

CONVENTION

LA GUYANAISE D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ (LG HLM)

N° Convention : DHAM / HABITAT SOCIAL / 03 / 2024

Montant garanti : 888 302,40 € (*huit-cent quatre-vingt-huit-mille trois cent deux euros et quarante centimes*)

Date de notification : **XX/07/2024**

CONVENTION ENTRE :

La Guyanaise d'Habitation à Loyer Modéré (LG HLM)

885 Avenue Gaston MONERVILLE

97 354 Rémire-Montjoly

Représentant : Madame Prescilla RASCAR

Agissant en qualité de Directrice Générale (DG)

Ci-après désigné par « le bénéficiaire »

N° SIRET : 817 979 925 00010

ET

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

Chemin la Chaumière

Quartier Balata

BP 9266

97 351 Matoury

Représentant : Monsieur Serge SMOCK

Agissant en qualité de Président

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

Cette faculté est prévue aux articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

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

Vu la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

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

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

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

Vu l'avis favorable de la Commission « habitat et aménagement » en date du jeudi 27 juin 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission « finances et fiscalités » en date du lundi 1^{er} juillet 2024 ;

Vu l'avis favorable du Bureau en date du mercredi 3 juillet 2024 ;

Vu le projet présenté par la LG HLM ;

Vu la délibération n° XX/2024/CACL du 5 juillet 2024 concernant la demande de garantie d'emprunt de la LG HLM à hauteur de 888 302,40 € pour son opération « 33 Lys » située à l'Écoquartier « Georges OTHILY » sur la commune de Rémire-Montjoly ;

Vu la convention DHAM / HABITAT SOCIAL / 03 / 2024 signée en date du XX/08/2024.

Considérant les orientations du PLH visant à :

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

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 (la LG HLM) dans le cadre de son opération « 33 Lys » visant la construction de 33 (trente-trois) logements dont (voir Annexe 1) :

Logements Locatifs Sociaux (LLS)	Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS)
30	3

Elle définit les engagements réciproques de chacune des parties.

Elle intervient dans le cadre prêt à garantir par la CACL, soit un montant de **888 302,40 € (huit-cent quatre-vingt-huit-mille trois cent deux euros et quarante centimes)** pour un emprunt s'élevant à **2 220 756 €** par la LG HLM auprès de la Banque des Territoires.

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

ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Il s'agit d'une opération qui se situe au niveau de l'Écoquartier « Georges OTHILY » au sein de la commune de Rémire-Montjoly.

Cette opération de logements collectifs porte sur la commercialisation de 33 (trente-trois) logements répartis en 4 (quatre) immeubles en R+2 et accueillant :

- ✿ 30 LLS ;
- ✿ 3 LLTS.

La création de 35 places de parking est prévue.

Le foncier, d'une superficie de 3 936 mètres carrés, a été vendu par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFAG) afin de construire des logements sociaux :

- ✿ Intitulé : Opération « 33 Lys » ;
- ✿ Type : Construction de 33 logements sociaux ;
- ✿ Adresse : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Écoquartier « Georges OTHILY »
Lieu-dit « Le Grand Beauregard »
Îlot C25 (Parcelle cadastrée Sections : AN 787, AN 973, AO 454, AO 95 et AR 605)
97 354 Remire-Montjoly
- ✿ Typologies :

T2	T3	T4
9	15	9
53,51 mètres carrés	De 61,74 à 67,26 mètres carrés	De 81,47 à 84,45 mètres carrés
LLS : 338 € LLTS : 288 €	De 388 € à 423 €	De 512 € à 531 €
Loyer au mètre carré :		
✿ LLS : 6,29 €		
✿ LLTS : 5,37 €		

☀ Plan prévisionnel de financement (voir Annexe 2) :

Emprunts

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CDC LLS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.	2 540 293,00	48,63 %
CDC LLTS (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.	178 463,00	3,42 %
Total Emprunt	2 718 756,00	52,05 %

Subventions

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CACL LLTS	7 500,00	0,14 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	1 261 626,00	24,15 %
Crédit d'impôt sur logements LLTS	83 871,00	1,61 %
CTG LLTS	15 000,00	0,29 %
SUBVENTION LBU (taux maximal)	107 821,00	2,06 %
SUBVENTION LBU (taux maximal)	1 029 140,00	19,70 %
Total Subventions	2 504 958,00	47,95 %

Fonds Propres non récupérables

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
Total Fonds Propres non récupérables	0,51	0,00 %

Récapitulatif

LIBELLE	Total	% des Coûts de l'opération
Emprunts	2 718 756,00	52,05 %
Subventions	2 504 958,00	47,95 %
Fonds Propres non récupérables	0,51	0,00 %
Total	5 223 714,51	

ARTICLE 3 : DURÉE D'EXÉCUTION

La garantie de la CACL est accordée pour la durée totale du prêt d'un montant de **2 220 756 €** contractés par la LG HLM sur **XX** ans.

Elle représente 40 % du crédit, soit **888 302,40 € (huit-cent quatre-vingt-huit-mille trois cent deux euros et quarante centimes)** ; les 60 % restant, soit 1 332 453 € (un million trois-cent-trente-deux-mille quatre cent cinquante-trois euros), étant garantis par la CTG.

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

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE ATTRIBUÉE

Le montant garanti par la CACL s'élève à **888 302,40 € (huit-cent quatre-vingt-huit-mille trois-cent-deux et quarante centimes euros)**.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)		Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)		Total garanti par les collectivités
		Montant garanti (€)	Quotité (%)	Montant garanti (€)	Quotité (%)	
Collectivités Locales	CACL	71 385,20 €	40 %	816 917,20 €	40 %	888 302,40 €
	Collectivité Territoriale de Guyane (CTG)	107 077,80 €	60 %	1 225 375,20	60 %	1 332 453 €
			100 %		100 %	2 220 755,40 €

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 7 logements répartis sur la quotité garantie :

Collectivité	Quotité garantie	Logements réservés
CACL ¹	40 %	3
CTG	60 %	4
Total	100 %	7

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE VERSEMENT

La LG HLM 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 LG HLM, 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 11 : 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.

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

**LA DIRECTRICE
GÉNÉRALE DE LA LG
HLM**

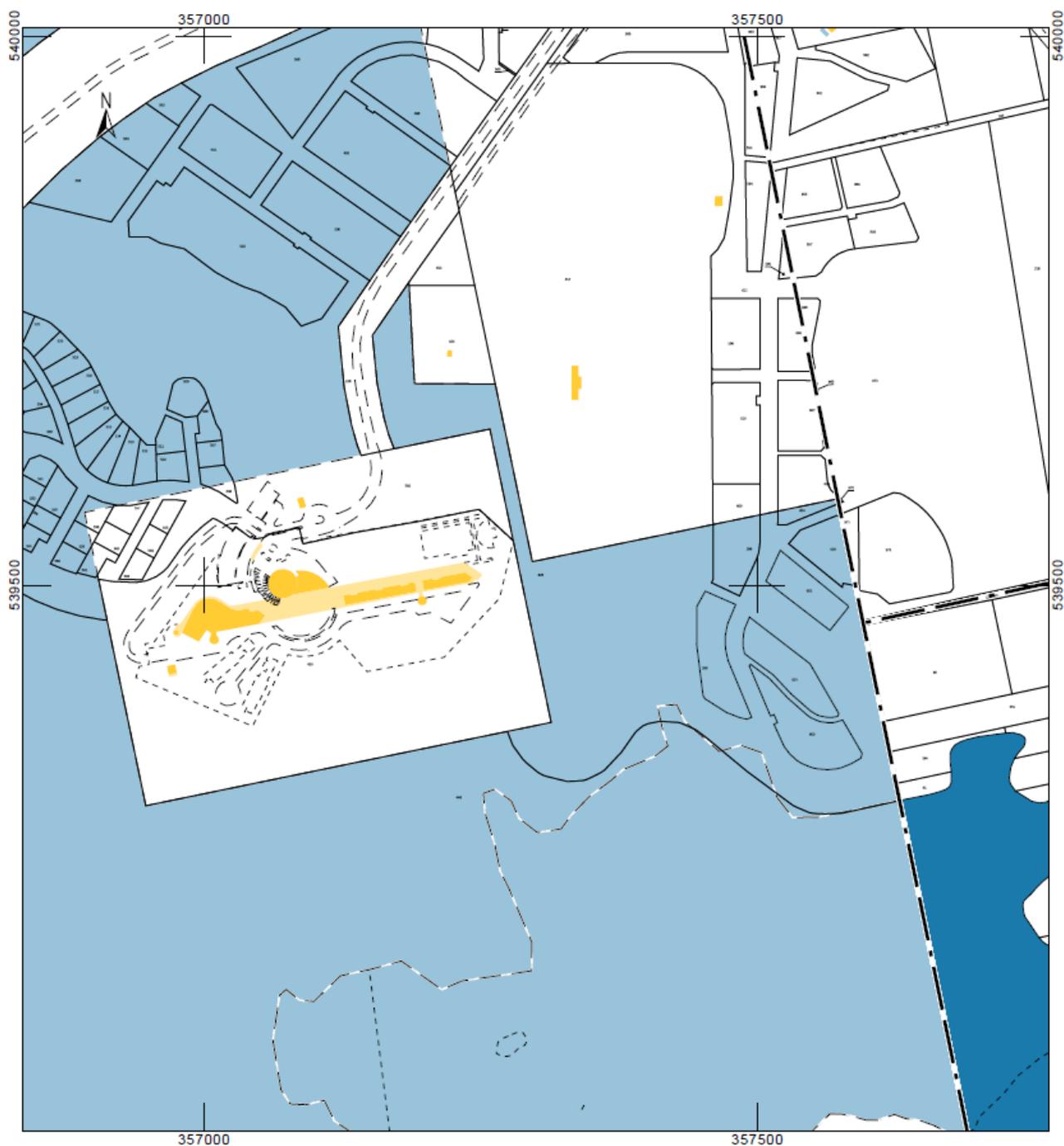
Serge SMOCK

Prescilla RASCAR-MO

¹ Ce quota ne prend pas en compte les LLTS financés dans le cadre des aides à l'habitat de la CACL, soit 1 logement.

Annexe 1 : présentation projet





Annexe 2 : plan de financement global du projet

Emprunts

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CDC LLS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.	2 540 293,00	48,63 %
CDC LLTS (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.	178 463,00	3,42 %
Total Emprunt	2 718 756,00	52,05 %

Subventions

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CACL LLTS	7 500,00	0,14 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	1 261 626,00	24,15 %
Crédit d'impôt sur logements LLTS	83 871,00	1,61 %
CTG LLTS	15 000,00	0,29 %
SUBVENTION LBU (taux maximal)	107 821,00	2,06 %
SUBVENTION LBU (taux maximal)	1 029 140,00	19,70 %
Total Subventions	2 504 958,00	47,95 %

Fonds Propres non récupérables

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
Total Fonds Propres non récupérables	0,51	0,00 %

Récapitulatif

LIBELLE	Total	% des Coûts de l'opération
Emprunts	2 718 756,00	52,05 %
Subventions	2 504 958,00	47,95 %
Fonds Propres non récupérables	0,51	0,00 %
Total	5 223 714,51	

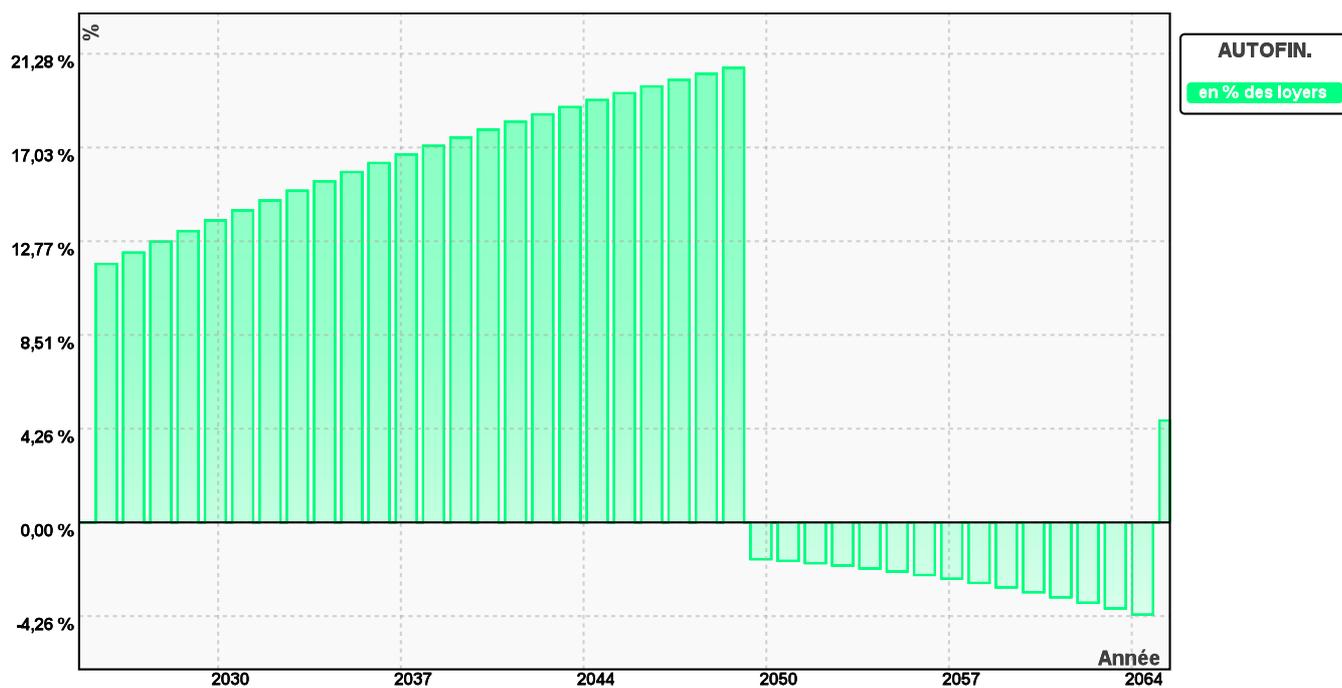
Annexe 3 : montage de la garantie d'emprunt

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI		PLUS	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CMNE DE REMIRE-MONTJOLY	71 385,20	40,00	816 917,20	40,00
Collectivités locales	CA DU CENTRE LITTORAL	71 385,20	40,00	816 917,20	40,00
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE GUYANE	107 077,80	60,00	1 225 375,80	60,00

1 - AUTOFINANCEMENT NET

Année	Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	Coût de fonctionnement	Impayé	PGE	TFPB	Frais financiers CDC LLS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.	Frais financiers CDC LLTS (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.	Capacité Autofinancement	Remboursement du capital des emprunts	Autofinancement net	Autofin/Recettes
2025	118 585	8 225	- 44 650	- 1 902	- 8 997	0	- 27 532	- 1 304	42 425		42 425	33,46%
2026	178 748	12 398	- 45 543	- 2 867	- 9 248	0	- 41 126	- 1 948	90 414	67 969	22 445	11,74%
2027	181 072	12 559	- 46 454	- 2 904	- 9 507	0	- 41 126	- 1 948	91 692	67 969	23 723	12,25%
2028	183 426	12 723	- 47 383	- 2 942	- 9 774	0	- 41 126	- 1 948	92 976	67 969	25 007	12,75%
2029	185 810	12 888	- 48 331	- 2 980	- 10 047	0	- 41 126	- 1 948	94 266	67 969	26 297	13,23%
2030	188 226	13 056	- 49 298	- 3 019	- 10 329	0	- 41 126	- 1 948	95 562	67 969	27 593	13,71%
2031	190 673	13 225	- 50 284	- 3 058	- 10 618	0	- 41 126	- 1 948	96 864	67 969	28 895	14,17%
2032	193 152	13 397	- 51 289	- 3 098	- 10 915	0	- 41 126	- 1 948	98 173	67 969	30 204	14,62%
2033	195 663	13 571	- 52 315	- 3 139	- 11 221	0	- 41 126	- 1 948	99 485	67 969	31 516	15,06%
2034	198 206	13 748	- 53 361	- 3 179	- 11 535	0	- 41 126	- 1 948	100 805	67 969	32 836	15,49%
2035	200 783	13 927	- 54 428	- 3 221	- 11 858	0	- 41 126	- 1 948	102 129	67 969	34 160	15,91%
2036	203 393	14 108	- 55 517	- 3 263	- 12 190	0	- 41 126	- 1 948	103 457	67 969	35 488	16,32%
2037	206 037	14 291	- 56 627	- 3 305	- 12 531	0	- 41 126	- 1 948	104 791	67 969	36 822	16,71%
2038	208 716	14 477	- 57 760	- 3 348	- 12 882	0	- 41 126	- 1 948	106 129	67 969	38 160	17,10%
2039	211 429	14 665	- 58 915	- 3 391	- 13 243	0	- 41 126	- 1 948	107 471	67 969	39 502	17,47%
2040	214 178	14 856	- 60 093	- 3 435	- 13 614	0	- 41 126	- 1 948	108 818	67 969	40 849	17,84%
2041	216 962	15 049	- 61 295	- 3 480	- 13 995	0	- 41 126	- 1 948	110 167	67 969	42 198	18,19%
2042	219 782	15 244	- 62 521	- 3 525	- 14 387	0	- 41 126	- 1 948	111 519	67 969	43 550	18,53%
2043	222 640	15 443	- 63 772	- 3 571	- 14 789	0	- 41 126	- 1 948	112 877	67 969	44 908	18,86%
2044	225 534	15 643	- 65 047	- 3 618	- 15 204	0	- 41 126	- 1 948	114 234	67 969	46 265	19,18%
2045	228 466	15 847	- 66 348	- 3 665	- 15 629	0	- 41 126	- 1 948	115 597	67 969	47 628	19,49%
2046	231 436	16 053	- 67 675	- 3 712	- 16 067	0	- 41 126	- 1 948	116 961	67 969	48 992	19,80%
2047	234 445	16 261	- 69 028	- 3 761	- 16 517	0	- 41 126	- 1 948	118 326	67 969	50 357	20,09%
2048	237 492	16 473	- 70 409	- 3 809	- 16 979	0	- 41 126	- 1 948	119 694	67 969	51 725	20,37%
2049	240 580	16 687	- 71 817	- 3 859	- 17 455	0	- 41 126	- 1 948	121 062	67 969	53 093	20,64%
2050	243 707	16 904	- 73 254	- 3 909	- 17 943	- 58 803	- 41 126	- 1 948	63 628	67 969	- 4 341	-1,67%
2051	246 876	17 124	- 74 719	- 3 960	- 18 446	- 60 450	- 41 126	- 1 948	63 351	67 969	- 4 618	-1,75%
2052	250 085	17 346	- 76 213	- 4 011	- 18 962	- 62 142	- 41 126	- 1 948	63 029	67 969	- 4 940	-1,85%
2053	253 336	17 572	- 77 737	- 4 064	- 19 493	- 63 882	- 41 126	- 1 948	62 658	67 969	- 5 311	-1,96%
2054	256 629	17 800	- 79 292	- 4 116	- 20 039	- 65 671	- 41 126	- 1 948	62 237	67 969	- 5 732	-2,09%
2055	259 966	18 032	- 80 878	- 4 170	- 20 600	- 67 510	- 41 126	- 1 948	61 766	67 969	- 6 203	-2,23%
2056	263 345	18 266	- 82 495	- 4 224	- 21 177	- 69 400	- 41 126	- 1 948	61 241	67 969	- 6 728	-2,39%
2057	266 769	18 503	- 84 145	- 4 279	- 21 770	- 71 343	- 41 126	- 1 948	60 661	67 969	- 7 308	-2,56%
2058	270 237	18 744	- 85 828	- 4 335	- 22 379	- 73 341	- 41 126	- 1 948	60 024	67 969	- 7 945	-2,75%
2059	273 750	18 988	- 87 545	- 4 391	- 23 006	- 75 395	- 41 126	- 1 948	59 327	67 969	- 8 642	-2,95%
2060	277 308	19 234	- 89 296	- 4 448	- 23 650	- 77 506	- 41 126	- 1 948	58 568	67 969	- 9 401	-3,17%
2061	280 913	19 485	- 91 082	- 4 506	- 24 312	- 79 676	- 41 126	- 1 948	57 748	67 969	- 10 221	-3,40%
2062	284 565	19 738	- 92 903	- 4 565	- 24 993	- 81 907	- 41 126	- 1 948	56 861	67 969	- 11 108	-3,65%
2063	288 265	19 994	- 94 761	- 4 624	- 25 693	- 84 200	- 41 126	- 1 948	55 907	67 969	- 12 062	-3,91%
2064	292 012	20 254	- 96 657	- 4 684	- 26 412	- 86 558	- 41 126	- 1 949	54 880	67 969	- 13 089	-4,19%
2065	295 808	20 518	- 98 590	- 4 745	- 27 152	- 88 981	- 13 595	- 644	82 619	67 968	14 651	4,63%

2 - EVOLUTION AUTOFINANCEMENT NET



3 - REVENU NET

Année	Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	Coût de fonctionnement	Impayé	PGE	TFPB	Revenu net	Taux de croissance moyen
2025	118 585	8 225	- 44 650	- 1 902	- 8 997	0	71 261	
2026	178 748	12 398	- 45 543	- 2 867	- 9 248	0	133 488	
2027	181 072	12 559	- 46 454	- 2 904	- 9 507	0	134 765	0,96%
2028	183 426	12 723	- 47 383	- 2 942	- 9 774	0	136 050	0,96%
2029	185 810	12 888	- 48 331	- 2 980	- 10 047	0	137 340	0,95%
2030	188 226	13 056	- 49 298	- 3 019	- 10 329	0	138 636	0,95%
2031	190 673	13 225	- 50 284	- 3 058	- 10 618	0	139 939	0,95%
2032	193 152	13 397	- 51 289	- 3 098	- 10 915	0	141 246	0,95%
2033	195 663	13 571	- 52 315	- 3 139	- 11 221	0	142 560	0,94%
2034	198 206	13 748	- 53 361	- 3 179	- 11 535	0	143 879	0,94%
2035	200 783	13 927	- 54 428	- 3 221	- 11 858	0	145 203	0,94%
2036	203 393	14 108	- 55 517	- 3 263	- 12 190	0	146 531	0,94%
2037	206 037	14 291	- 56 627	- 3 305	- 12 531	0	147 865	0,93%
2038	208 716	14 477	- 57 760	- 3 348	- 12 882	0	149 203	0,93%
2039	211 429	14 665	- 58 915	- 3 391	- 13 243	0	150 545	0,93%
2040	214 178	14 856	- 60 093	- 3 435	- 13 614	0	151 891	0,93%
2041	216 962	15 049	- 61 295	- 3 480	- 13 995	0	153 240	0,92%
2042	219 782	15 244	- 62 521	- 3 525	- 14 387	0	154 594	0,92%
2043	222 640	15 443	- 63 772	- 3 571	- 14 789	0	155 950	0,92%
2044	225 534	15 643	- 65 047	- 3 618	- 15 204	0	157 309	0,92%
2045	228 466	15 847	- 66 348	- 3 665	- 15 629	0	158 671	0,91%
2046	231 436	16 053	- 67 675	- 3 712	- 16 067	0	160 034	0,91%
2047	234 445	16 261	- 69 028	- 3 761	- 16 517	0	161 400	0,91%
2048	237 492	16 473	- 70 409	- 3 809	- 16 979	0	162 767	0,91%
2049	240 580	16 687	- 71 817	- 3 859	- 17 455	0	164 136	0,90%
2050	243 707	16 904	- 73 254	- 3 909	- 17 943	- 58 803	106 702	-0,59%
2051	246 876	17 124	- 74 719	- 3 960	- 18 446	- 60 450	106 425	-0,58%
2052	250 085	17 346	- 76 213	- 4 011	- 18 962	- 62 142	106 102	-0,57%
2053	253 336	17 572	- 77 737	- 4 064	- 19 493	- 63 882	105 731	-0,56%
2054	256 629	17 800	- 79 292	- 4 116	- 20 039	- 65 671	105 311	-0,55%
2055	259 966	18 032	- 80 878	- 4 170	- 20 600	- 67 510	104 839	-0,55%
2056	263 345	18 266	- 82 495	- 4 224	- 21 177	- 69 400	104 314	-0,55%
2057	266 769	18 503	- 84 145	- 4 279	- 21 770	- 71 343	103 734	-0,55%
2058	270 237	18 744	- 85 828	- 4 335	- 22 379	- 73 341	103 097	-0,55%
2059	273 750	18 988	- 87 545	- 4 391	- 23 006	- 75 395	102 401	-0,56%
2060	277 308	19 234	- 89 296	- 4 448	- 23 650	- 77 506	101 643	-0,56%
2061	280 913	19 485	- 91 082	- 4 506	- 24 312	- 79 676	100 822	-0,57%
2062	284 565	19 738	- 92 903	- 4 565	- 24 993	- 81 907	99 935	-0,58%
2063	288 265	19 994	- 94 761	- 4 624	- 25 693	- 84 200	98 981	-0,59%
2064	292 012	20 254	- 96 657	- 4 684	- 26 412	- 86 558	97 956	-0,60%
2065	295 808	20 518	- 98 590	- 4 745	- 27 152	- 88 981	96 858	-0,61%

