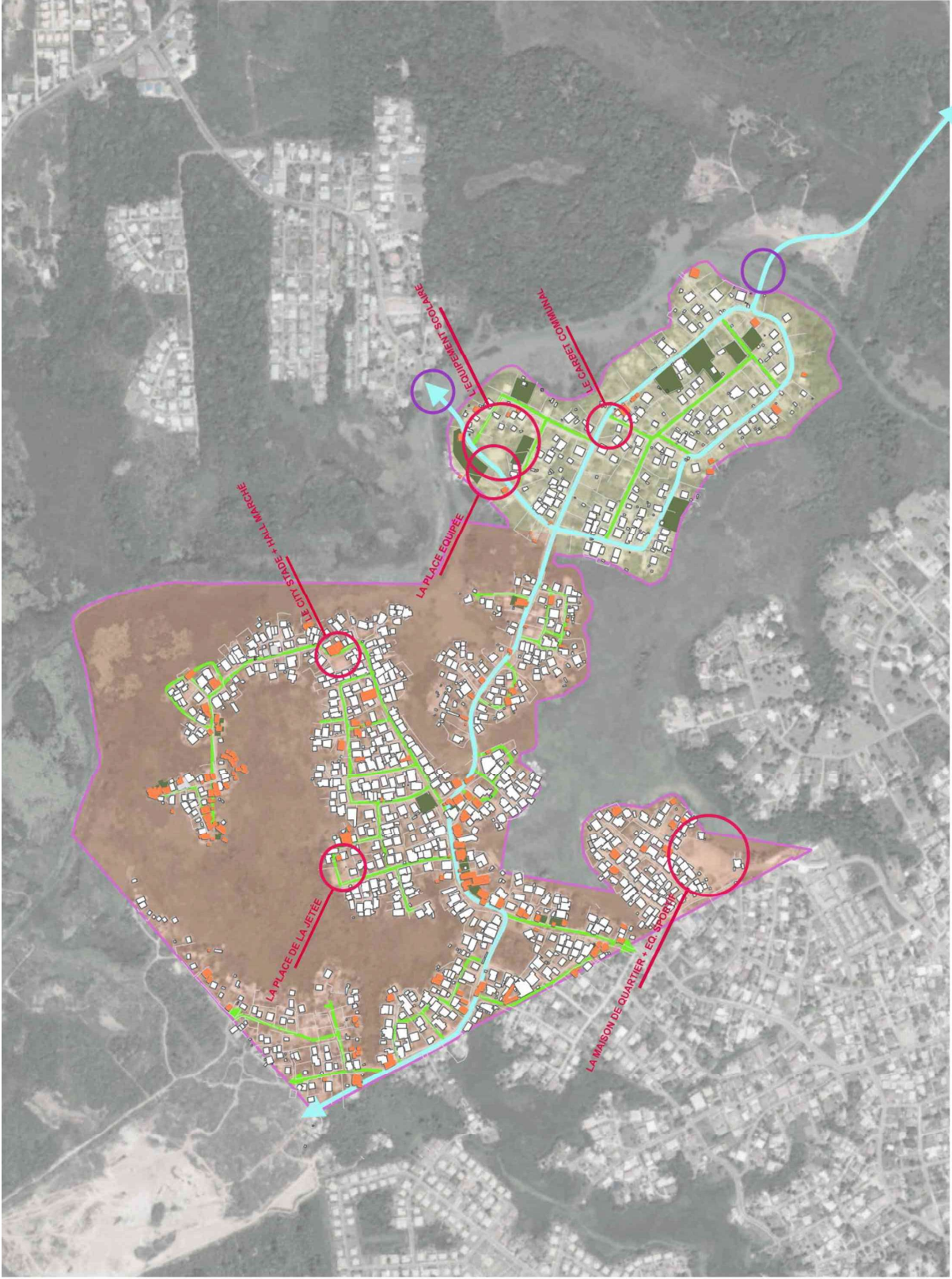


SECTEUR OPERATIONNELS RETENUS AU TITRE DU NPNRU

● SECTEUR KOMBO
● SECTEUR KOMIOU

— PERIMETRE DE L'OPERATION

Annexe A5.2 – Programmation NPNRU



LOCALISATION DES SECTEURS ENQUÊTÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA CACL