1 - BASE ELIGIBLE ET CREDIT D'IMPÔT

- 1° Terrain

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
F 01 - Terrain	680 800,00€	680 800,00€
Cumul	680 800,00€	680 800,00€

- 2° Etude de sol et sondages

- 3° V.R.D

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
B 06 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution	179 986,51€	179 986,51€
F 05 - Assainissement	195 849,10€	195 849,10€
Cumul	375 835,61€	375 835,61€

- 4° Constructions

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
B 01 - Gros oeuvre	1 533 072,10€	1 533 072,10€
B 02 - Charpente-Couverture	257 250,57€	257 250,57€
B 04 - Menuiseries Intérieures	94 453,64€	94 453,64€
B 07 - Plomberie sanitaire	160 567,00€	160 567,00€
B 08 - Serrurerie/Ferronnerie	39 450,00€	39 450,00€
B 10 - Carrelage/revêtements de sol et murs	169 874,69€	169 874,69€
B 11 - Peinture et imperméabilisation	122 110,29€	122 110,29€
F 03 - Terrassement	173 824,50€	173 824,50€
Cumul	2 550 602,79€	2 550 602,79€

- 5° Stationnement

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
Places de parking Eligibles	139 035,00€	139 035,00€
Cumul	139 035,00€	139 035,00€

- 6° P.M.R

- 7° E.N.R

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
B 05 - Menuiseries extérieures	172 504,00€	172 504,00€
B 12 - Eau chaude solaire	85 500,00€	85 500,00€
Cumul	258 004,00€	258 004,00€

- 8° Espaces verts

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
F 10 - Clôtures et espaces verts	49 494,80€	49 494,80€
Cumul	49 494,80€	0,00€

- 9° Honoraires

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
H 01 - Géomètre	3 000,00€	3 000,00€
H 02 - Sondages	11 900,00€	11 900,00€
H 03 - Ingénierie VRD	38 208,00€	38 208,00€
H 05 - Ingénierie bâtiment	97 172,00€	97 172,00€
H 07 - Contrôle technique	13 500,00€	13 500,00€
H 08 - Contrôle hygiène et sécurité	9 240,00€	9 240,00€
H 11 - Assurances	89 048,07€	89 048,07€
H 12 - Rémunération conduite d'opération	83 209,77€	83 209,77€
H 15 - OPC	101 174,35€	101 174,35€
H 16 - Honoraires VEFA	427 739,69€	427 739,69€
H 18 - Divers honoraires	101 682,93€	101 682,93€
Cumul	975 874,81€	498 521,61€

- Base éligible par financement

Désignation	LLS DOM	LLTS DOM	Total
Base éligible brute	4 183 204,47	339 999,36	4 523 203,83
Base éligible nette	3 154 064,47	209 678,36	3 363 742,83
Crédit d'impôt	1 261 626,00	83 871,00	1 345 497,00

Taux servi : 40,00%



ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY

SITUATION DU LOT

C25



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville paysage architecture

Date: Décembre 2016
N° d'indices: Ind 1
Modifications:

PHASE 2

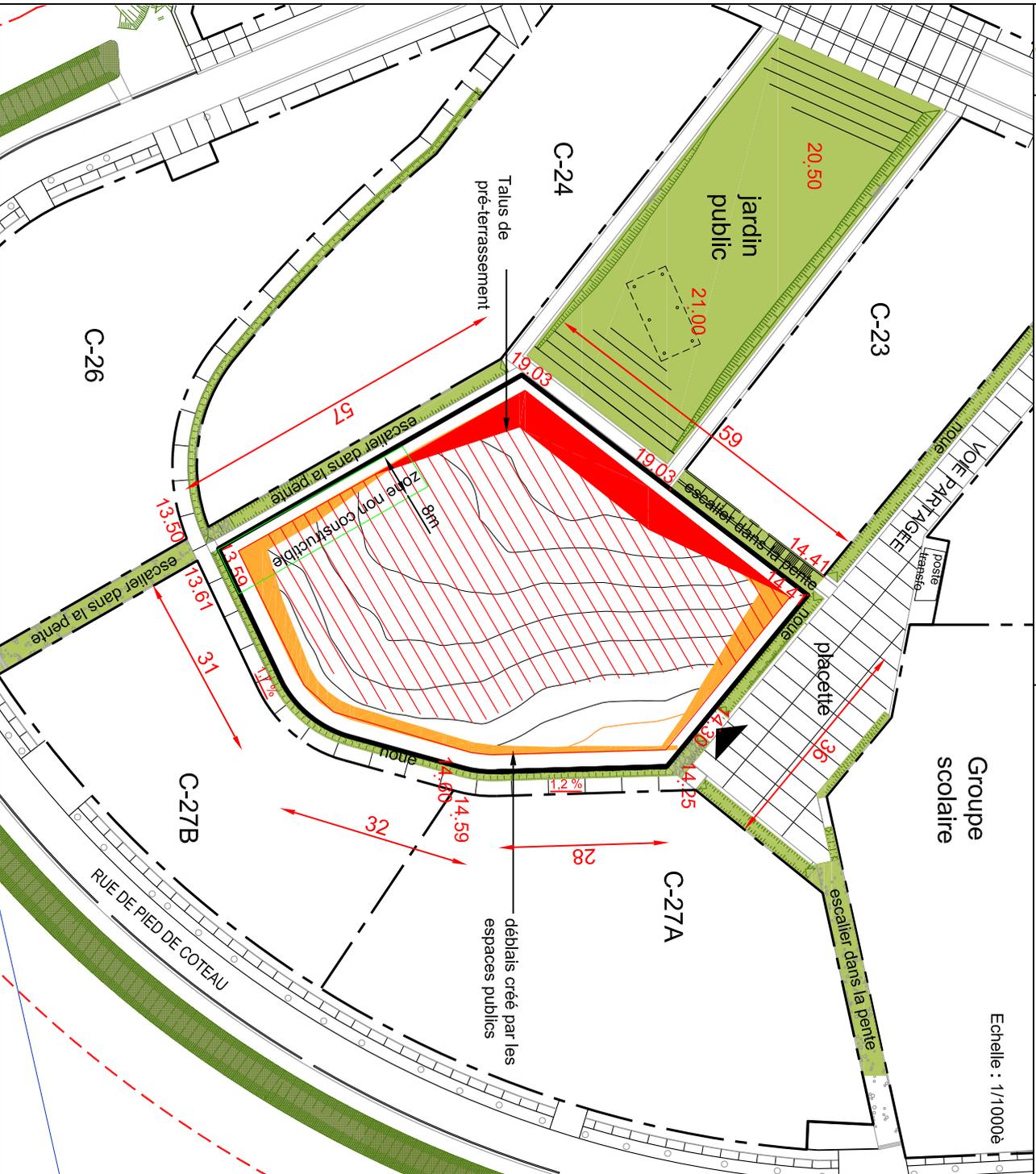
01/07



ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY

CARACTERISTIQUES

C25



Groupe scolaire

Echelle : 1/11000e

1. Descriptif

A l'Ouest, la parcelle s'ouvre sur le jardin public. Elle est limitée au Nord par la placette et au Nord-ouest par l'escalier dans la pente.

Au Sud et à l'Est, la parcelle est limitée par la bande boisée dans la pente et la voie piétonne.

La parcelle accueille des logements organisés en petits collectifs.

2. Surface du terrain: 3 936m²

Légende

-  Remblais
-  Déblais
-  Terrassement par l'aménageur
-  Talus créé par le pré-terrassement
-  accès véhicule à la parcelle

Nota: Les nivellements et les côtés de branchement réseaux de la fiche de lot sont basés sur le DCE des espaces publics. Ils devront être confirmés par le relevé des ouvrages réalisés.

Date: Décembre 2016
N° d'indices: Ind 1
Modifications:

PHASE 2

02/07



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville paysage architecture



ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY

RACCORDEMENTS

C25



Echelle : 1/1000e

Les principes de raccordements:
L'ensemble des raccordements aux réseaux de concessionnaires se font depuis la placette de la voie partagée, autour de l'accès à la parcelle.

-  AEP
-  Electricité
-  Boîtier de branchement EU
-  Chambre de tirage Telecom

Eaux pluviales:

Tous les eaux pluviales sont gérées dans l'espace public par des noues et des bassins de stockage.

- Aucune rétention à la parcelle n'est demandée.
- Les eaux pluviales de la parcelle doivent être conduites au boîtier de branchement posé en limite de terrain par l'aménageur (cf.annexe du cahier de limite de prestation)

 Boîtier de branchement EP

 accès véhicule à la parcelle



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville paysage architecture

Date: Décembre 2016
N° d'indice: Ind 1
Modifications:

PHASE 2

03/07

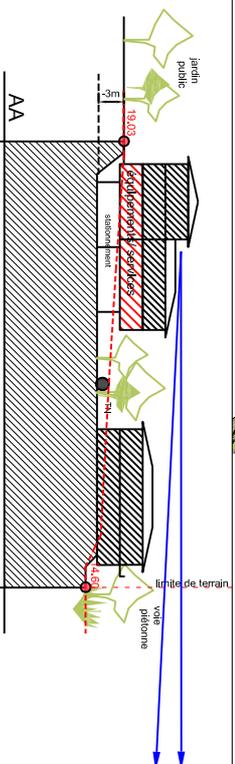
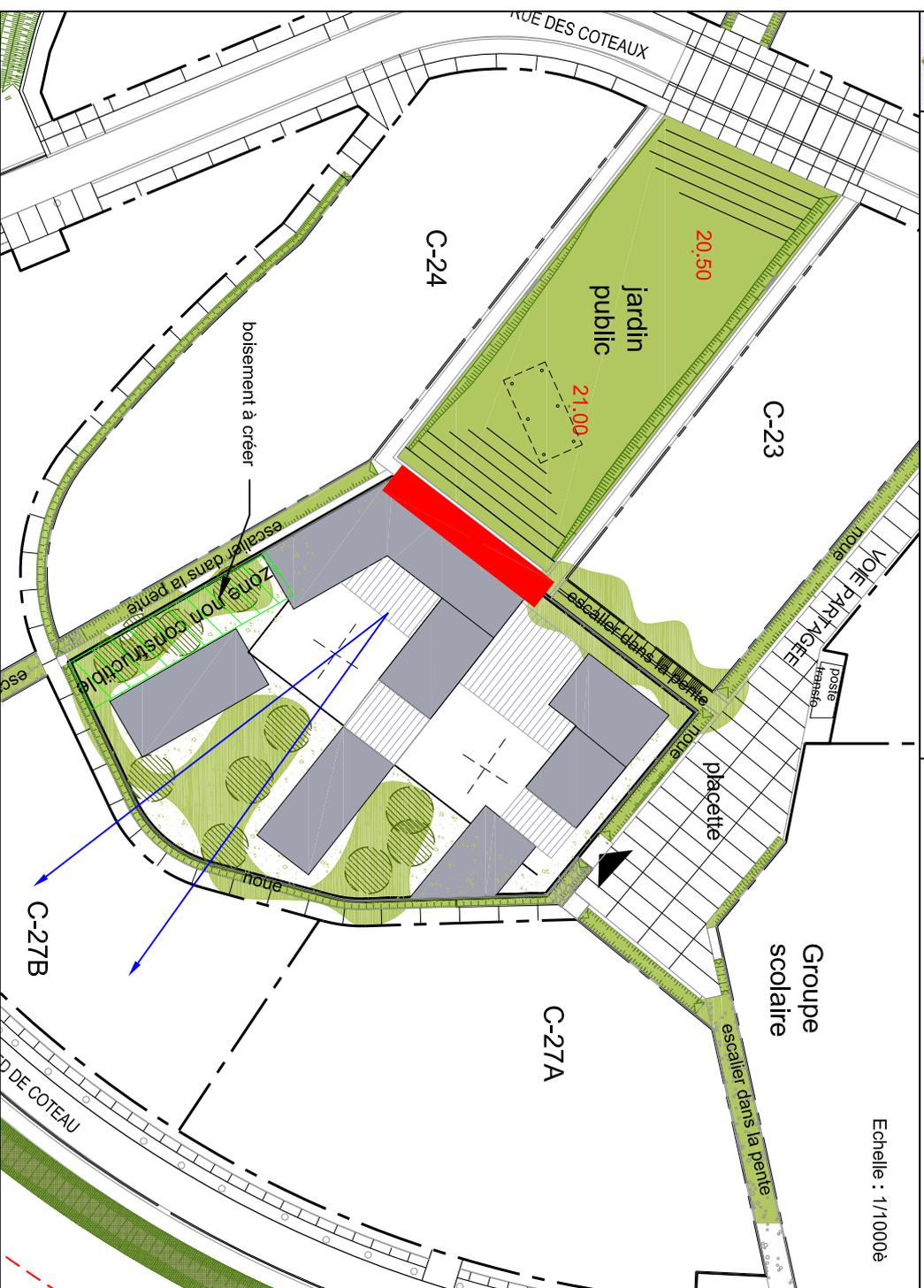


ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY

INTENTIONS URBAINES

C25

Echelle : 1/1000e



1. Principes d'organisation

- Mettre en alignement les bâtiments donnant sur le jardin public, au moins au rez de chaussée pour structurer l'enveloppe de cet espace public.
- Des services au rez de chaussée pour créer l'animation du jardin public.

- Accompagner les espaces publics piétons et paysagers par du paysage privé et le boisement à créer sur la zone non constructive.

- Installer les parkings sous les bâtiments pour libérer une cour résidentielle plantée et paysagère.

2. Programme

- **Services/équipements:**
Surface de plancher indicative: 400m²
- **Logement:**
Nombre estimé : 35
Surface de plancher indicative : 2 975 m²
- **Stationnements:** environ 63 places

Date: Décembre 2016
N° d'indices: Ind 1
Modifications:

PHASE 2

04/07



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville paysage architecture



**ECOQUARTIER
DE REMIRE-MONTJOLY**

REGLES D'URBANISME

C25

Echelle : 1/1000e

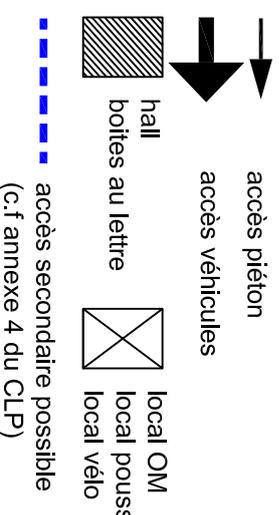


Indication rouge: prescription
Indication noir: recommandation

1. accès et distribution

Les logements ont leur adresse principale (hall + boîtes aux lettres) sur la placette de la voie partagée, de même que l'accès véhicule.

Des accès secondaires pourront être implantés sur cette voie partagée..



2. alignements et retraits

Les constructions donnant sur le parc public seront à l'alignement des espaces publics.

Les bâtiments seront obligatoirement implantés en retrait de 3m minimum sur tous les limites avec l'escalier et la bande boisée dans la pente.

Pour accompagner ces espaces piétons paysagers, ces bandes de retrait devront être plantées des arbres de hautes tiges, de manière à créer un espacees d'usage (jardin) et/ou de grande qualité paysagère.



3. hauteurs bâties

Les hauteurs bâties sont libres.



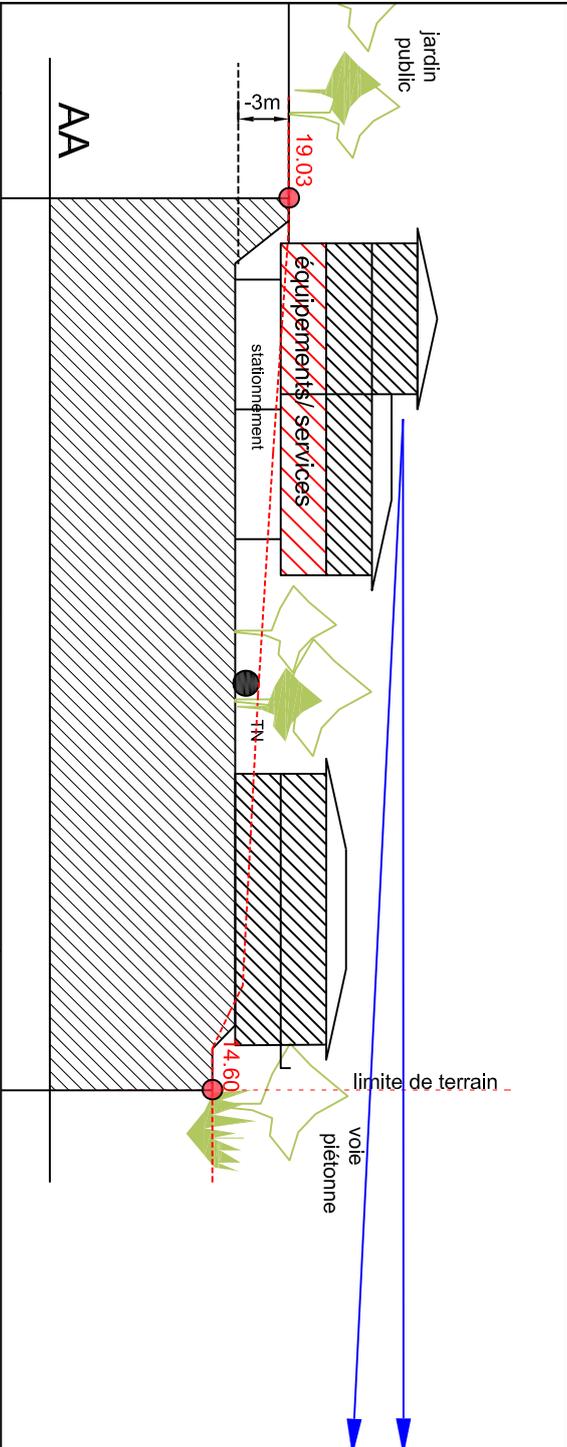
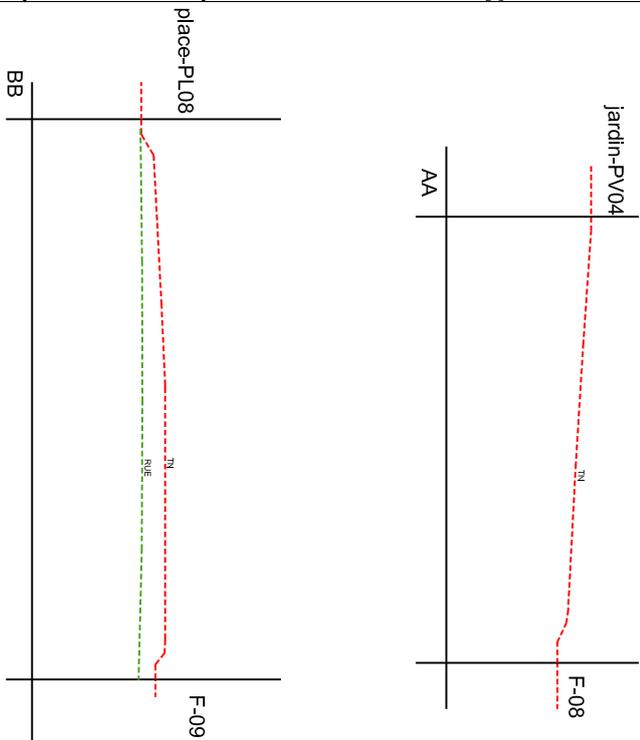
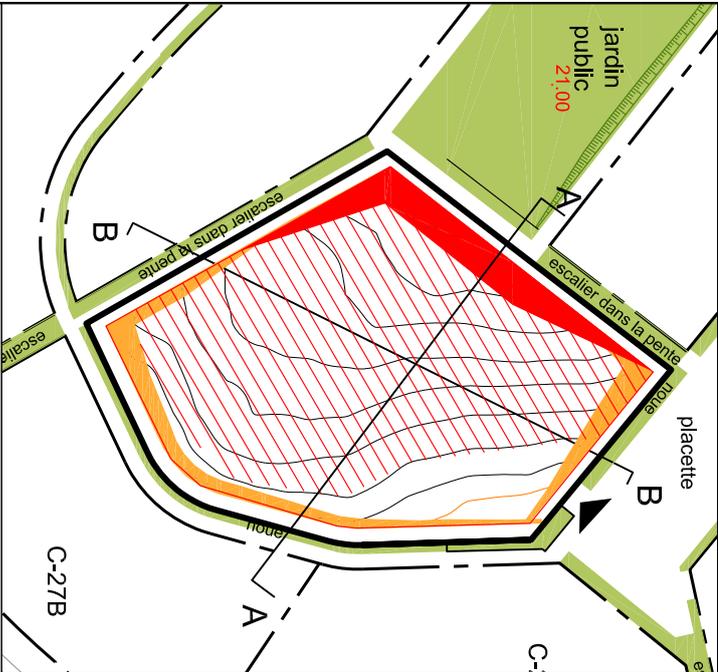


ECOQUARTIER DE REMIRE-MONTJOLY

PRINCIPE D'OPTIMISATION DE LA TOPOGRAPHIE

C25

Pré-terrassement de -3m par rapport au point haut de la parcelle.
Installer les stationnements sous bâtiments: libérer le coeur d'îlot des véhicules au profit de jardins plantés.



- terrassement des espaces publics
- terre naturelle
- Remblais
- Déblais
- Pré-terrassement par l'aménageur
- Talus créé par le pré-terrassement
- vue sur le paysage



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville paysage architecture

Date: Décembre 2016
N° d'indice: Ind 1
Modifications:

PHASE 2

06/07



Echelle : 1/11000e



Clôture et mitoyennetés

En limite des espaces publics, les clôtures ne seront pas pleines, mais ajourées. Elles seront de préférence constituées d'une grille en serrurerie de qualité (hauteur maximum 2m) ou de briques de latérite ajourées.

Lorsque des stationnements couverts sont en limite de propriété, leurs façades devront être particulièrement soignées en terme de matériaux comme de mise en oeuvre. Ces façades pourront être ajourées pour permettre la ventilation naturelle des parking

■■■■■ clôture ajourée (H<2m)

↔ visibilité

Définition des espaces extérieurs

De manière générale, une attention particulière sera apportée à la qualité des toitures visibles (pas de toitures techniques visibles).

Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur dimensionné de telle manière qu'on puisse y installer une table et des chaises (jardin, loggia, balcon).

Les espaces de pleine terre de l'opération doivent être aménagés en espaces paysagers plantés, en tant que jardins collectifs et/ou jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée.

Emprise de pleine terre réglementée au PLU=30% de l'emprise totale, soit pour ce terrain 1 182 m²



pleine terre
surface indicative

Indication rouge: prescription
Indication noir: recommandation



OPERATION " 33 LLS LYS "
 ECOQUARTIER Georges OTHILY à Rémire Montjoly

Construction de 33 logements COLLECTIFS répartis
 sur 4 bâtiments à R+2

MAITRE D'OUVRAGE KREOLYA 1 Tél. 0694 48 75 49
 2 753 Route de Montabo
 97 300 CAYENNE

ARCHITECTE & MAITRE D'OEUVRE BATIMENT Atelier d'Architecture Yves LE TIRANT Tél. 0594 32 14 18
 12, rue Paul AQUIOUPOU 97310 KOUROU

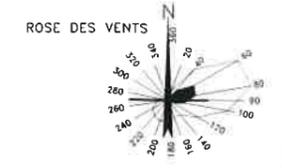
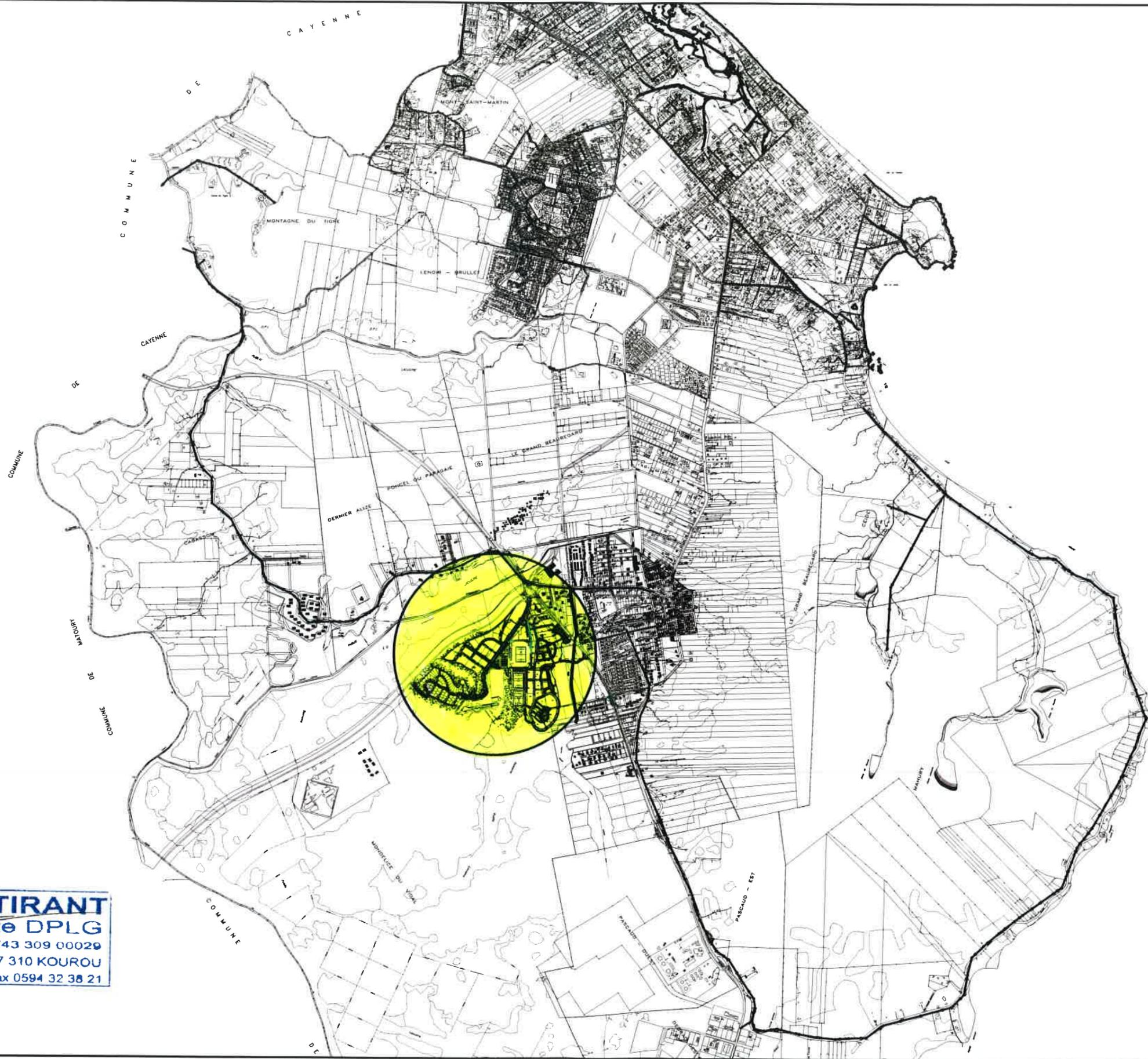


N° DE PLAN	DESIGNATION	ECHELLE
PC 1.1	Plan de situation générale REMIRE MONTJOLY	-
PC 1.2	Plan de la zone ECOQUARTIER G. OTHILY	-
PC 1.3	Extrait du Plan cadastral	-
PC 2.1	Plan de masse _ Existant ILOT C25	1/1000
PC 2.2	Plan de masse _ Projet	1/500
PC 3	Coupes sur le terrain _ Existant / Projet	1/200
PC 4	Notice Descriptive (A4)	-
PC 5	Elévations BATS A à D & locaux annexes	1/200
PC 6	Insertion Paysagère	-
PC 7	Documents photographiques _ Vues proches	-
PC 8	Documents photographiques _ Vues lointaines	-



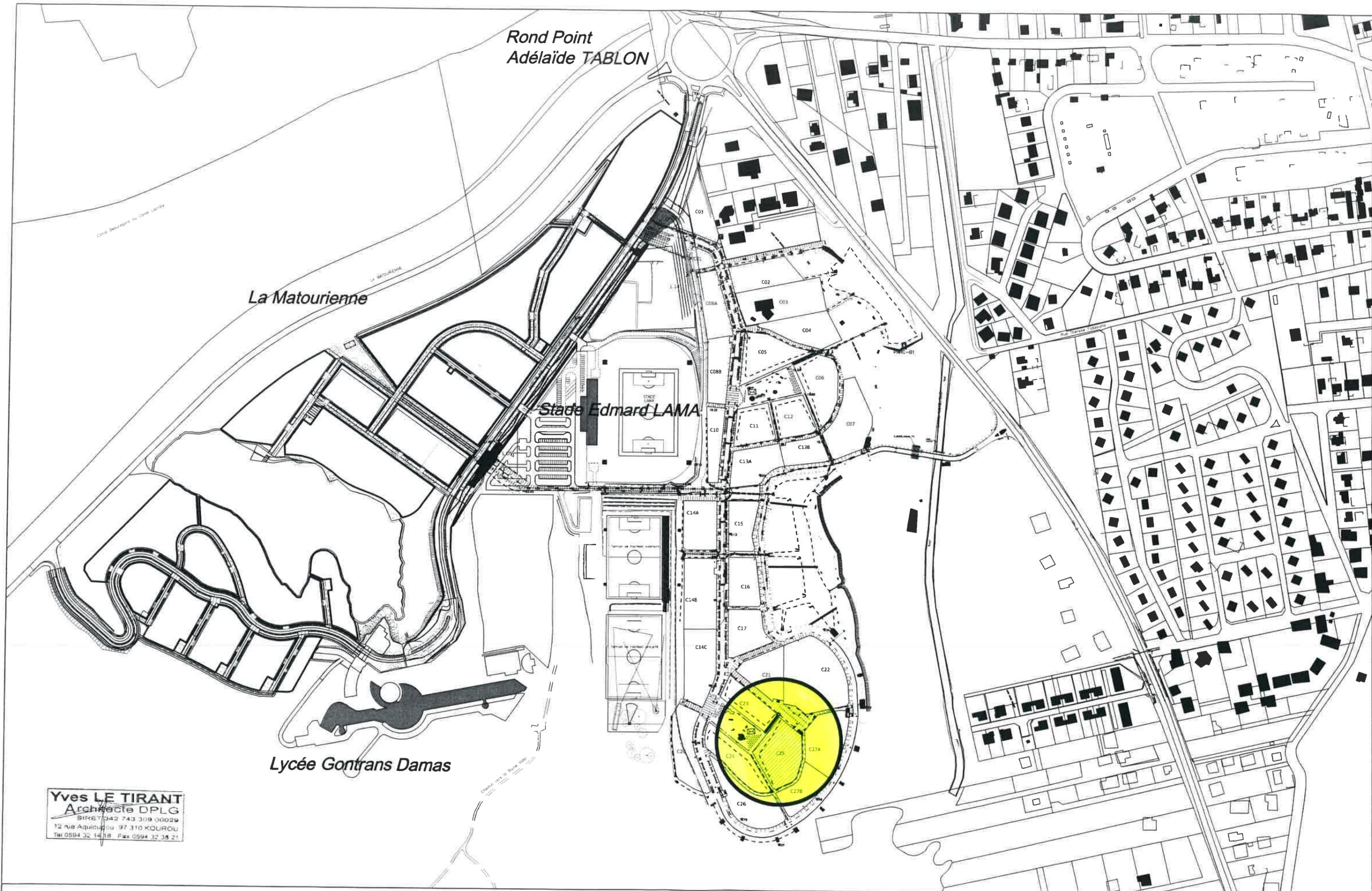
PHASE	DESIGNATION	DATE
PC	Permis de Construire	20/05/21

DESIGNATION
Carnet de plans



OCEAN ATLANTIQUE

Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aqulouou 97 310 KOUROU
 Tél 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21



Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquilardou 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21



Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquiloucou 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21

Parcelles concernées :
 AR 605p = 3 195.00 m²
 AO 95p = 654.00 m²
 AO 454 } = 17.00 m²
 AN 787 }
 AN 973p = 3.00 m²
 3 869.00 m²

AR 605p



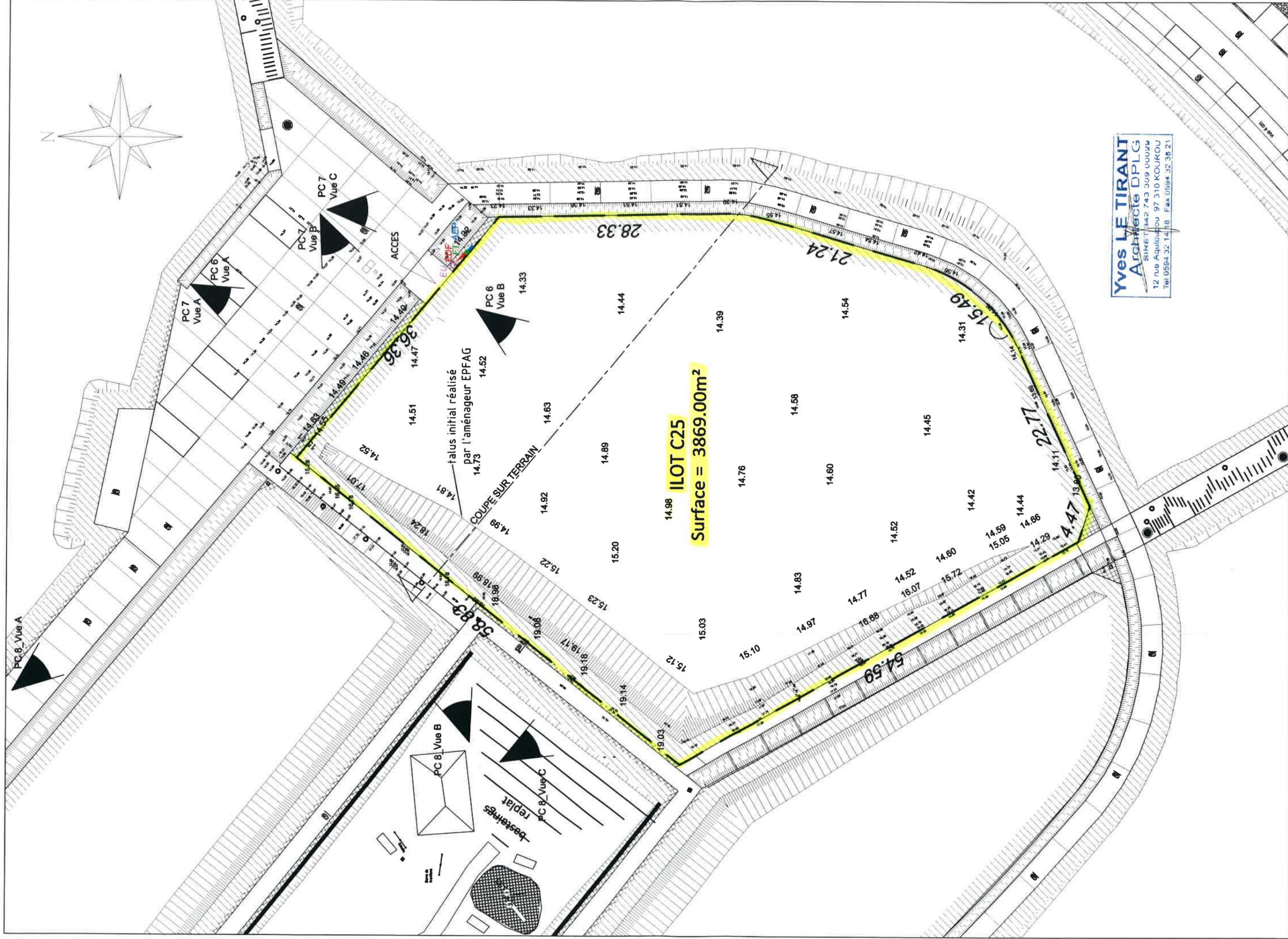
ILOT C25

AN 973p

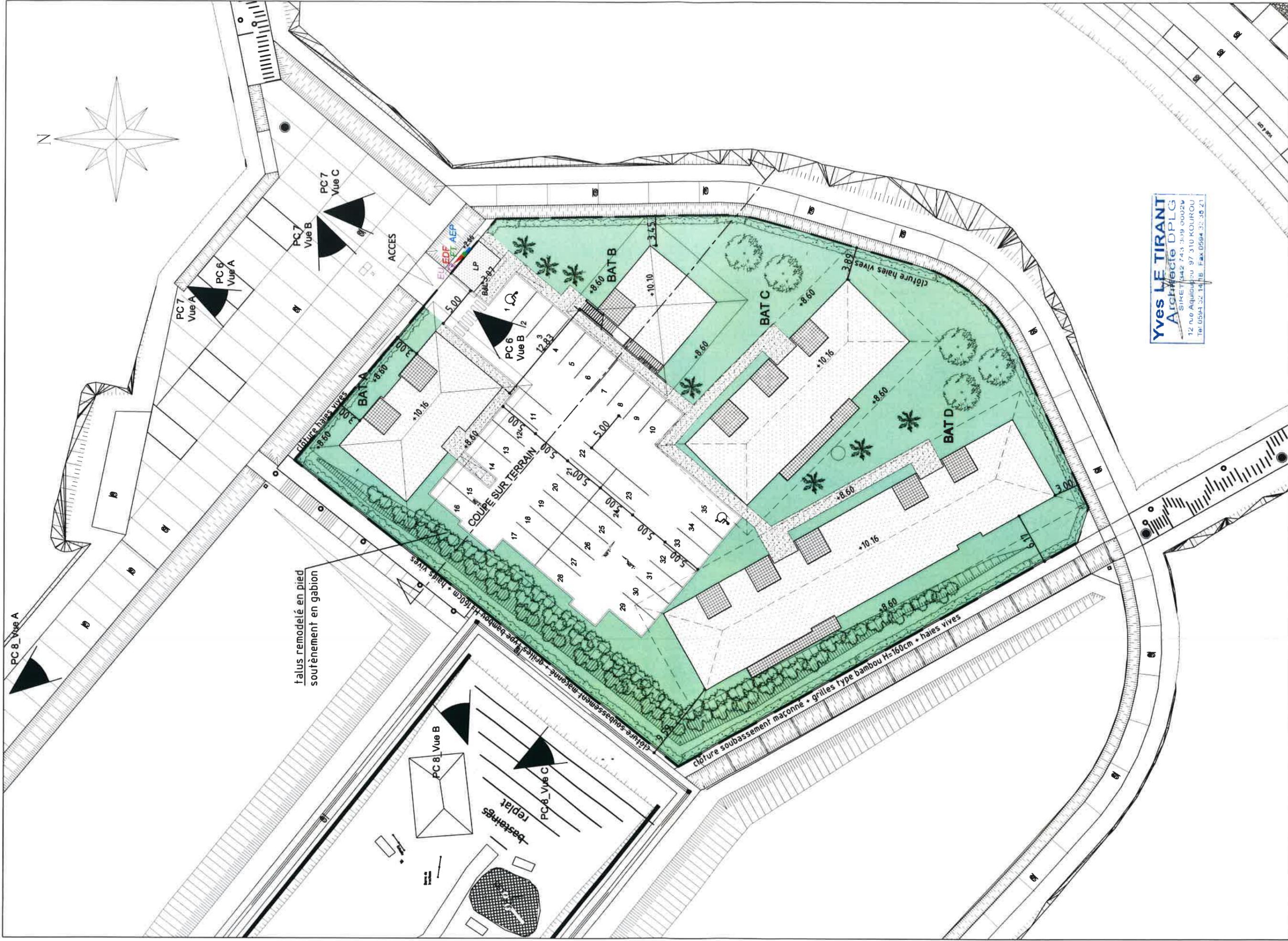
AO 95p

AN 787

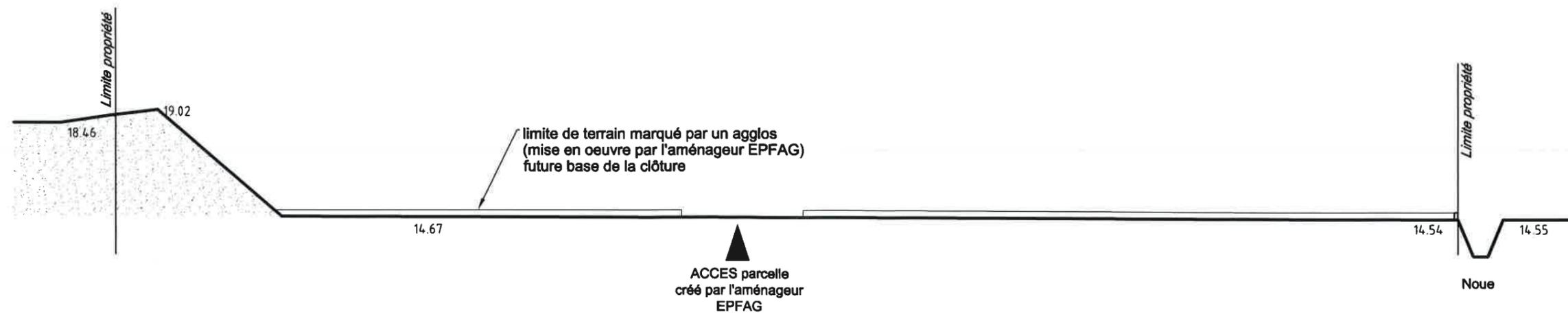
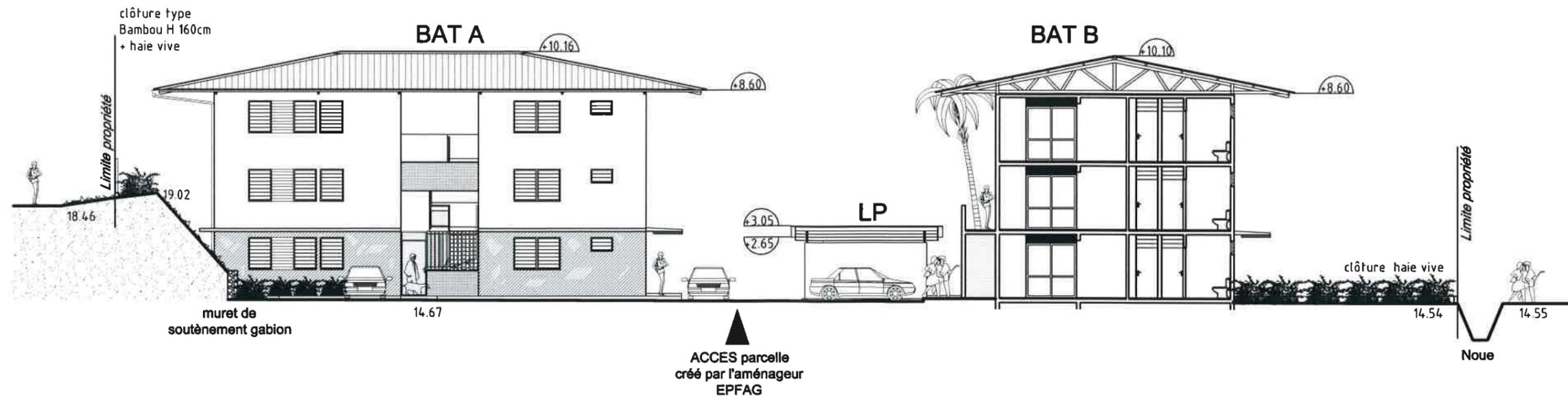
AO 454



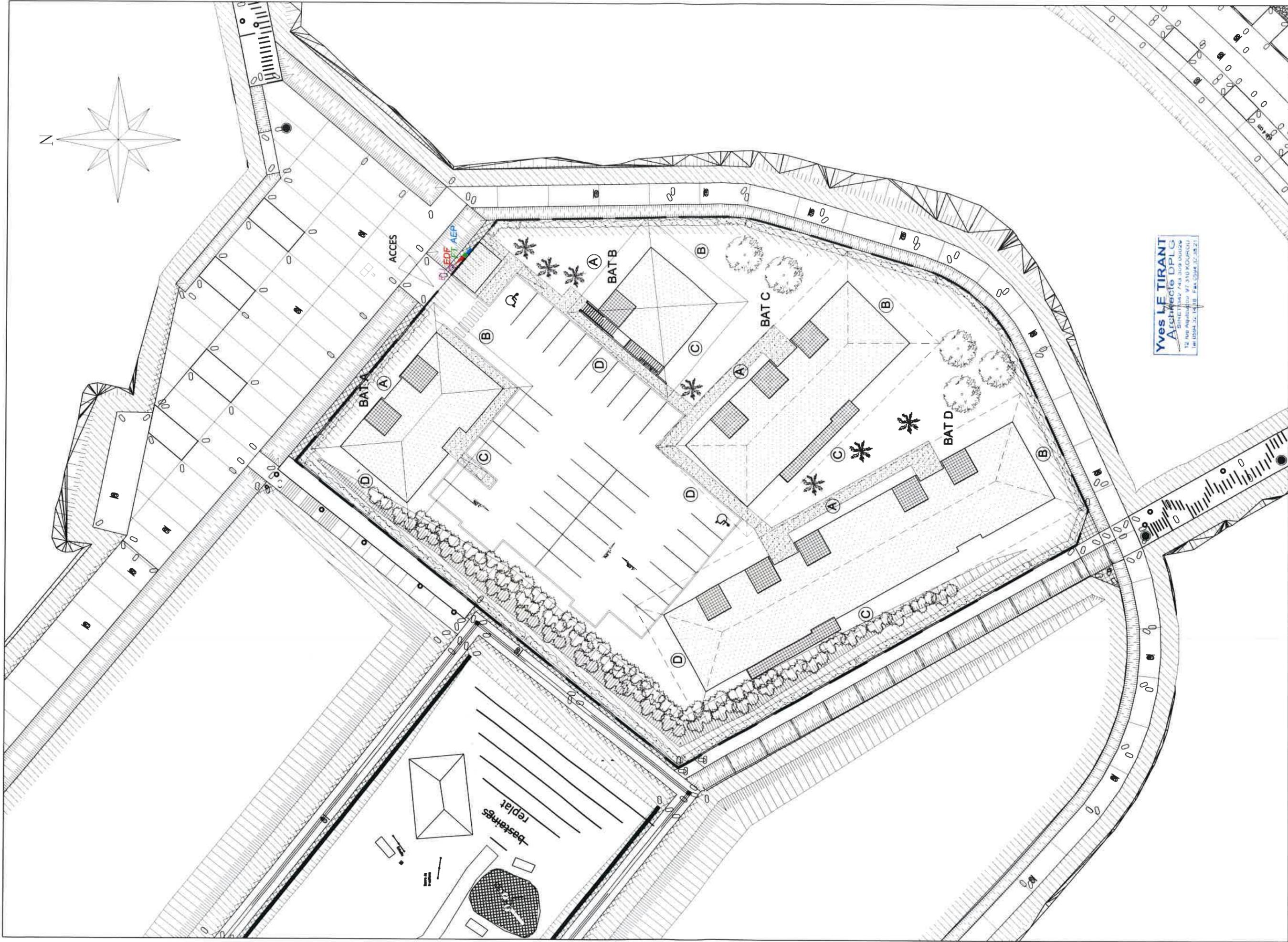
Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquilonou 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 36 21



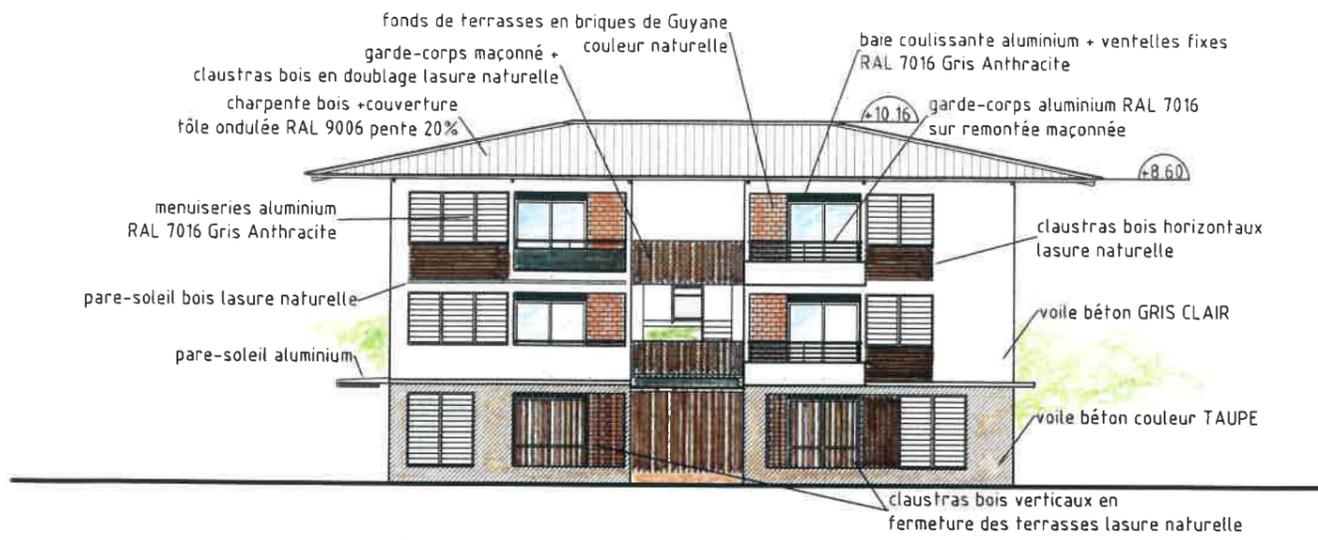
Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 842 743 309 00029
 12 rue Aquilonne 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 35 21



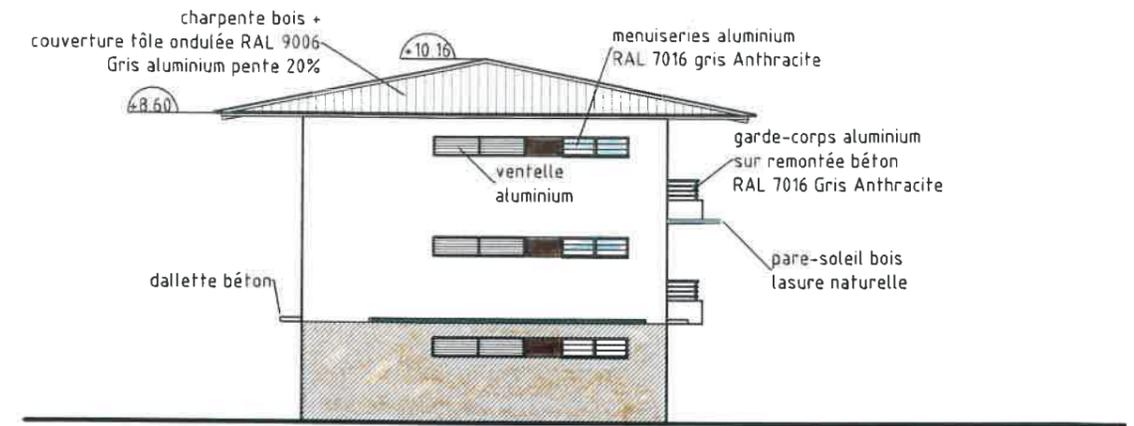
Yves LE TIRANT
Architecte DPLG
SIRET 342 743 309 00029
12 rue Aquilonou 97 310 KOUROU
Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21



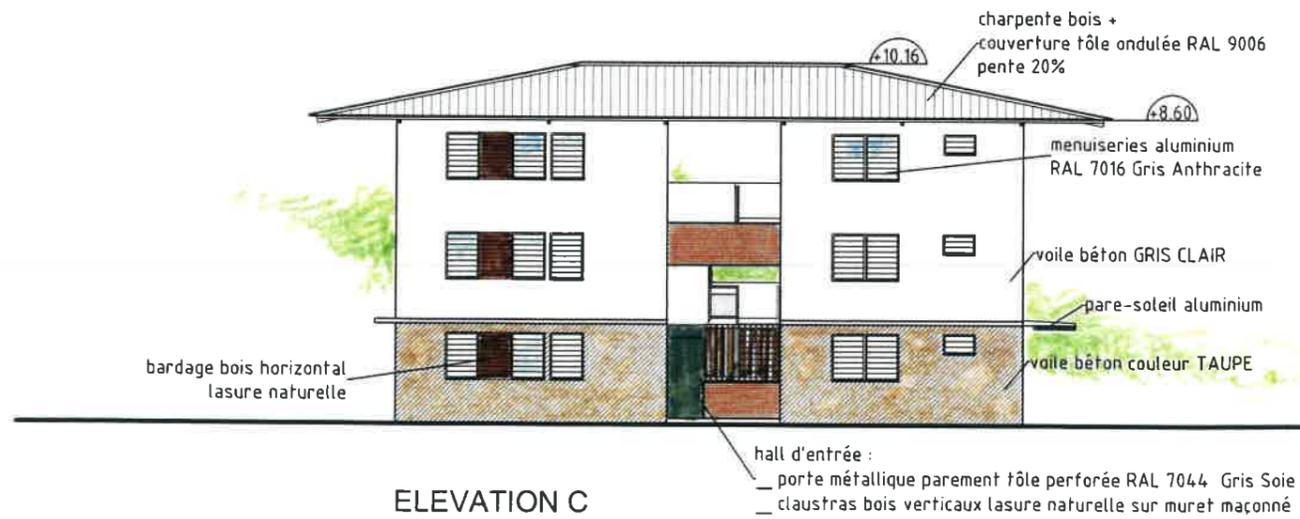
Yves LE TIRANT
Architecte DPLG
SIRET 7427 7424 309 00026
12 rue Aquilon 97 310 KOURON
Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 18 21



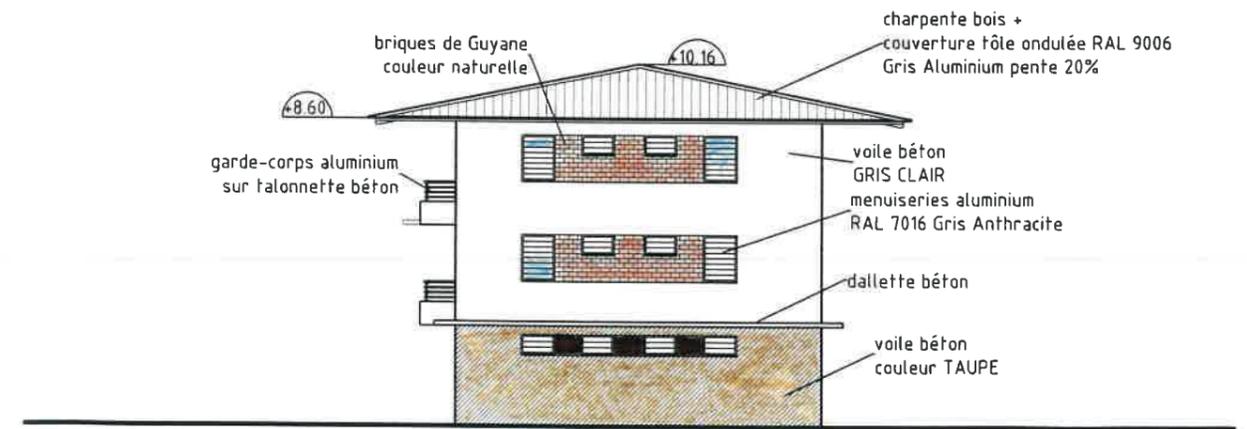
ELEVATION A



ELEVATION B

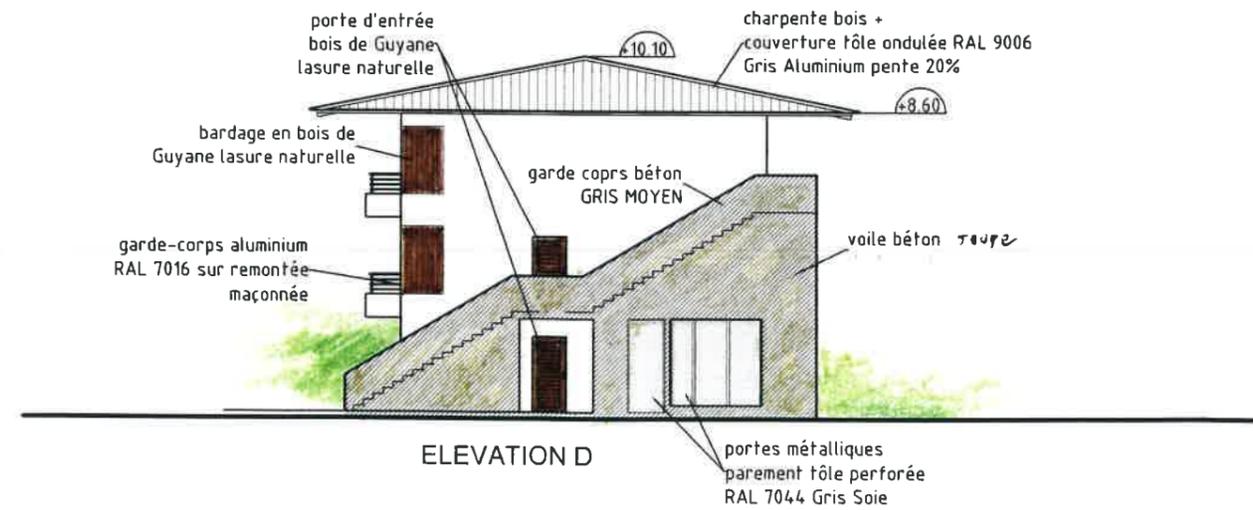
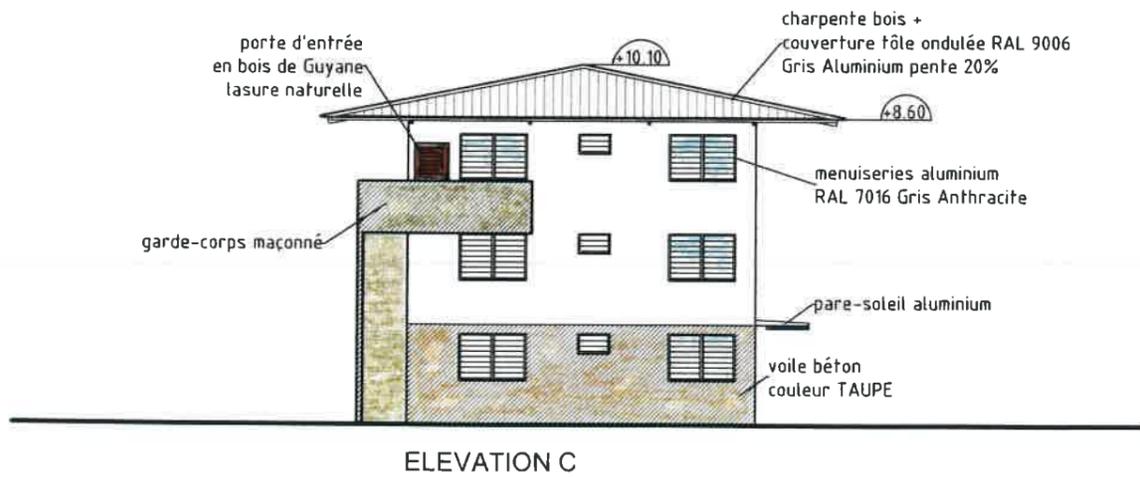
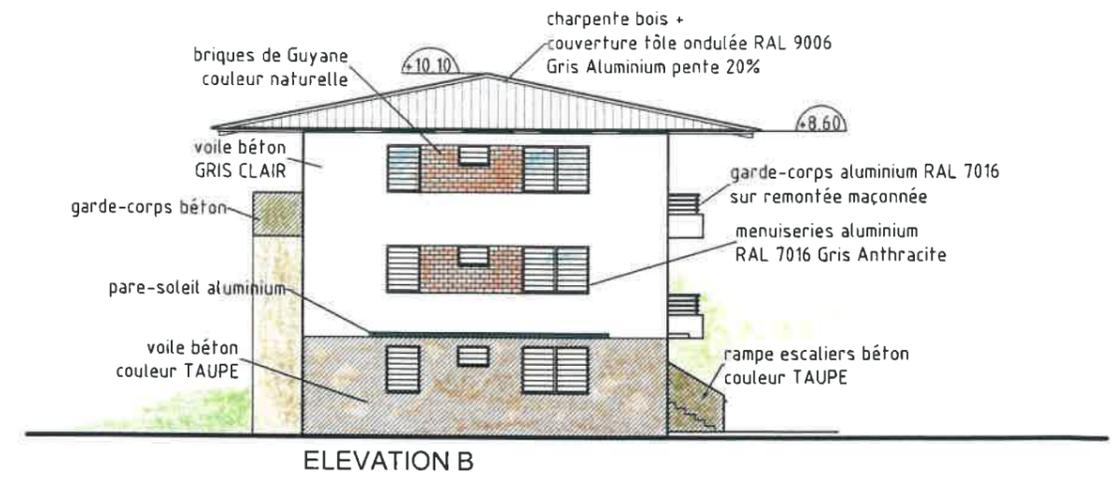
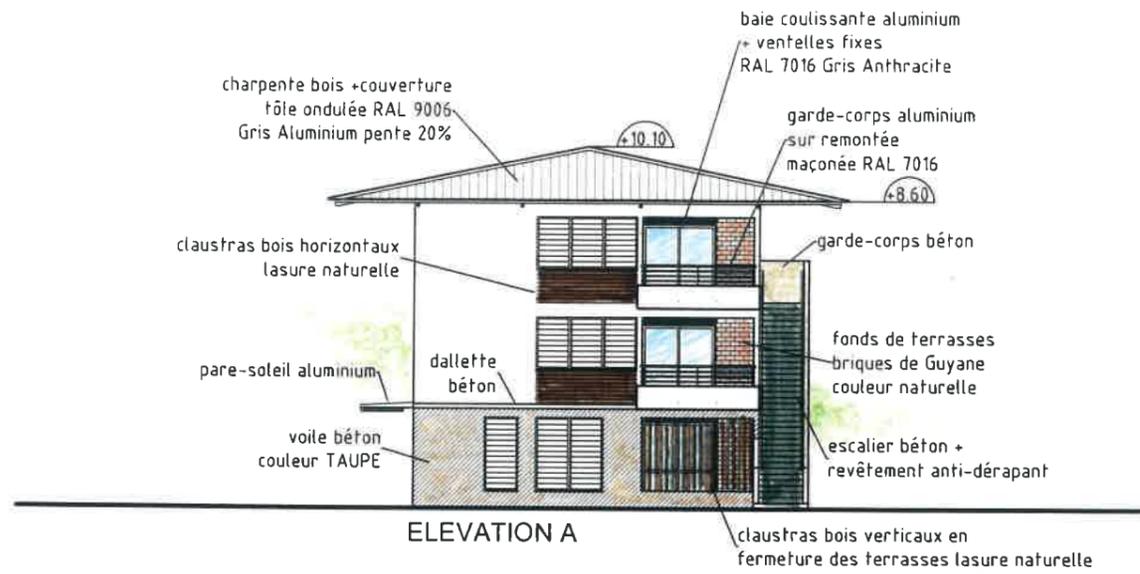


ELEVATION C

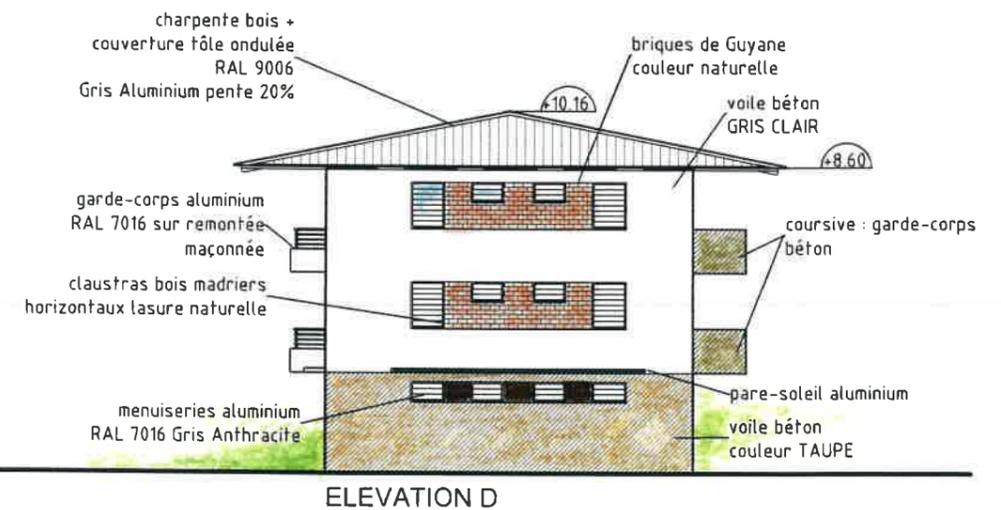
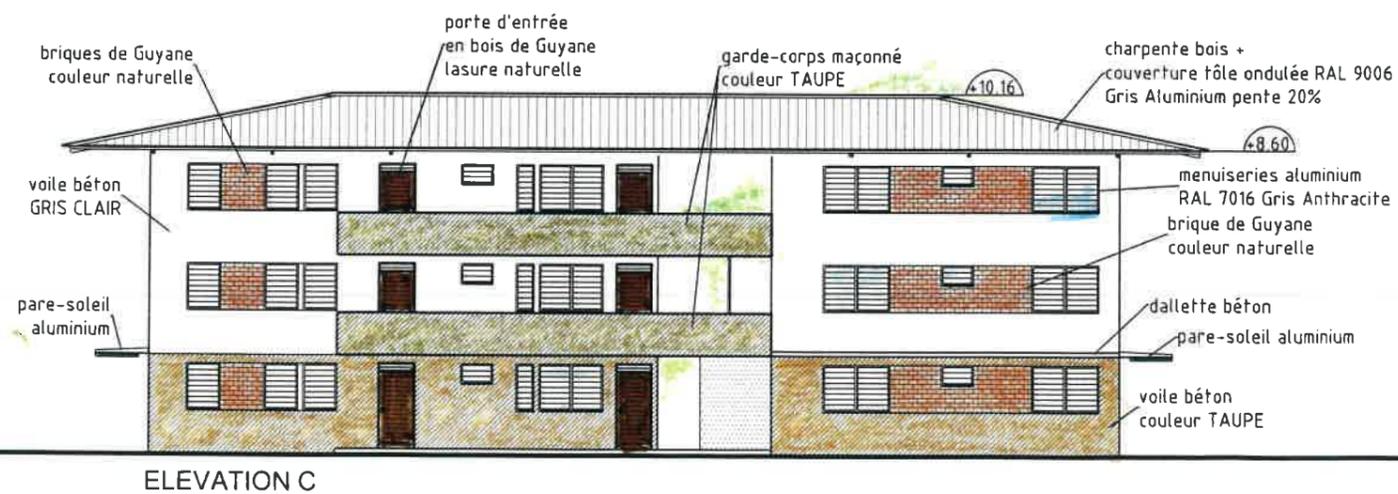
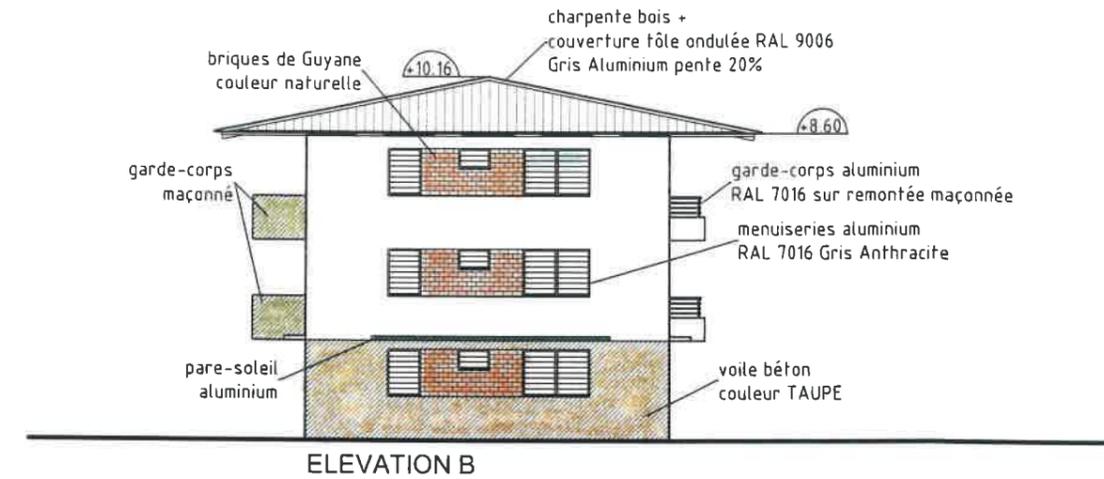
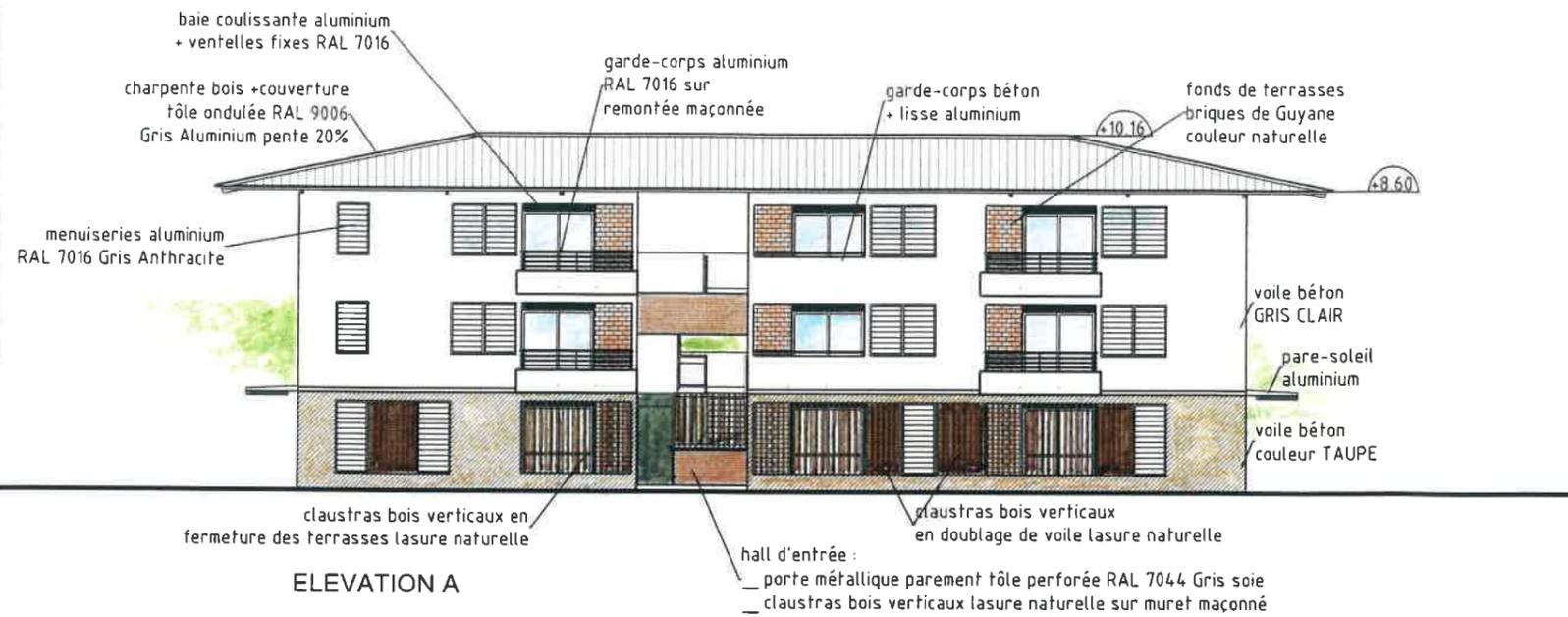


ELEVATION D

Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquilon du 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 78 Fax 0594 32 38 21



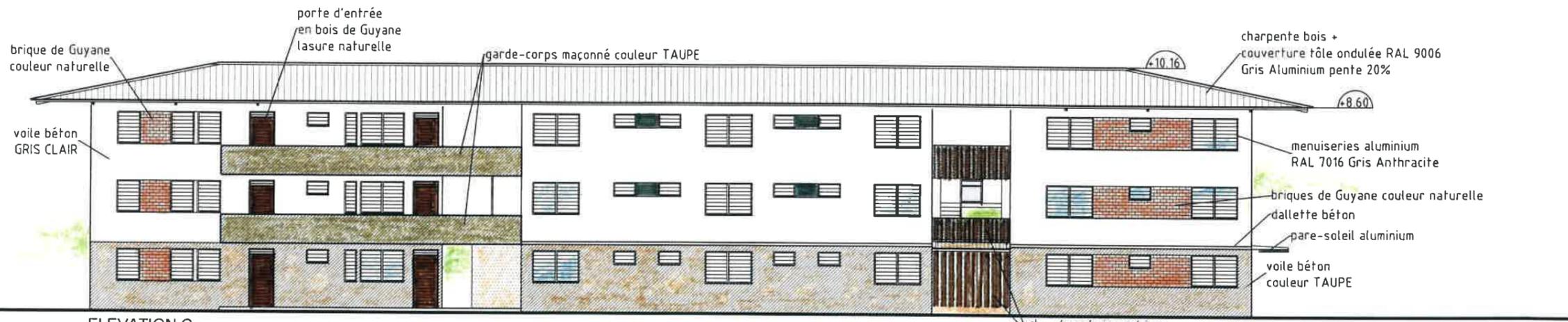
Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquilou 97 310 KOUROU
 Tél 0594 32 14 18 Fax 0594 32 36 21



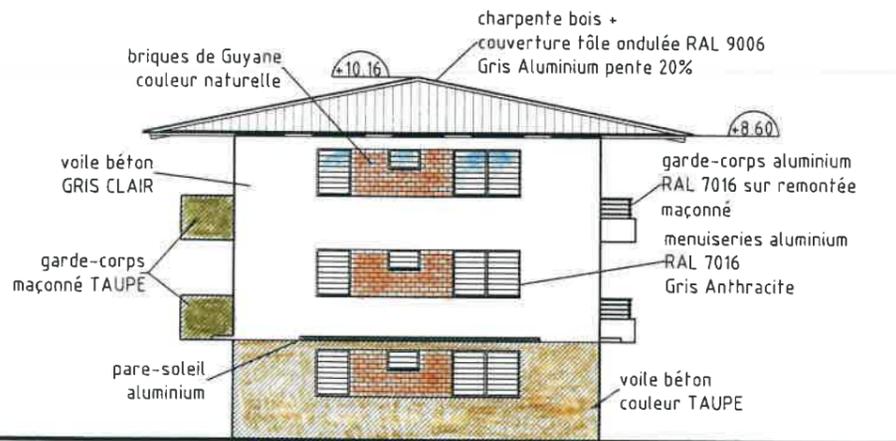
Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquiloucou 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21



ELEVATION A



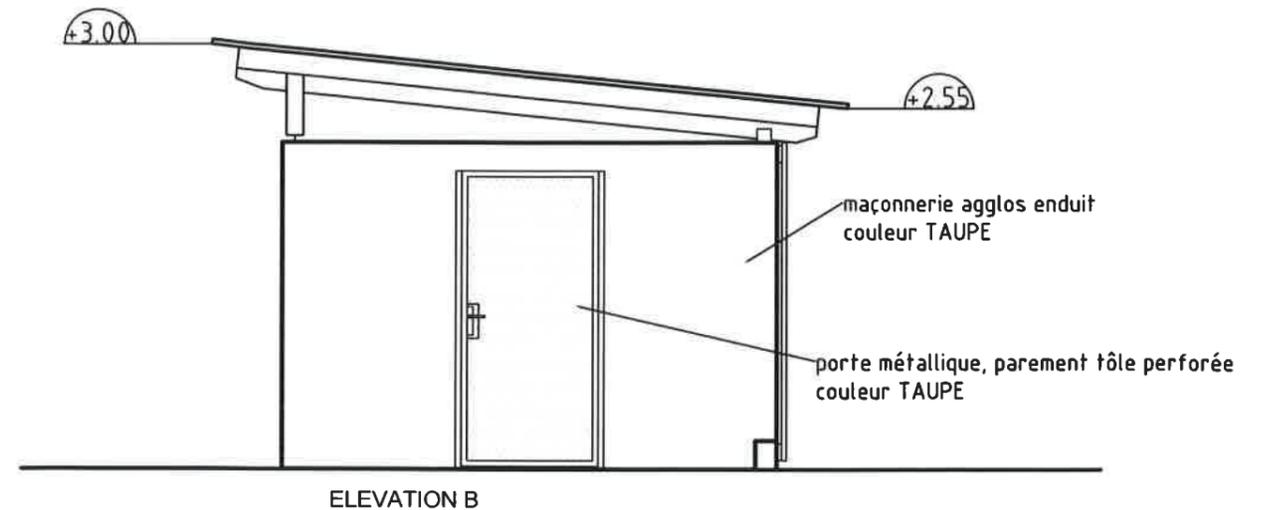
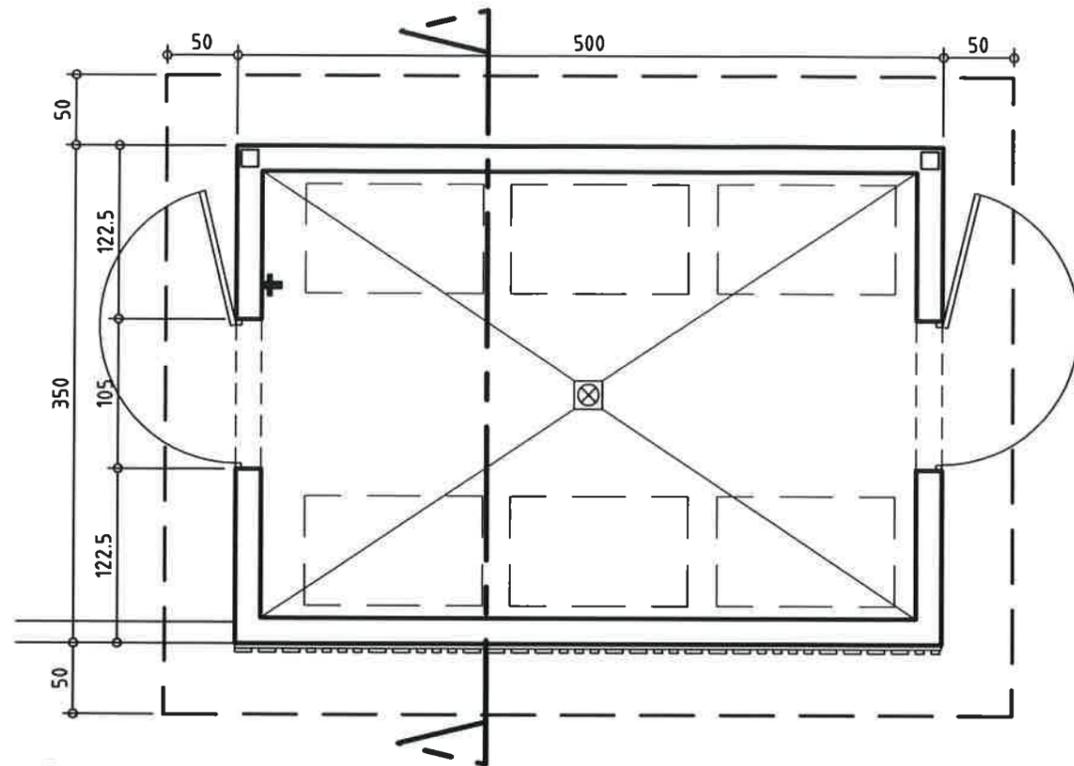
ELEVATION C



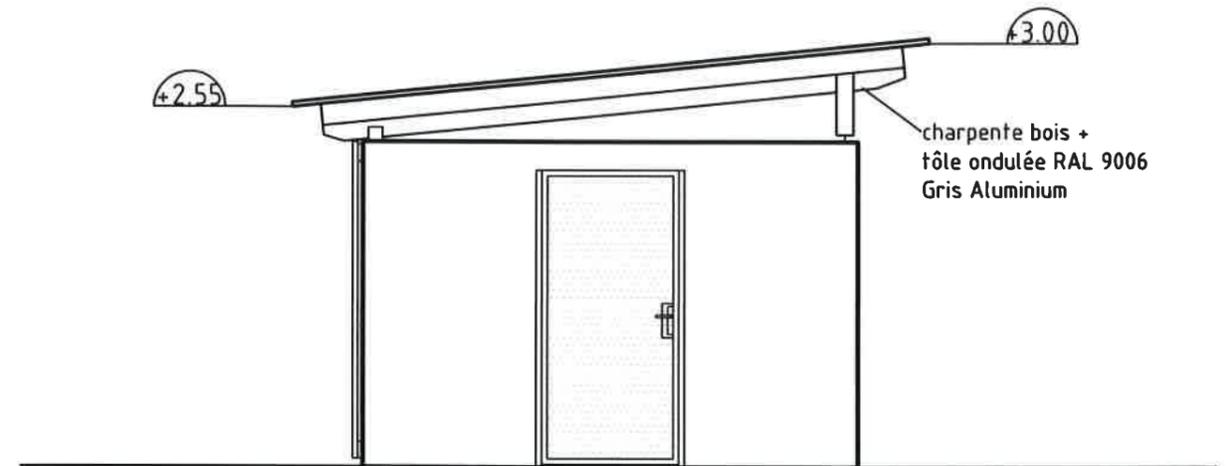
ELEVATION B



ELEVATION D

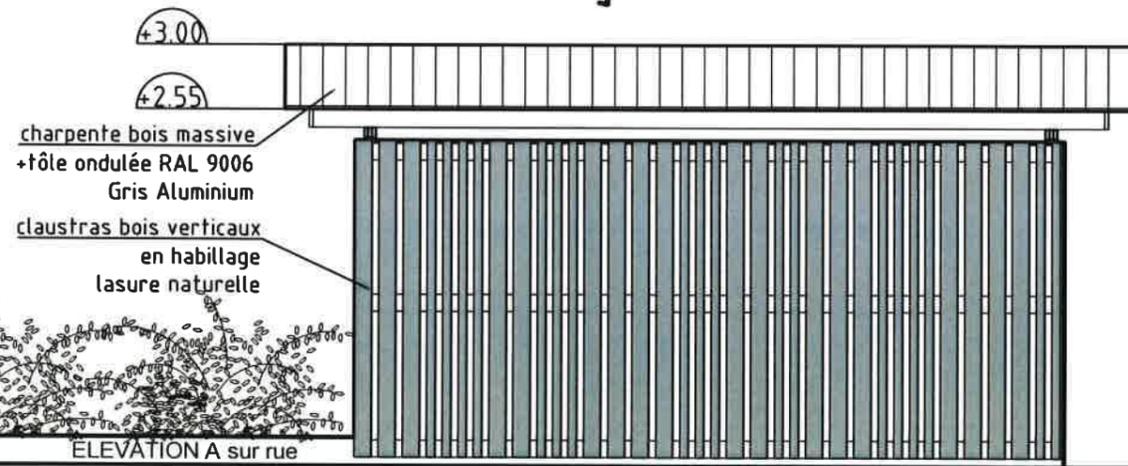


ELEVATION B

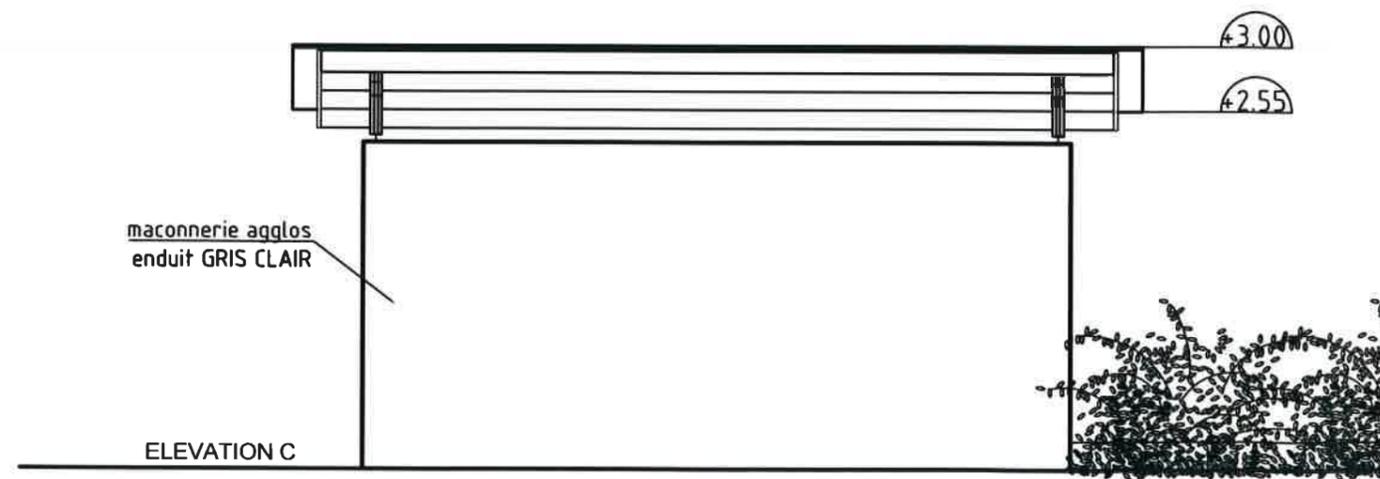


ELEVATION D

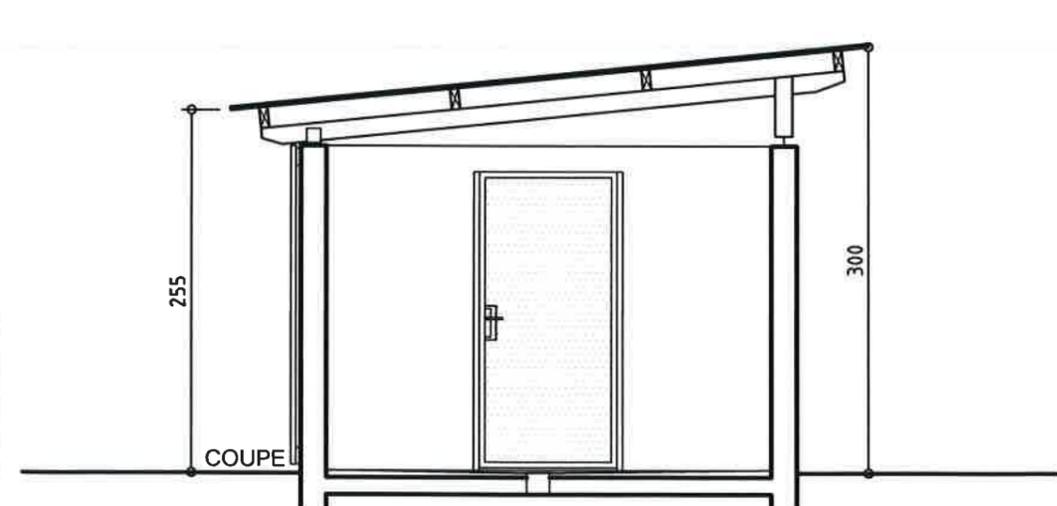
Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquilonou 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21



ELEVATION A sur rue



ELEVATION C



COUPE



PC 6_Vue A : Vue depuis la placette publique

Yves LE TIRANT
 Architecte DPLG
 SIRET 342 743 309 00029
 12 rue Aquivoque 97 310 KOUROU
 Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 36 21

PC 6_Vue B : Vue des BATS B, C & D depuis l'entrée principale





PC 7_Vue A : Vue globale de la parcelle depuis la placette



PC 7_Vue B : Vue depuis la placette vers le point de vue & carbet public



PC 7_Vue C : Vue depuis la placette vers la forêt voisine

Yves LE TIRANT
Architecte DPLG
SIRET 342 743 309 00029
12 rue Aquiloupo 97 310 KOUROU
Tel 0594 32 14 18 Fax 0594 32 38 21



PC 8_Vue A : Vue depuis la Voie d'accès en impasse



PC 8_Vue B : Vue d'ensemble depuis le point de vue & carbet (placette & forêt voisine)



PC 8_Vue C : Vue depuis le point de vue & carbet (forêt voisine & pri-pri)

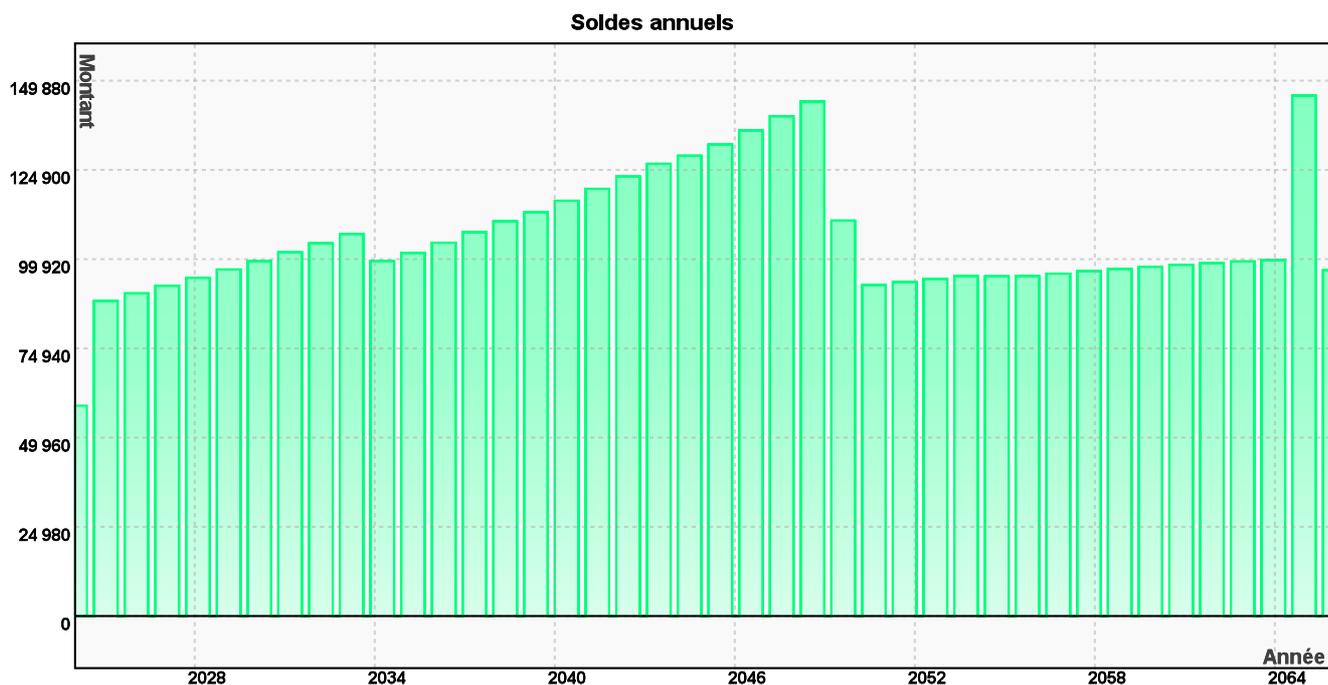
Yves LE TIRANT
Architecte DPLG
SIRET 342 743 309 00029
12 rue Aquilouou 97 310 KOUROU
Tel 0594 32 14 16 Fax 0594 32 38 21

1 - COMPTE DE RESULTAT

Rang	Année	Recettes d'exploitation	Reprise subventions	Produits financiers Trésorerie	Total Produits	Coût de fonctionnement	Impayé	PGE	TFPB	Dotations aux amortissements des immobilisations	Charge emprunts	Frais financiers	Total charges	Résultat	Résultat cumulé
1	2025	126 810	18 363	2 138	147 311	29 891	1 674	6 023	0	21 984	28 836	0	88 407	58 904	58 904
2	2026	191 146	27 430	2 875	221 452	45 248	2 880	9 165	0	32 839	43 075	0	133 207	88 245	147 149
3	2027	193 631	27 430	3 673	224 735	46 153	2 902	9 422	0	32 839	43 075	0	134 390	90 345	237 494
4	2028	196 149	27 430	4 534	228 113	47 076	2 939	9 686	0	32 839	43 075	0	135 614	92 498	329 992
5	2029	198 699	27 430	5 458	231 587	48 018	2 978	9 957	0	32 839	43 075	0	136 865	94 722	424 714
6	2030	201 282	27 430	6 450	235 162	48 978	3 016	10 236	0	32 839	43 075	0	138 143	97 019	521 733
7	2031	203 898	27 430	7 510	238 839	49 958	3 056	10 522	0	32 839	43 075	0	139 449	99 390	621 123
8	2032	206 549	27 430	8 642	242 621	50 957	3 095	10 817	0	32 839	43 075	0	140 782	101 839	722 962
9	2033	209 234	27 430	9 846	246 511	51 976	3 135	11 120	0	32 839	43 075	0	142 144	104 367	827 329
10	2034	211 954	27 430	11 127	250 511	53 015	3 176	11 431	0	32 839	43 075	0	143 536	106 975	934 304
11	2035	214 710	18 387	12 486	245 582	54 076	3 218	11 751	0	34 042	43 075	0	146 161	99 421	1 033 726
12	2036	217 501	18 387	13 925	249 813	55 157	3 259	12 080	0	34 577	43 075	0	148 148	101 665	1 135 391
13	2037	220 328	18 387	15 447	254 163	56 260	3 302	12 418	0	34 577	43 075	0	149 632	104 531	1 239 922
14	2038	223 193	18 387	17 055	258 635	57 386	3 345	12 766	0	34 577	43 075	0	151 148	107 488	1 347 409
15	2039	226 094	18 387	18 752	263 233	58 533	3 388	13 124	0	34 577	43 075	0	152 696	110 537	1 457 946
16	2040	229 033	17 885	20 540	267 458	59 704	3 432	13 491	0	34 680	43 075	0	154 381	113 077	1 571 023
17	2041	232 011	17 885	22 422	272 318	60 898	3 477	13 869	0	34 727	43 075	0	156 045	116 272	1 687 295
18	2042	235 027	17 885	24 401	277 313	62 116	3 522	14 257	0	34 727	43 075	0	157 697	119 616	1 806 912
19	2043	238 082	17 885	26 480	282 448	63 358	3 568	14 656	0	34 727	43 075	0	159 384	123 063	1 929 975
20	2044	241 177	17 885	28 663	287 725	64 625	3 614	15 067	0	34 727	43 075	0	161 108	126 617	2 056 592
21	2045	244 313	17 885	30 952	293 149	65 918	3 661	15 488	0	36 124	43 075	0	164 266	128 883	2 185 475
22	2046	247 489	17 885	33 350	298 723	67 236	3 709	15 922	0	36 744	43 075	0	166 686	132 037	2 317 512
23	2047	250 706	17 885	35 861	304 452	68 581	3 757	16 368	0	36 744	43 075	0	168 525	135 927	2 453 439
24	2048	253 965	17 885	38 489	310 339	69 953	3 806	16 826	0	36 744	43 075	0	170 404	139 935	2 593 374
25	2049	257 267	17 885	41 236	316 388	71 352	3 855	17 297	0	36 744	43 075	0	172 323	144 064	2 737 439
26	2050	260 611	0	42 343	302 954	72 779	3 905	17 782	39 366	15 333	43 075	0	192 239	110 715	2 848 154
27	2051	263 999	0	43 474	307 474	74 234	3 956	18 280	59 906	15 333	43 075	0	214 783	92 690	2 940 844
28	2052	267 431	0	44 630	312 062	75 719	4 008	18 791	61 583	15 333	43 075	0	218 509	93 553	3 034 397
29	2053	270 908	0	45 810	316 718	77 233	4 060	19 318	63 307	15 333	43 075	0	222 326	94 392	3 128 789
30	2054	274 430	0	47 012	321 442	78 778	4 112	19 859	65 080	15 333	43 075	0	226 237	95 205	3 223 994
31	2055	277 997	0	48 237	326 234	80 354	4 166	20 415	66 902	16 202	43 075	0	231 113	95 121	3 319 115
32	2056	281 611	0	49 482	331 093	81 961	4 220	20 986	68 775	16 922	43 075	0	235 939	95 154	3 414 269
33	2057	285 272	0	50 747	336 019	83 600	4 275	21 574	70 701	16 922	43 075	0	240 146	95 873	3 510 141
34	2058	288 981	0	52 031	341 012	85 272	4 331	22 178	72 681	16 922	43 075	0	244 458	96 554	3 606 695
35	2059	292 737	0	53 333	346 070	86 977	4 387	22 799	74 716	16 922	43 075	0	248 875	97 195	3 703 890
36	2060	296 543	0	54 651	351 193	88 717	4 444	23 437	76 808	16 922	43 075	0	253 402	97 791	3 801 681
37	2061	300 398	0	55 983	356 381	90 491	4 502	24 093	78 958	16 922	43 075	0	258 041	98 340	3 900 021
38	2062	304 303	0	57 330	361 633	92 301	4 560	24 768	81 169	16 922	43 075	0	262 795	98 838	3 998 859
39	2063	308 259	0	58 688	366 947	94 147	4 619	25 462	83 442	16 922	43 075	0	267 667	99 280	4 098 139
40	2064	312 266	0	60 056	372 322	96 030	4 679	26 175	85 778	16 922	43 075	0	272 659	99 663	4 197 802
41	2065	316 326	0	61 432	377 758	97 951	4 740	26 907	88 180	0	14 239	0	232 017	145 740	4 343 542
42	2066	318 698	0	0	318 698	100 561	1 949	27 912	91 473	0	0	0	221 896	96 803	4 440 345

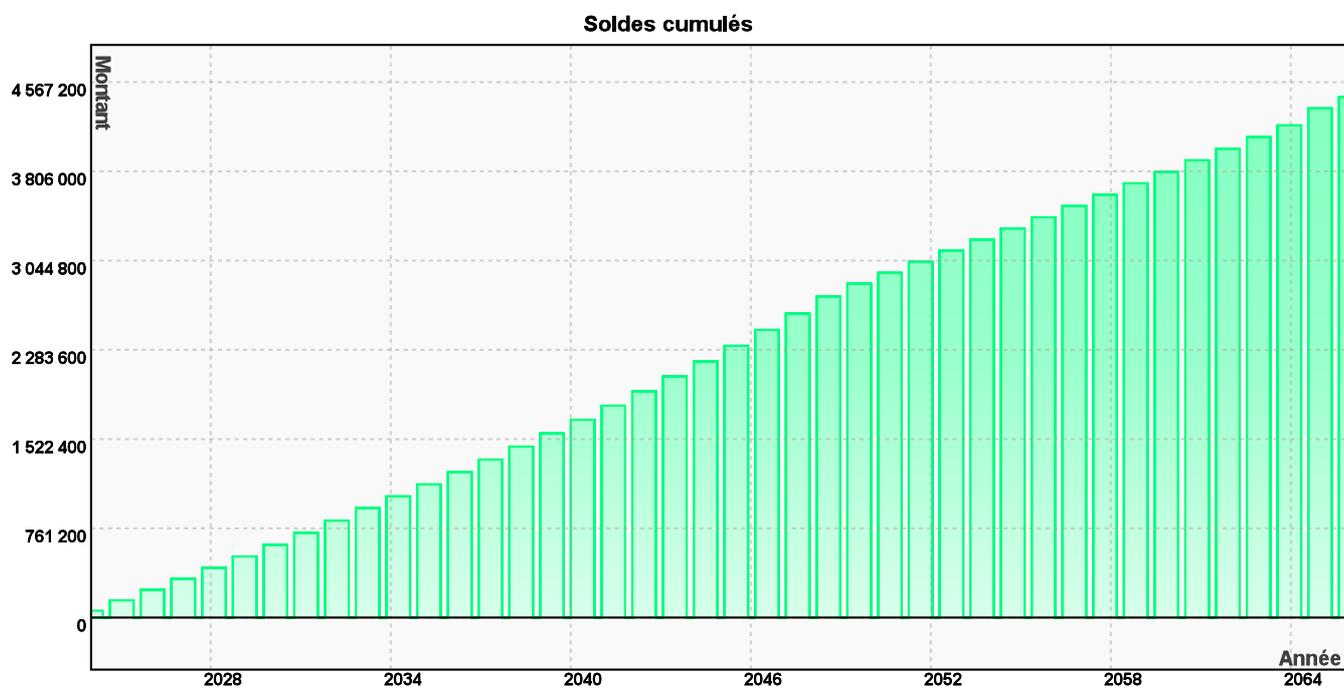
2 - GRAPHIQUES DU COMPTE DE RESULTAT

2.1 - Soldes annuels



3 - GRAPHIQUES DU COMPTE DE RESULTAT

3.1 - Soldes cumulés



1 - COMPTE DE RESULTAT

Rang	Année	Recettes d'exploitation	Reprise subventions	Produits financiers Trésorerie	Total Produits	Coût de fonctionnement	Impayé	PGE	TFPB	Dotations aux amortissements des immobilisations	Charge emprunts	Frais financiers	Total charges	Résultat	Résultat cumulé
1	2025	126 810	18 363	2 138	147 311	29 891	1 674	6 023	0	21 984	28 836	0	88 407	58 904	58 904
2	2026	191 146	27 430	2 875	221 452	45 248	2 880	9 165	0	32 839	43 075	0	133 207	88 245	147 149
3	2027	193 631	27 430	3 673	224 735	46 153	2 902	9 422	0	32 839	43 075	0	134 390	90 345	237 494
4	2028	196 149	27 430	4 534	228 113	47 076	2 939	9 686	0	32 839	43 075	0	135 614	92 498	329 992
5	2029	198 699	27 430	5 458	231 587	48 018	2 978	9 957	0	32 839	43 075	0	136 865	94 722	424 714
6	2030	201 282	27 430	6 450	235 162	48 978	3 016	10 236	0	32 839	43 075	0	138 143	97 019	521 733
7	2031	203 898	27 430	7 510	238 839	49 958	3 056	10 522	0	32 839	43 075	0	139 449	99 390	621 123
8	2032	206 549	27 430	8 642	242 621	50 957	3 095	10 817	0	32 839	43 075	0	140 782	101 839	722 962
9	2033	209 234	27 430	9 846	246 511	51 976	3 135	11 120	0	32 839	43 075	0	142 144	104 367	827 329
10	2034	211 954	27 430	11 127	250 511	53 015	3 176	11 431	0	32 839	43 075	0	143 536	106 975	934 304
11	2035	214 710	18 387	12 486	245 582	54 076	3 218	11 751	0	34 042	43 075	0	146 161	99 421	1 033 726
12	2036	217 501	18 387	13 925	249 813	55 157	3 259	12 080	0	34 577	43 075	0	148 148	101 665	1 135 391
13	2037	220 328	18 387	15 447	254 163	56 260	3 302	12 418	0	34 577	43 075	0	149 632	104 531	1 239 922
14	2038	223 193	18 387	17 055	258 635	57 386	3 345	12 766	0	34 577	43 075	0	151 148	107 488	1 347 409
15	2039	226 094	18 387	18 752	263 233	58 533	3 388	13 124	0	34 577	43 075	0	152 696	110 537	1 457 946
16	2040	229 033	17 885	20 540	267 458	59 704	3 432	13 491	0	34 680	43 075	0	154 381	113 077	1 571 023
17	2041	232 011	17 885	22 422	272 318	60 898	3 477	13 869	0	34 727	43 075	0	156 045	116 272	1 687 295
18	2042	235 027	17 885	24 401	277 313	62 116	3 522	14 257	0	34 727	43 075	0	157 697	119 616	1 806 912
19	2043	238 082	17 885	26 480	282 448	63 358	3 568	14 656	0	34 727	43 075	0	159 384	123 063	1 929 975
20	2044	241 177	17 885	28 663	287 725	64 625	3 614	15 067	0	34 727	43 075	0	161 108	126 617	2 056 592
21	2045	244 313	17 885	30 952	293 149	65 918	3 661	15 488	0	36 124	43 075	0	164 266	128 883	2 185 475
22	2046	247 489	17 885	33 350	298 723	67 236	3 709	15 922	0	36 744	43 075	0	166 686	132 037	2 317 512
23	2047	250 706	17 885	35 861	304 452	68 581	3 757	16 368	0	36 744	43 075	0	168 525	135 927	2 453 439
24	2048	253 965	17 885	38 489	310 339	69 953	3 806	16 826	0	36 744	43 075	0	170 404	139 935	2 593 374
25	2049	257 267	17 885	41 236	316 388	71 352	3 855	17 297	0	36 744	43 075	0	172 323	144 064	2 737 439
26	2050	260 611	0	42 343	302 954	72 779	3 905	17 782	39 366	15 333	43 075	0	192 239	110 715	2 848 154
27	2051	263 999	0	43 474	307 474	74 234	3 956	18 280	59 906	15 333	43 075	0	214 783	92 690	2 940 844
28	2052	267 431	0	44 630	312 062	75 719	4 008	18 791	61 583	15 333	43 075	0	218 509	93 553	3 034 397
29	2053	270 908	0	45 810	316 718	77 233	4 060	19 318	63 307	15 333	43 075	0	222 326	94 392	3 128 789
30	2054	274 430	0	47 012	321 442	78 778	4 112	19 859	65 080	15 333	43 075	0	226 237	95 205	3 223 994
31	2055	277 997	0	48 237	326 234	80 354	4 166	20 415	66 902	16 202	43 075	0	231 113	95 121	3 319 115
32	2056	281 611	0	49 482	331 093	81 961	4 220	20 986	68 775	16 922	43 075	0	235 939	95 154	3 414 269
33	2057	285 272	0	50 747	336 019	83 600	4 275	21 574	70 701	16 922	43 075	0	240 146	95 873	3 510 141
34	2058	288 981	0	52 031	341 012	85 272	4 331	22 178	72 681	16 922	43 075	0	244 458	96 554	3 606 695
35	2059	292 737	0	53 333	346 070	86 977	4 387	22 799	74 716	16 922	43 075	0	248 875	97 195	3 703 890
36	2060	296 543	0	54 651	351 193	88 717	4 444	23 437	76 808	16 922	43 075	0	253 402	97 791	3 801 681
37	2061	300 398	0	55 983	356 381	90 491	4 502	24 093	78 958	16 922	43 075	0	258 041	98 340	3 900 021
38	2062	304 303	0	57 330	361 633	92 301	4 560	24 768	81 169	16 922	43 075	0	262 795	98 838	3 998 859
39	2063	308 259	0	58 688	366 947	94 147	4 619	25 462	83 442	16 922	43 075	0	267 667	99 280	4 098 139
40	2064	312 266	0	60 056	372 322	96 030	4 679	26 175	85 778	16 922	43 075	0	272 659	99 663	4 197 802
41	2065	316 326	0	61 432	377 758	97 951	4 740	26 907	88 180	0	14 239	0	232 017	145 740	4 343 542
42	2066	318 698	0	0	318 698	100 561	1 949	27 912	91 473	0	0	0	221 896	96 803	4 440 345

Monsieur le Président
Communauté d'agglomération du Centre Littoral de
la GUYANE - CACL
Chaumière-Quartier Balata
97351, Route de L'est, MATOURY

Objet : Demande de convention d'attribution
de l'aide communautaire de la CACL
Opération : « 33 LYS »

Fort-de-France, le 14 septembre 2022

A l'attention de madame Maria HERVE

Monsieur le Président,

La SM HLM a pour projet la réalisation d'une opération en VEFA de 33 logements à REMIRE-MONTJOLY : l'opération « LYS 30 LLS / 3LLTS, qui a fait l'objet d'une demande de financement LBU.

Sachant que votre EPCI participe activement au financement du logement social, nous vous sollicitons, Monsieur le Président, afin de bénéficier d'une subvention d'aide au logement locatif social public pour les 3 LLTS (Logements Locatifs Très Sociaux)

- Montant de la subvention demandée : **7 500,00 €** (sept mille cinq cent euros)
→ Soit **2 500,00 € par logement**

Cette subvention, nous permettra d'atteindre un équilibre raisonnable et ainsi dans le même temps faire profiter aux futurs locataires de cette résidence, de loyers le plus attractif possible leur permettant ainsi de diminuer leur taux d'effort.

En complément de ce courrier, nous vous prions de bien vouloir trouver joint un dossier descriptif de l'opération, contenant l'ensemble des documents nécessaires à son instruction.

Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



SA au capital social de 1 287 904 €
Immeuble Tempo - Voie n°13
Jambette Beauséjour - CS 105967
97207 Fort de France CEDEX
Tél 0596 75 64 64
SIREN 305 306 375 - www.smhlm.org

Prescilla RASCAR
Directrice des Affaires Financières et Générales

1 - COÛTS DE L'OPERATION PAR NATURE

1.1 - VOLET - NEUF

DETAIL CHARGE FONCIERE	code_section	lib_section	code_poste	Montant
F 01 - Terrain				680 800,00
F 02 - Frais notariés				11 000,00
F 03 - Terrassement				173 824,50
F 05 - Assainissement				195 849,10
F 09 - Taxes				35 127,50
F 10 - Clôtures et espaces verts				49 494,80
F 15 - Imprévus				90 000,00
SOUS-TOTAL FONCIER				1 236 095,90

DETAIL BATIMENT	code_section	lib_section	code_poste	Montant
B 01 - Gros oeuvre				1 533 072,10
B 02 - Charpente-Couverture				257 250,57
B 04 - Menuiseries Intérieures				94 453,64
B 05 - Menuiseries extérieures				172 504,00
B 06 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution				179 986,51
B 07 - Plomberie sanitaire				160 567,00
B 08 - Serrurerie/Ferronnerie				39 450,00
B 10 - Carrelage/revêtements de sol et murs				169 874,69
B 11 - Peinture et imperméabilisation				122 110,29
B 12 - Eau chaude solaire				85 500,00
B 19 - Imprévus				40 000,00
Places de parking Eligibles				139 035,00
Places de parking Non Eligibles				17 940,00
SOUS-TOTAL BATIMENT				3 011 743,80

DETAIL HONORAIRES	code_section	lib_section	code_poste	Montant
H 01 - Géomètre				3 000,00
H 02 - Sondages				11 900,00
H 03 - Ingénierie VRD				38 208,00
H 05 - Ingénierie bâtiment				97 172,00
H 07 - Contrôle technique				13 500,00
H 08 - Contrôle hygiène et sécurité				9 240,00
H 11 - Assurances				89 048,07
H 12 - Rémunération conduite d'opération				83 209,77
H 15 - OPC				101 174,35
H 16 - Honoraires VEFA				427 739,69
H 18 - Divers honoraires				101 682,93
SOUS-TOTAL HONORAIRES				975 874,81

RECAPITULATIF - NEUF	Montant
Total Charge Foncière	1 236 095,90
Total Bâtiment	3 011 743,80
Total Honoraires	975 874,81
TOTAL PRIX DE REVIENT	5 223 714,51
Intérêts Intercalaires	0,00
Montants non finançables	0,00
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 223 714,51

1.2 - PRIX DE REVIENT TECHNIQUE GLOBAL

TOTAL	Montant
Charge foncière (1)	1 236 095,90
Bâtiment (2)	3 011 743,80
Honoraires (3)	975 874,81
Divers (4)	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)	5 223 714,51
Intérêts Intercalaires (5)	0,00
Montants non finançables (6)	0,00
Total (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	5 223 714,51

2 - RATIOS OPERATION - TTC

Charge Foncière	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
F 01 - Terrain	680 800,00	20 630,30	NR	269,14	269,14	13
F 02 - Frais notariés	11 000,00	333,33	NR	4,35	4,35	0
F 03 - Terrassement	173 824,50	5 267,41	NR	68,72	68,72	3
F 05 - Assainissement	195 849,10	5 934,82	NR	77,42	77,42	4
F 09 - Taxes	35 127,50	1 064,47	NR	13,89	13,89	1
F 10 - Clôtures et espaces verts	49 494,80	1 499,84	NR	19,57	19,57	1
F 15 - Imprévus	90 000,00	2 727,27	NR	35,58	35,58	2
Total Charge Foncière (1)	1 236 095,90	37 457,45	NR	488,66	488,66	24
Bâtiment	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
B 01 - Gros oeuvre	1 533 072,10	46 456,73	NR	606,07	606,07	29
B 02 - Charpente-Couverture	257 250,57	7 795,47	NR	101,70	101,70	5
B 04 - Menuiseries Intérieures	94 453,64	2 862,23	NR	37,34	37,34	2
B 05 - Menuiseries extérieures	172 504,00	5 227,39	NR	68,20	68,20	3
B 06 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution	179 986,51	5 454,14	NR	71,15	71,15	3
B 07 - Plomberie sanitaire	160 567,00	4 865,67	NR	63,48	63,48	3
B 08 - Serrurerie/Ferronnerie	39 450,00	1 195,45	NR	15,60	15,60	1
B 10 - Carrelage/revêtements de sol et murs	169 874,69	5 147,72	NR	67,16	67,16	3
B 11 - Peinture et imperméabilisation	122 110,29	3 700,31	NR	48,27	48,27	2
B 12 - Eau chaude solaire	85 500,00	2 590,91	NR	33,80	33,80	2
B 19 - Imprévus	40 000,00	1 212,12	NR	15,81	15,81	1
Places de parking Eligibles	139 035,00	4 213,18	NR	54,96	54,96	3
Places de parking Non Eligibles	17 940,00	543,64	NR	7,09	7,09	0
Total Bâtiment (2)	3 011 743,80	91 264,96	NR	1 190,63	1 190,63	58
Honoraires	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
H 01 - Géomètre	3 000,00	90,91	NR	1,19	1,19	0
H 02 - Sondages	11 900,00	360,61	NR	4,70	4,70	0
H 03 - Ingénierie VRD	38 208,00	1 157,82	NR	15,10	15,10	1
H 05 - Ingénierie bâtiment	97 172,00	2 944,61	NR	38,41	38,41	2
H 07 - Contrôle technique	13 500,00	409,09	NR	5,34	5,34	0
H 08 - Contrôle hygiène et sécurité	9 240,00	280,00	NR	3,65	3,65	0
H 11 - Assurances	89 048,07	2 698,43	NR	35,20	35,20	2
H 12 - Rémunération conduite d'opération	83 209,77	2 521,51	NR	32,90	32,90	2
H 15 - OPC	101 174,35	3 065,89	NR	40,00	40,00	2
H 16 - Honoraires VEFA	427 739,69	12 961,81	NR	169,10	169,10	8
H 18 - Divers honoraires	101 682,93	3 081,30	NR	40,20	40,20	2
Total Honoraires (3)	975 874,81	29 571,96	NR	385,79	385,79	19
Récapitulatif	TTC	Coût/Logt	Coût/m²Surf. Plancher	Coût/m²Shab	Coût/m²SU	%
Total (1) + (2) + (3)	5 223 714,51	158 294,38	NR	2 065,08	2 065,08	100

3 - COÛT DE L'OPERATION PAR TYPE DE LOGEMENT

Coût total HT : 5 223 714,51 €

Type	Nombre	Surface utile	Coût/m²SU	SHAB	Coût/m²SHAB
Collectif	33	2 529,54 m²	2 065,08	2 529,54 m²	2 065,08
Individuel	0	0,00 m²	0	0,00 m²	0

Coût total TTC financé : 5 223 714,51 €

Type	Nombre	Surface utile	Coût/m²SU	SHAB	Coût/m²SHAB
Collectif	33	2 529,54 m²	2 065,08	2 529,54 m²	2 065,08
Individuel	0	0,00 m²	0	0,00 m²	0

DELIBERATION - CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 JUIN 2021

Point 3 : DEMANDE D'AUTORISATION D'ACQUISITION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER EN VEFA A RÉMIRE-MONTJOLY

Il est demandé au Conseil d'Administration l'autorisation d'acquisition d'un programme immobilier intitulé « 33 LYS », situé sur l'îlot C25 de l'Éco-quartier G. OTHILY Phase 2 à RÉMIRE-MONTJOLY, dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA).

➤ **Programme envisagé :**

Construction de 33 Logements Locatifs Sociaux de type T2/T3/T4, répartis dans 4 bâtiments collectifs en R+2.

➤ **Montant total de l'opération :**

4 897.459,20 € (hors frais de notaire & hors frais de conduite d'opération SMHLM).

Délibération N° 3 :

Le Président soumet aux voix la délibération portant sur l'autorisation de faire l'acquisition du programme immobilier « 33 LYS », situé sur l'îlot C25 de l'Éco-quartier G. OTHILY Phase 2 à RÉMIRE-MONTJOLY, dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement, pour un montant total de 4 897.459,20 € (hors frais de notaire & hors frais de conduite d'opération SMHLM), avec un potentiel de construction de 33 Logements Locatifs Sociaux de type T2/T3/T4, répartis dans 4 bâtiments collectifs en R+2.

- Tous pouvoirs sont donnés au Directeur Général, M. Jean-Marc HENRY, pour mener à bien l'ensemble des formalités et actes nécessaires à cette acquisition.

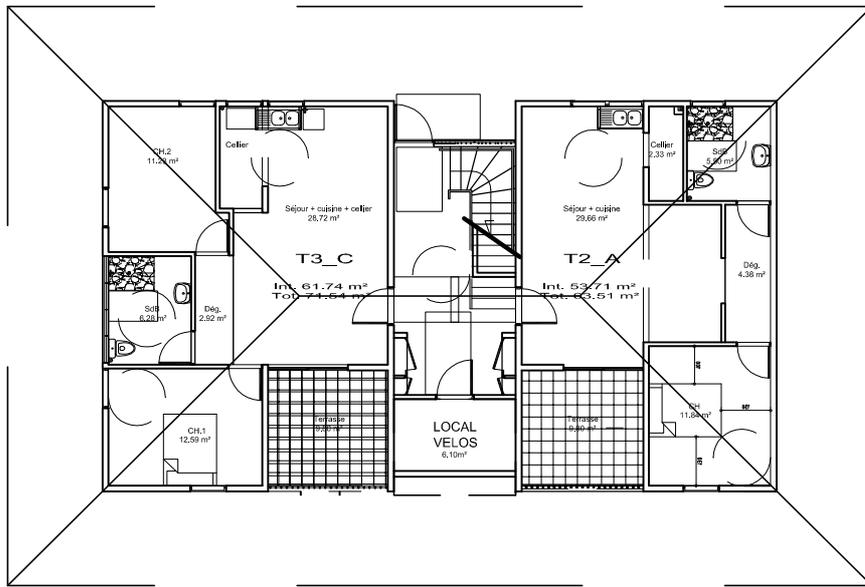
***Délibération acceptée à l'unanimité
des membres présents et représentés***

Extrait conforme,

Le 30 JUIN 2021

**Le Directeur de la SMHLM
Jean-Marc HENRY**

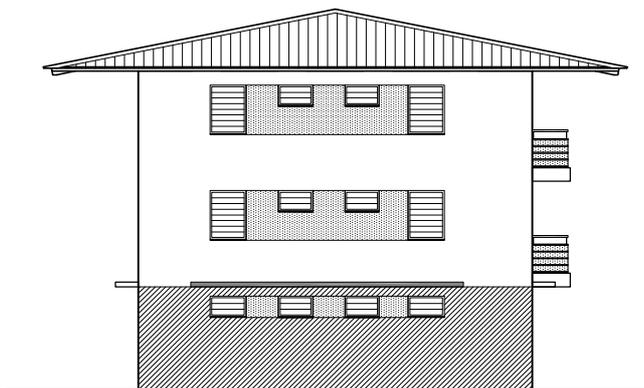




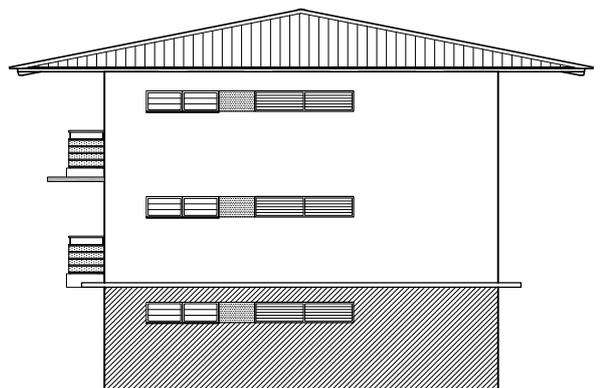
ELEVATION A _ Sur rue



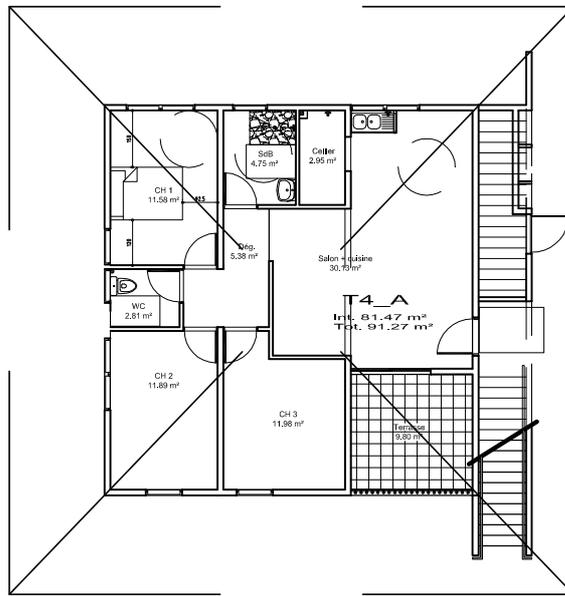
ELEVATION C _ Sur parking



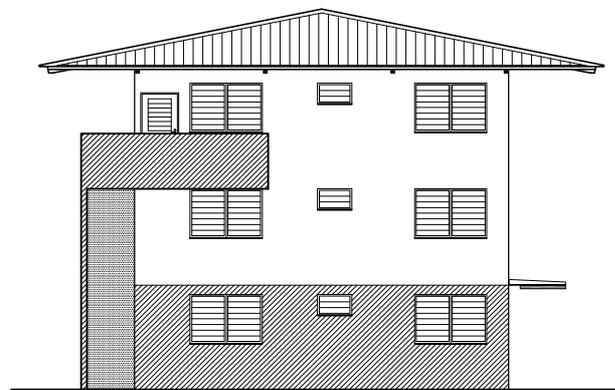
ELEVATION B _ Sur voirie intérieure



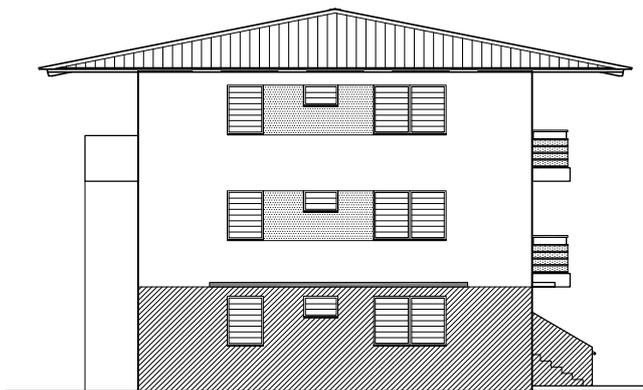
ELEVATION D _ Côté talus & carbet public



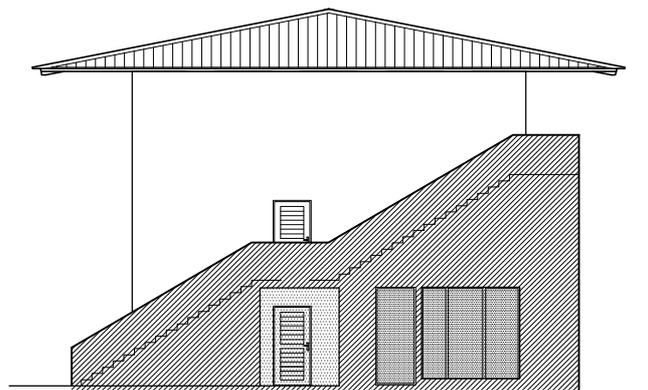
ELEVATION A _ Sur rue



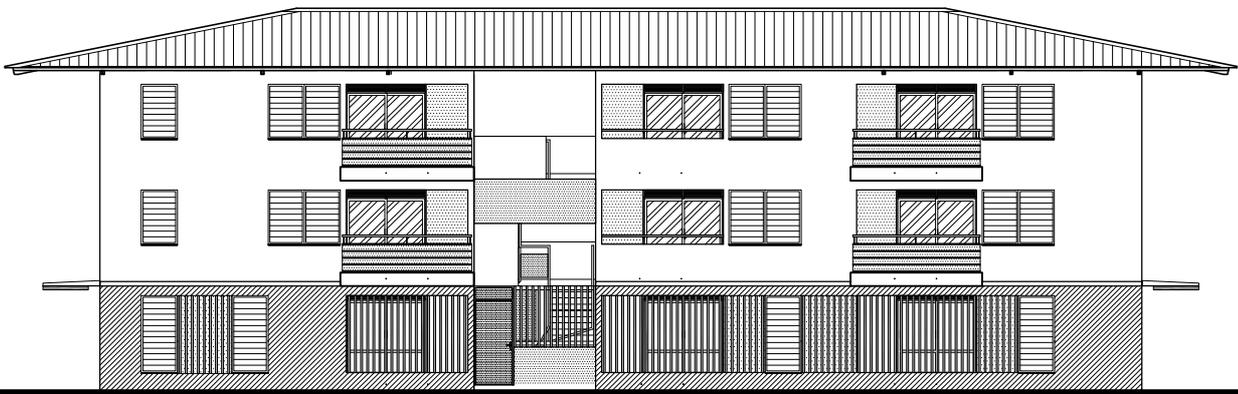
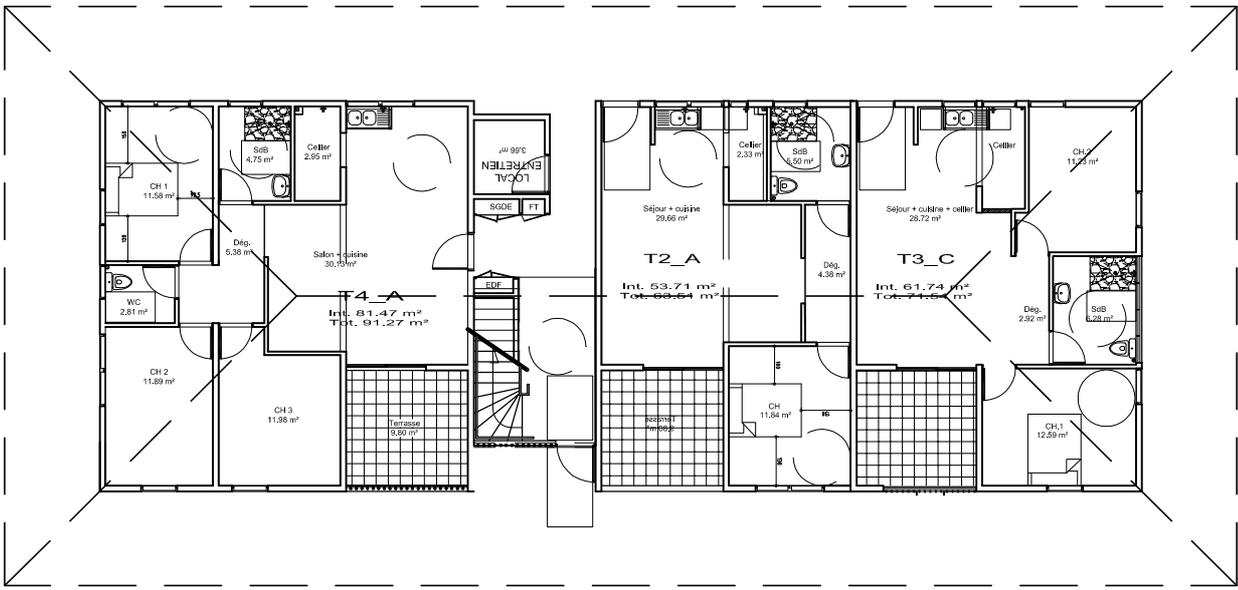
ELEVATION C _ Sur jardin



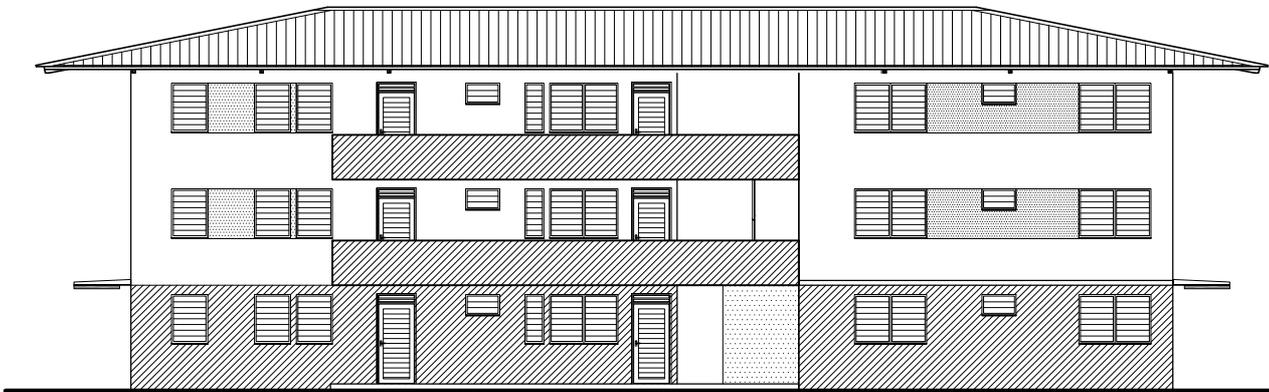
ELEVATION B _ Sur jardin



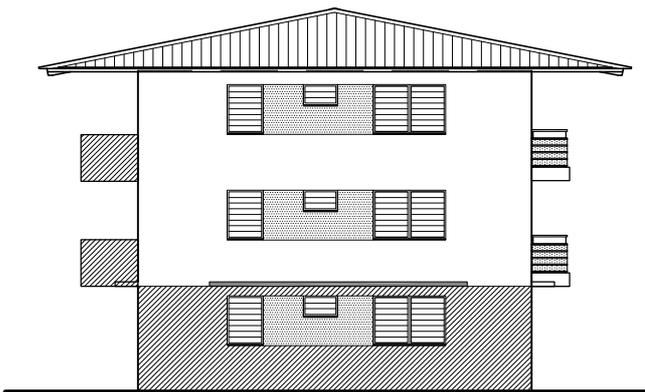
ELEVATION D _ Sur parking



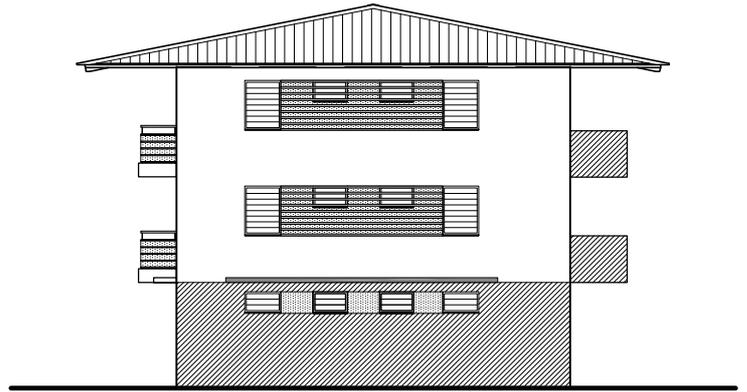
ELEVATION A _ Sur îlot (accès parcelle)



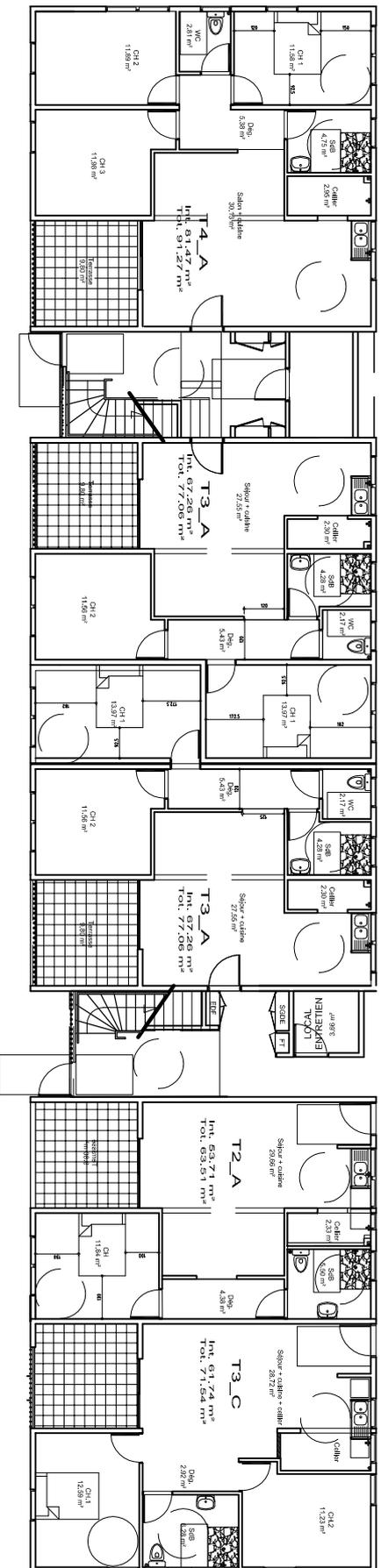
ELEVATION C _ Sur îlot (côté talus)



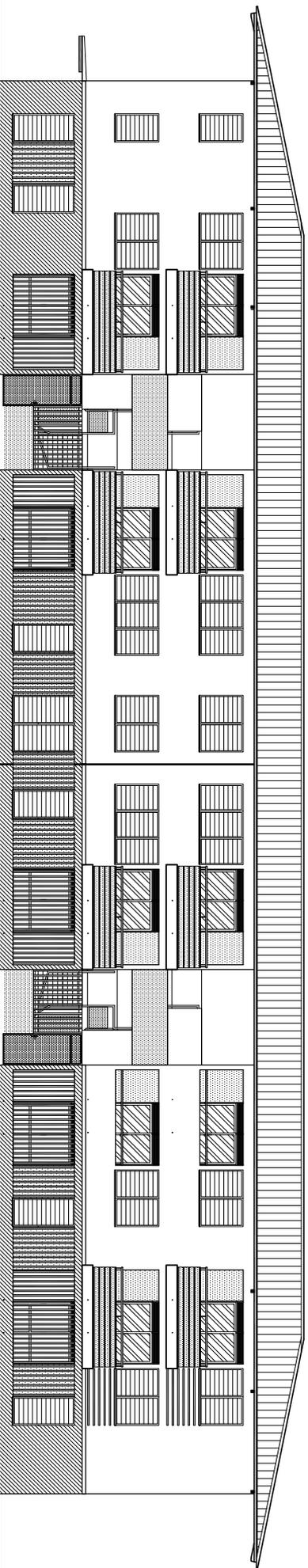
ELEVATION B _ Sur jardin



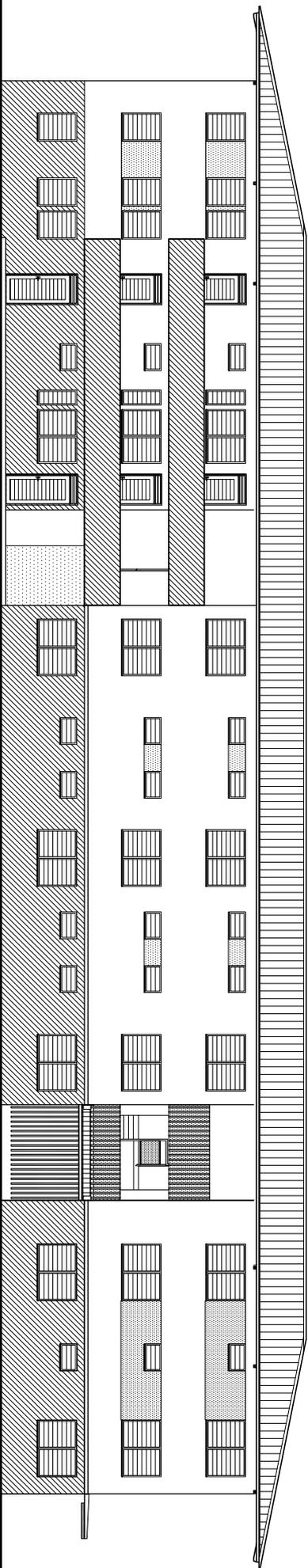
ELEVATION D _ Sur parking

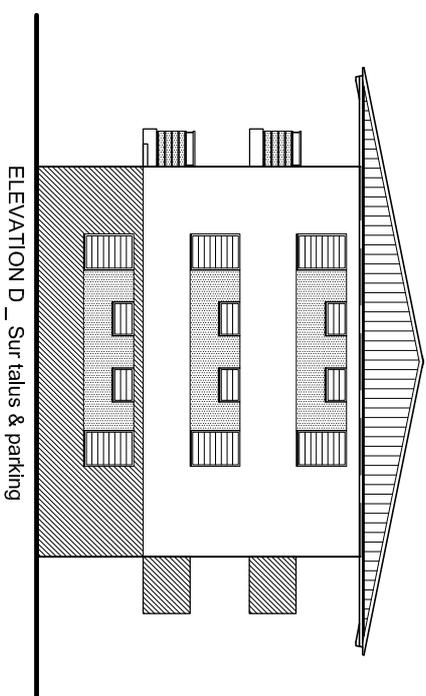
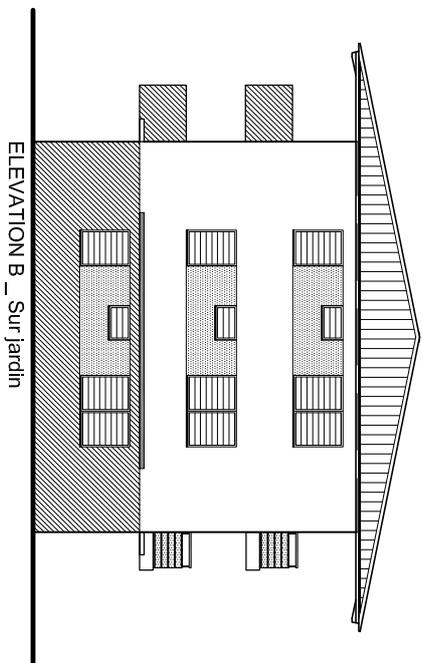


ELEVATION A _ Sur l'lot (accès parcelle)



ELEVATION C _ Sur l'lot (côté talus)





1 - EMPRUNTS

Emprunt : CDC LLS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.

Montant : 2 540 293,00 € au 30/04/2025

Intérêts : 2,70%	Durée : 40 ans
Progression amortissement : 0,00%	Durée : 40 ans
Progression échéance : 0,00%	Durée : 40 ans

Commentaire :

Montage opération : Taux Livret A MLT 1.30% +0.60

Tableau d'amortissement :

Rang	Date	CRD	Amortissement	Intérêts	RA	Pénalité	Echéance
0	30/04/2025	2 540 293,00	0,00	0,00			0,00
1	30/04/2026	2 540 293,00	63 507,33	41 126,28			104 633,61
2	30/04/2027	2 476 785,67	63 507,33	41 126,28			104 633,61
3	30/04/2028	2 413 278,34	63 507,33	41 126,28			104 633,61
4	30/04/2029	2 349 771,01	63 507,33	41 126,28			104 633,61
5	30/04/2030	2 286 263,68	63 507,33	41 126,28			104 633,61
6	30/04/2031	2 222 756,35	63 507,33	41 126,28			104 633,61
7	30/04/2032	2 159 249,02	63 507,33	41 126,28			104 633,61
8	30/04/2033	2 095 741,69	63 507,33	41 126,28			104 633,61
9	30/04/2034	2 032 234,36	63 507,33	41 126,28			104 633,61
10	30/04/2035	1 968 727,03	63 507,33	41 126,28			104 633,61
11	30/04/2036	1 905 219,70	63 507,33	41 126,28			104 633,61
12	30/04/2037	1 841 712,37	63 507,33	41 126,28			104 633,61
13	30/04/2038	1 778 205,04	63 507,33	41 126,28			104 633,61
14	30/04/2039	1 714 697,71	63 507,33	41 126,28			104 633,61
15	30/04/2040	1 651 190,38	63 507,33	41 126,28			104 633,61
16	30/04/2041	1 587 683,05	63 507,33	41 126,28			104 633,61
17	30/04/2042	1 524 175,72	63 507,33	41 126,28			104 633,61
18	30/04/2043	1 460 668,39	63 507,33	41 126,28			104 633,61
19	30/04/2044	1 397 161,06	63 507,33	41 126,28			104 633,61
20	30/04/2045	1 333 653,73	63 507,33	41 126,28			104 633,61
21	30/04/2046	1 270 146,40	63 507,33	41 126,28			104 633,61
22	30/04/2047	1 206 639,07	63 507,33	41 126,28			104 633,61
23	30/04/2048	1 143 131,74	63 507,33	41 126,28			104 633,61
24	30/04/2049	1 079 624,41	63 507,33	41 126,28			104 633,61
25	30/04/2050	1 016 117,08	63 507,33	41 126,28			104 633,61
26	30/04/2051	952 609,75	63 507,33	41 126,28			104 633,61
27	30/04/2052	889 102,42	63 507,33	41 126,28			104 633,61
28	30/04/2053	825 595,09	63 507,33	41 126,28			104 633,61
29	30/04/2054	762 087,76	63 507,33	41 126,28			104 633,61
30	30/04/2055	698 580,43	63 507,33	41 126,28			104 633,61
31	30/04/2056	635 073,10	63 507,33	41 126,28			104 633,61
32	30/04/2057	571 565,77	63 507,33	41 126,28			104 633,61
33	30/04/2058	508 058,44	63 507,33	41 126,28			104 633,61
34	30/04/2059	444 551,11	63 507,33	41 126,28			104 633,61
35	30/04/2060	381 043,78	63 507,33	41 126,28			104 633,61
36	30/04/2061	317 536,45	63 507,33	41 126,28			104 633,61
37	30/04/2062	254 029,12	63 507,33	41 126,28			104 633,61
38	30/04/2063	190 521,79	63 507,33	41 126,28			104 633,61
39	30/04/2064	127 014,46	63 507,33	41 126,28			104 633,61
40	30/04/2065	63 507,13	63 507,13	41 126,48			104 633,61
Cumul			2 540 293,00	1 645 051,40			4 185 344,40

Emprunt : CDC LLTS (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.

Montant : 178 463,00 € au 30/04/2025

Intérêts : 1,90%	Durée : 40 ans
Progression amortissement : 0,00%	Durée : 40 ans
Progression échéance : 0,00%	Durée : 40 ans

Commentaire :

Montage opération : Taux Livret A MLT 1.80% -0.20

Tableau d'amortissement :

Rang	Date	CRD	Amortissement	Intérêts	RA	Pénalité	Echéance
0	30/04/2025	178 463,00	0,00	0,00			0,00
1	30/04/2026	178 463,00	4 461,58	1 948,40			6 409,98
2	30/04/2027	174 001,42	4 461,58	1 948,40			6 409,98
3	30/04/2028	169 539,84	4 461,58	1 948,40			6 409,98
4	30/04/2029	165 078,26	4 461,58	1 948,40			6 409,98
5	30/04/2030	160 616,68	4 461,58	1 948,40			6 409,98
6	30/04/2031	156 155,10	4 461,58	1 948,40			6 409,98
7	30/04/2032	151 693,52	4 461,58	1 948,40			6 409,98
8	30/04/2033	147 231,94	4 461,58	1 948,40			6 409,98
9	30/04/2034	142 770,36	4 461,58	1 948,40			6 409,98
10	30/04/2035	138 308,78	4 461,58	1 948,40			6 409,98
11	30/04/2036	133 847,20	4 461,58	1 948,40			6 409,98
12	30/04/2037	129 385,62	4 461,58	1 948,40			6 409,98
13	30/04/2038	124 924,04	4 461,58	1 948,40			6 409,98
14	30/04/2039	120 462,46	4 461,58	1 948,40			6 409,98
15	30/04/2040	116 000,88	4 461,58	1 948,40			6 409,98
16	30/04/2041	111 539,30	4 461,58	1 948,40			6 409,98
17	30/04/2042	107 077,72	4 461,58	1 948,40			6 409,98
18	30/04/2043	102 616,14	4 461,58	1 948,40			6 409,98
19	30/04/2044	98 154,56	4 461,58	1 948,40			6 409,98
20	30/04/2045	93 692,98	4 461,58	1 948,40			6 409,98
21	30/04/2046	89 231,40	4 461,58	1 948,40			6 409,98
22	30/04/2047	84 769,82	4 461,58	1 948,40			6 409,98
23	30/04/2048	80 308,24	4 461,58	1 948,40			6 409,98
24	30/04/2049	75 846,66	4 461,58	1 948,40			6 409,98
25	30/04/2050	71 385,08	4 461,58	1 948,40			6 409,98
26	30/04/2051	66 923,50	4 461,58	1 948,40			6 409,98
27	30/04/2052	62 461,92	4 461,58	1 948,40			6 409,98
28	30/04/2053	58 000,34	4 461,58	1 948,40			6 409,98
29	30/04/2054	53 538,76	4 461,58	1 948,40			6 409,98
30	30/04/2055	49 077,18	4 461,58	1 948,40			6 409,98
31	30/04/2056	44 615,60	4 461,58	1 948,40			6 409,98
32	30/04/2057	40 154,02	4 461,58	1 948,40			6 409,98
33	30/04/2058	35 692,44	4 461,58	1 948,40			6 409,98
34	30/04/2059	31 230,86	4 461,58	1 948,40			6 409,98
35	30/04/2060	26 769,28	4 461,58	1 948,40			6 409,98
36	30/04/2061	22 307,70	4 461,58	1 948,40			6 409,98
37	30/04/2062	17 846,12	4 461,58	1 948,40			6 409,98
38	30/04/2063	13 384,54	4 461,58	1 948,40			6 409,98
39	30/04/2064	8 922,96	4 461,58	1 948,40			6 409,98
40	30/04/2065	4 461,38	4 461,38	1 948,60			6 409,98
Cumul			178 463,00	77 936,20			256 399,20

2022 - GUYANE - 33 LYS (30 LLS/ 3LLTS)**33 LYS_LV_V1**

ADRESSE : ECOQUARTIER Georges OTHILY -
97354 REMIRE-MONTJOLY

REGION : Guyane

DEPARTEMENT : Guyane

DONNEES SOCIALES : Commune soumise à la loi SRU

Année de référence : 2022

Nombre Habitants : 27

Pourcentage LLS : 90,91%

ORGANISME BAILLEUR : La Guyanaise

97300 CAYENNE

Tel :

E-Mail :

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES : Stade :

FAISABILITE

Date modification : 14/09/2022

Version suivie par : LUCIENNE

VELAYOUDON

Téléphone :

E-Mail :

COMMENTAIRES LIES A LA VERSION :

DATE DERNIERES DEPENSES A VALIDER

FIN DE CHANTIER JANVIER 2025

1 - GENERALITES

Opération :

2022 - GUYANE - 33 LYS (30 LLS/ 3LLTS)

Version :

33 LYS_LV_V1

Caractéristiques :

Début de l'étude	18/03/2022	Durée de l'étude	41 ans
Date de mise en service	30/04/2025	Date dernière dépense	28/02/2025
Date valeur loyers	01/01/2021	Date valeur subventions	01/01/2021
Date de dernière modification	14/09/2022	Suivie par	LUCIENNE VELAYOUDON
Année de programmation	2022	Code ou n° du programme	2
Programme	Location	Surface terrain	3 869,00 m ²
Zones (123 - ABC)	Zone II (Guyane) - Zone B1 (Guyane)	COS	NR
Nature	Neuf	Sur COS	NR
Type	Collectif	Surface Plancher	NR
Financement(s)	GIACT	SHAB	2 529,54 m ²
Financeur principal - ETAT	DGTM GUYANE		
Cible	Logements ordinaires		
Déménagements - Aménagements	0 - 0	Surface utile	2 529,54 m ²
Niveau moyen	RDC + 2	LCR ou SLCR	42,24 m ²
Acquisition VEFA	oui	Charge foncière justifiable	non
Taux conduite de l'opération		Coefficients de modulation	Aucun
Stade	FAISABILITE	Coût prévisionnel au m ²	1 165,04
Surface taxable	2 550,76 m ²	Surface taxable(2)	
Portée	Publique	Zone climatique	H30

Données économiques :

Nature	Donnée
Taux d'actualisation	1,50 %
Taux de rémunération	3,00 %
Périodicité de versement des intérêts	
Fonds Propres récupérables pris en compte dans la trésorerie	

2 - BASE ELIGIBLE ET CREDIT D'IMPÔT

- 1° Terrain

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
F 01 - Terrain	680 800,00€	680 800,00€
Cumul	680 800,00€	680 800,00€

- 2° Etude de sol et sondages

- 3° V.R.D

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
B 06 - Electricité/Téléphone/ Télédistribution	179 986,51€	179 986,51€
F 05 - Assainissement	195 849,10€	195 849,10€
Cumul	375 835,61€	375 835,61€

- 4° Constructions

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
B 01 - Gros oeuvre	1 533 072,10€	1 533 072,10€
B 02 - Charpente-Couverture	257 250,57€	257 250,57€
B 04 - Menuiseries Intérieures	94 453,64€	94 453,64€
B 07 - Plomberie sanitaire	160 567,00€	160 567,00€
B 08 - Serrurerie/Ferronnerie	39 450,00€	39 450,00€
B 10 - Carrelage/revêtements de sol et murs	169 874,69€	169 874,69€
B 11 - Peinture et imperméabilisation	122 110,29€	122 110,29€
F 03 - Terrassement	173 824,50€	173 824,50€
Cumul	2 550 602,79€	2 550 602,79€

- 5° Stationnement

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
Places de parking Eligibles	139 035,00€	139 035,00€
Cumul	139 035,00€	139 035,00€

- 6° P.M.R**- 7° E.N.R**

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
B 05 - Menuiseries extérieures	172 504,00€	172 504,00€
B 12 - Eau chaude solaire	85 500,00€	85 500,00€
Cumul	258 004,00€	258 004,00€

- 8° Espaces verts

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
F 10 - Clôtures et espaces verts	49 494,80€	49 494,80€
Cumul	49 494,80€	0,00€

- 9° Honoraires

Poste	Montant HT	B.E. estimée (hors sub.)
H 01 - Géomètre	3 000,00€	3 000,00€
H 02 - Sondages	11 900,00€	11 900,00€
H 03 - Ingénierie VRD	38 208,00€	38 208,00€
H 05 - Ingénierie bâtiment	97 172,00€	97 172,00€
H 07 - Contrôle technique	13 500,00€	13 500,00€
H 08 - Contrôle hygiène et sécurité	9 240,00€	9 240,00€
H 11 - Assurances	89 048,07€	89 048,07€
H 12 - Rémunération conduite d'opération	83 209,77€	83 209,77€
H 15 - OPC	101 174,35€	101 174,35€
H 16 - Honoraires VEFA	427 739,69€	427 739,69€
H 18 - Divers honoraires	101 682,93€	101 682,93€
Cumul	975 874,81€	498 521,61€

- Base éligible par financement

Désignation	LLS DOM	LLTS DOM	Total
Base éligible brute	4 183 204,47	339 999,36	4 523 203,83
Base éligible nette	3 154 064,47	209 678,36	3 363 742,83
Crédit d'impôt	1 261 626,00	83 871,00	1 345 497,00

Taux servi : 40,00%

3 - LOYERS ET SUBVENTIONS

Date de référence des loyers : 01/01/2021

3.1 - LLS DOM - Surfaces et loyers

Nombre de logements	Surface financée des logements	Surface finançable y compris communs	Loyer Maxi Dom	C.S Dom	Loyer mensuel
30	2 339,40	2 358,60	6,79/m ²	0,9551	6,29

3.2 - LLTS DOM - Surfaces et loyers

Nombre de logements	Surface financée des logements	Surface finançable y compris communs	Loyer Maxi Dom	C.S Dom	Loyer mensuel
3	190,14	192,06	5,45/m ²	1,0167	5,37

Date de référence des éléments de calcul des subventions : 01/01/2021

3.3 - Variables de calcul

Désignation	Valeur
Charge foncière CFR	150,00
Eau chaude solaire	2 925,00
Coefficient par logement	35 446,00
Coefficient par m ² de S.F.	1 128,00
Majoration par LLTS	9 545,00

3.4 - Assiette de Subventions

Désignation	3 LLTS	30 LLS
Assiette plafond de subvention	322 981,68	3 723 880,80
Majoration pour chauffe-eau solaire	8 775,00	87 750,00
Majoration pour ascenseur : coût équipement plafonnée à 5% coût total	0,00	0,00
Assiette globale de subvention prise en compte	331 756,68	3 811 630,80
Calcul de la subvention $A_{max} * 27\%(LLS)$ ou $32.5\%(LLTS)$	107 821,00	1 029 140,00
Charge foncière réelle	92 914,63	1 143 181,27
Charge foncière à prendre en compte dans le calcul de la surcharge foncière	92 914,63	1 143 181,27
Charge foncière de référence (CFR*Surf.finançable)	28 809,00	353 790,00
Dépassement plafonné à 3 x la C.F.R.	64 105,63	789 391,27

4 - TABLE DES MATIERES

1 - GENERALITES	Page 2
2 - BASE ELIGIBLE ET CREDIT D'IMPÔT	Page 2
- 1° Terrain	Page 2
- 2° Etude de sol et sondages	Page 2
- 3° V.R.D	Page 2
- 4° Constructions	Page 2
- 5° Stationnement	Page 2
- 6° P.M.R	Page 3
- 7° E.N.R	Page 3
- 8° Espaces verts	Page 3
- 9° Honoraires	Page 3
- Base éligible par financement	Page 3
3 - LOYERS ET SUBVENTIONS	Page 3
3.1 - LLS DOM - Surfaces et loyers	Page 3
3.2 - LLTS DOM - Surfaces et loyers	Page 3
3.3 - Variables de calcul	Page 3
3.4 - Assiette de Subventions	Page 4

1 - LOYERS ET SUBVENTIONS

Date de référence des loyers : 01/01/2021

1.1 - LLS DOM - Surfaces et loyers

Nombre de logements	Surface financée des logements	Surface finançable y compris communs	Loyer Maxi Dom	C.S Dom	Loyer mensuel
30	2 339,40	2 358,60	6,79/m ²	0,9551	6,29

1.2 - LLTS DOM - Surfaces et loyers

Nombre de logements	Surface financée des logements	Surface finançable y compris communs	Loyer Maxi Dom	C.S Dom	Loyer mensuel
3	190,14	192,06	5,45/m ²	1,0167	5,37

Date de référence des éléments de calcul des subventions : 01/01/2021

1.3 - Variables de calcul

Désignation	Valeur
Charge foncière CFR	150,00
Eau chaude solaire	2 925,00
Coefficient par logement	35 446,00
Coefficient par m ² de S.F.	1 128,00
Majoration par LLTS	9 545,00

1.4 - Assiette de Subventions

Désignation	3 LLTS	30 LLS
Assiette plafond de subvention	322 981,68	3 723 880,80
Majoration pour chauffe-eau solaire	8 775,00	87 750,00
Majoration pour ascenseur : coût équipement plafonnée à 5% coût total	0,00	0,00
Assiette globale de subvention prise en compte	331 756,68	3 811 630,80
Calcul de la subvention Amax * 27%(LLS) ou 32.5%(LLTS)	107 821,00	1 029 140,00
Charge foncière réelle	92 914,63	1 143 181,27
Charge foncière à prendre en compte dans le calcul de la surcharge foncière	92 914,63	1 143 181,27
Charge foncière de référence (CFR*Surf.finançable)	28 809,00	353 790,00
Dépassement plafonné à 3 x la C.F.R.	64 105,63	789 391,27

DELIBERATION - CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 08 SEPTEMBRE 2022

Point 4 : Modification la délibération N°3 du CA du 30/06/2021 portant sur le montant d'acquisition d'un programme immobilier.

Il est demandé au Conseil d'Administration l'autorisation de modifier la délibération N° 3 du 30/06/2021, portant sur le montant de l'acquisition d'un programme immobilier en VEFA « RESIDENCE 33 LYS », 33 Logements Locatifs Sociaux. Réf. cadastrales : AN 787, AN 973, AO 454, AO 95, AR 605, Superficie : 2 238.75 m²; situé à llot C 25 de la ZAC de l'Ecoquartier Georges Othily, à Remire-Montjoly; pour un montant de 4 897 459.20 €.

Suite à l'augmentation du coût des matériaux, le nouveau montant estimé est de 5 050 504,74 €.

Délibération N° 4 : Le Président soumet aux voix la délibération portant sur l'autorisation de modifier la délibération N° 3 du 30/06/21, portant sur le montant de l'acquisition d'un programme immobilier en VEFA « **RESIDENCE 33 LYS** », 33 Logements Locatifs Sociaux. Réf. cadastrales : AN 787, AN 973, AO 454, AO 95, AR 605, Superficie : 2 238.75 m²; situé à llot C 25 de la ZAC de l'Ecoquartier Georges Othily, à Remire-Montjoly; pour un montant de **5 050 504.74 €** au lieu de 4 897 459.20 €.

***Délibération acceptée à l'unanimité
des membres présents et représentés***

Extrait conforme,

Le 08 SEP. 2022

**Le Directeur de la SMHLM
Jean-Marc HENRY**





CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U131879

Opération : 33 LYS-VEFA-33 LGT-97354 RM (n° 5115881)

Date limite de validité de l'offre : 23/04/2025

Montant total du financement CDC : 2 220 756,00 €

Date limite de validité de la cotation : 24/07/2024

Montage de garantie

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

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI		PLUS					
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)				
Collectivités locales	CMNE DE REMIRE-MONTJOLY	71 385,20	40,00	816 917,20	40,00				
Collectivités locales	CA DU CENTRE LITTORAL	71 385,20	40,00	816 917,20	40,00				
Collectivités locales	COLLECTIVITE TERRITORIALE GUYANE	107 077,80	60,00	1 225 375,80	60,00				

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ANTILLES-GUYANE

Dossier n° U131879**Opération :** 33 LYS-VEFA-33 LGT-97354 RM (n° 5115881)**Date limite de validité de l'offre :** 23/04/2025**Montant total du financement CDC :** 2 220 756,00 €**Date limite de validité de la cotation :** 24/07/2024

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Etat	1 136 961,00 €	21,77
Subvention EPCI	7 500,00 €	0,14
Subvention Autres collectivités locales	15 000,00 €	0,29
Subvention Autres	1 345 497,00 €	25,76
Total des prêts CDC	2 220 756,00 €	42,51
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	498 000,00 €	9,53
Fonds propres	1,00 €	0,00
TOTAL des ressources	5 223 715,00 €	100,00

KREOLYA 1

OPERATION 33 LLS LYS

ECOQUARTIER G. OTHILY à REMIRE

NOTICE DESCRIPTIVE BATIMENT - APD

SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION DU PROGRAMME.....	3
1.1.	Site.....	3
1.2.	Programme.....	3
2.	EXIGENCES PERFORMANTIQUES.....	3
2.1.	LABELS ET REGLEMENTATION.....	3
3.	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES BATIMENTS.....	3
3.1.	INFRASTRUCTURES.....	3
3.1.1.	Fouilles.....	3
3.1.2.	Fondations.....	4
3.2.	MURS ET OSSATURES.....	4
3.2.1.	Murs de façades en superstructure.....	4
3.2.2.	Trames porteuses.....	4
3.3.	PLANCHERS.....	4
3.3.1.	Plancher en rez-de-chaussée.....	4
3.3.2.	Etages courants.....	4
3.3.3.	Terrasses.....	4
3.4.	CLOISONS DE DISTRIBUTION INTÉRIEURES DES LOGEMENTS.....	4
3.5.	CAGES D'ESCALIERS DES PARTIES COMMUNES.....	4
3.6.	CONDUITS DE VENTILATION POUR LES LOCAUX PRIVATIFS.....	5
3.7.	CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS.....	5
3.7.1.	Eaux pluviales.....	5
3.7.2.	Eaux usées et eaux vannes en étages.....	5
3.8.	TOITURES.....	5
3.8.1.	Charpentes/Couvertures.....	5
3.9.	LOCAUX ANNEXES.....	5
4.	LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS.....	5
4.1.	RETELEMENTS DE SOLS ET PLINTHES.....	5
4.1.1.	Pièces sèches.....	5
4.1.2.	Pièces humides.....	6
4.1.3.	Terrasses.....	6
4.2.	RETELEMENTS MURAUX.....	6
4.2.1.	Faïence.....	6
4.3.	MENUISERIES EXTÉRIEURES & GARDE CORPS ALUMINIUM.....	6
4.4.	FERMETURES TERRASSES en rdc.....	7
4.5.	MENUISERIES INTÉRIEURES.....	7
4.5.1.	Huisseries, bâtis et butées.....	7
4.5.2.	Portes intérieures.....	7
4.5.3.	Portes palières.....	7
4.6.	PEINTURE INTÉRIEURE.....	7
4.7.1.	Sur canalisations, tuyauteries, chutes et divers.....	7
4.7.2.	Peinture.....	7
4.7.	ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS.....	8
4.7.1.	Équipements ménagers des cuisines.....	8
4.7.2.	Équipements sanitaires et Plomberie.....	8
4.7.3.	Équipement électrique.....	9
4.7.4.	Ventilation / climatisation.....	11
4.7.5.	Équipement intérieur des placards.....	11
4.7.6.	Équipements de télécommunication.....	11

5.	PARTIES COMMUNES	12
	5.1. HALLS D'ENTRÉE	12
	5.1.1. <i>Signalétique</i>	12
	5.1.2. <i>Porte d'accès et système de fermeture</i>	12
	5.1.3. <i>Boîtes aux lettres</i>	12
	5.1.4. <i>Tableaux d'affichage</i>	12
	5.1.5. <i>Équipement électrique</i>	12
	5.2. CIRCULATIONS COMMUNES	13
	5.2.1. <i>Sols</i>	13
	5.2.2. <i>Murs</i>	13
	5.2.3. <i>Plafonds</i>	13
	5.2.4. <i>Façades des gaines techniques</i>	13
	5.2.5. <i>Équipement électrique</i>	13
	5.2.6. <i>Autres équipements</i>	13
	5.3. ESCALIERS D'ACCÈS AUX ÉTAGES	13
	5.3.1. <i>Sols/Paliers/Marches et Contremarches</i>	13
	5.3.2. <i>Équipements électrique</i>	13
	5.4. LOCAL ORDURES MENAGERES	14
6.	ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE	14
	6.1. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	14
	6.2. TÉLÉCOMMUNICATIONS ET DIVERS	14
	6.2.1. <i>Téléphone</i>	14
	6.2.2. <i>Antennes T.V. et Radio</i>	14
	6.2.3. <i>Télévision câblée</i>	14
	6.2.4. <i>Fibre optique</i>	14
	6.3. ALIMENTATION EN EAU	14
	6.3.1. <i>Comptage commun</i>	14
	6.3.2. <i>Régulateur de pression</i>	14
	6.3.3. <i>Colonnes montantes</i>	15
	6.4. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ	15
	6.4.1. <i>Comptage des services généraux</i>	15
	6.4.2. <i>Colonnes montantes</i>	15
	6.4.3. <i>Branchements et comptages particuliers</i>	15
7.	ÉQUIPEMENTS PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES AUX BATIMENTS ET LEURS	
	EQUIPEMENTS	15
	7.1. ECLAIRAGE EXTÉRIEUR	15
	7.2. RÉSEAUX DIVERS	15
	7.2.1. <i>Eau</i>	15
	7.2.2. <i>Électricité</i>	15
	7.2.3. <i>Égouts</i>	15
	7.3. VOIRIE	15
	7.3.1. <i>Circulation des piétons</i>	15
	7.3.2. <i>Circulation/Stationnement des automobiles</i>	16
	7.3.3. <i>Espaces verts, clôtures</i>	16
	7.4. SIGNALÉTIQUE	16
	OBSERVATIONS	16

1. PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1.1. SITE

Cette opération se situe sur l'îlot C25 de l'écoquartier G. OTHILY Phase 2 à Rémire Montjoly.

1.2. PROGRAMME

La résidence comprend 33 logements collectifs répartis dans quatre immeubles à R+2.

La typologie des logements est la suivante : 9 T2, 15 T3, 9 T4.

Un espace poubelles sera prévu à l'entrée de l'opération, les locaux vélos se situent au RDC des cages d'escaliers.

2. EXIGENCES PERFORMANTIELLES

2.1. LABELS ET REGLEMENTATION

Les caractéristiques techniques des bâtiments sont définies par la présente notice.

La construction se conformera :

- aux lois et réglementations en vigueur,
- aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment.
- aux règles de construction et de sécurité,
- à la réglementation PMR en vigueur,
- Conforme à la Norme C15-100
- Conforme à la RTAA DOM en vigueur lors des dépôts des permis de construire.

3. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES GÉNÉRALES DES BATIMENTS

3.1. INFRASTRUCTURES

3.1.1. FOUILLES

Les fouilles seront réalisées en fonction des dispositions déterminées après les sondages effectués par un Bureau d'Etudes spécialisé et l'étude technique.

Après décapage et stockage de la terre végétale, le terrassement sera exécuté en pleine masse pour permettre la réalisation de l'infrastructure.

Les terres non utilisées en remblais seront évacuées.

3.1.2 FONDATIONS

Sous réserve de la solution technique retenue : substitution de sol ou fondations profondes

Les fondations seront réalisées suivant les recommandations du bureau d'étude sol.

Les fondations sont réalisées à priori par un radier.

3.2. MURS ET OSSATURES

3.2.1. MURS DE FAÇADES EN SUPERSTRUCTURE

Voiles en béton armé ou murs maçonnés en aggloméré de ciment selon plans de l'Architecte.

Les murs des façades seront en voile béton armé avec un parement compatible avec la finition (imperméabilisation I2/I3).

Pour répondre à la réglementation de l'écoquartier qui impose un minimum de matériaux locaux en façades, certaines élévations seront partiellement doublées par du bardage bois (ensemble des bâtiments) ou traitées en briques de terre crue de Guyane non porteuses (élévation, parties bâtiments & fonds de terrasses de l'ensemble des logements).

3.2.2. TRAMES PORTEUSES

Voiles en béton banché de 0.15 m (intérieur d'un logement).

Voiles en béton banché de 0,16 m (entre logement et cage escalier) d'épaisseur selon l'étude de structure.

3.3. PLANCHERS

3.3.1. PLANCHER EN REZ-DE-CHAUSSEE

Radiers en béton armé épaisseur suivant étude de structure et accord du contrôleur technique.

Les dimensions seront déterminées par le bureau d'étude d'exécution de structure.

3.3.2. ETAGES COURANTS

Les planchers des étages courants seront constitués d'une dalle pleine en béton armé fabriquée traditionnellement ou au moyen de prédalles.

Les épaisseurs seront déterminées par l'étude de structure et respecteront l'isolement acoustique réglementaire entre logement.

3.3.3. TERRASSES

Dalles pleines en béton armé avec seuil de 2 cm maximum, conformément à la norme d'accessibilité PMR.

Epaisseur suivant étude de structure et accord du Contrôleur Technique.

3.4. CLOISONS DE DISTRIBUTION INTÉRIEURES DES LOGEMENTS

Les cloisons de distribution intérieures seront en béton cellulaire d'épaisseur 10 cm.

3.5. CAGES D'ESCALIERS DES PARTIES COMMUNES

Parois périmétriques en voile béton.

Les escaliers des parties communes seront principalement à volée droite suivant plans architecte. Ils seront réalisés en béton armé avec finition carrelage.

3.6. CONDUITS DE VENTILATION POUR LES LOCAUX PRIVATIFS

Sans objet, ventilation naturelle.

3.7. CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

3.7.1. EAUX PLUVIALES

Elles seront prévues au niveau des noues des couvertures (angle bâtiment A uniquement)

3.7.2. EAUX USEES ET EAUX VANNES EN ETAGES

Les chutes d'eaux usées et eaux vannes seront en PVC rigides. Elles recevront les branchements des appareils sanitaires et seront raccordées au réseau EU des VRD.

3.8. TOITURES

3.8.1. CHARPENTES/COUVERTURES

Les toitures seront à 4 pans avec de larges débords, les points bas à l'aplomb des talus seront équipés de gouttières (BAT A & BAT D).

La charpente réalisée en bois de Guyane (fermes et pannes en Gonfolo) sera de type fermettes préfabriquées.

La couverture sera réalisée en tôle ondulée 63/100e type Hairplus ou similaire compris revêtement 2 faces de 35 microns, selon coloris clair retenu par l'Architecte (conforme à la RTA-DOM).

Les débords de toiture seront de 2.50 ml afin de respecter la RTAA-DOM pour les bâtiments R+2.

Des trappes d'accès aux combles et en toiture seront positionnées dans certaines cages d'escalier afin d'accéder aux installations ECS.

3.9. LOCAUX ANNEXES

Un local de stockage des ordures ménagères, constitué d'abris béton couverts intégrés à la clôture, est prévu à l'entrée de la résidence (point d'eau + siphon de sol).

4. LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS ÉQUIPEMENTS

4.1. REVETEMENTS DE SOLS ET PLINTHES

À chaque changement de nature et de revêtement de sol, il sera posé un profilé d'arrêt.

4.1.1. PIÈCES SÈCHES

Toutes les pièces sèches (entrée, séjour, chambre) seront revêtues d'un carrelage en grès émaillé classement UPEC U3P3 minimum, glissance R9.

Les plinthes seront en carrelage assorties à bords coupés.

Les teintes et dimensions seront laissées à l'appréciation de l'architecte en concertation avec la maîtrise d'ouvrage (taille : environ 33 x 33 cm).

4.1.2. PIÈCES HUMIDES

Dito pièces sèches.

Les salles de bains et les WC seront revêtus d'un carrelage en grès émaillé classement UPEC U3P3 minimum, glissance R10.

Les plinthes seront en carrelage assorties à bords coupés.

Les SDB recevront une étanchéité sous chape sur toute la surface de la pièce.

Les teintes et dimensions seront laissées à l'appréciation de l'architecte en concertation avec la maîtrise d'ouvrage (taille : environ 33 x 33 cm).

4.1.3. TERRASSES

Les sols des terrasses seront revêtus de carrelage en grès cérame classement UPEC U3P3 minimum, glissance R10.

Une pente vers l'extérieur sera prévue

Les teintes et dimensions seront laissées à l'appréciation de l'architecte en concertation avec la maîtrise d'ouvrage (taille : environ 33 x 33 cm).

4.2. REVETEMENTS MURAUX

4.2.1. FAÏENCE

4.2.1.1. Cuisine

En dossier de l'évier sur 0,40 m de hauteur

4.2.1.2. Salle de Bain et Salle d'eau

Au RDC, il est prévu des douches à l'italienne où les deux murs seront recouverts de faïence sur une hauteur de 1.80m.

Aux étages, il est prévu un receveur de douche 80*80cm encadré par trois murs faïencés (hauteur 1.80m).

En dossier du lavabo sur 0,60 m de hauteur avec débord de 0,20 de part et d'autre.

Les joints seront réalisés au ciment gris, dans la douche, l'avant dernier rang supérieur sera traité dans une teinte différente.

4.2.1.3. WC

Sans objet.

4.3. MENUISERIES EXTÉRIEURES & GARDE CORPS ALUMINIUM

Hors baies vitrées, l'ensemble des menuiseries aluminium seront des jalousies de sécurité en aluminium laqué.

Les remplissages des jalousies sont prévus en verre stadip pour l'ensemble des pièces sèches et en verre cathédrale pour les pièces humides. Certaines allèges basses seront traitées en aluminium laqué.

Des poignées de manœuvre seront installées (selon normes PMR), sauf pour les impostes qui seront manipulables par levier et tringles (1 fournie par logement).

Les baies vitrées des séjours seront coulissantes en aluminium, à ouverture 2 vantaux en tableau, vitrage de type stadip. L'ensemble disposera d'un système de fermeture 3 points, adapté, sans goupille & sans clé (système à définir avec l'entreprise désignée). Des impostes ventilantes fixes seront mises en place.

Les garde-corps des terrasses aux étages seront en aluminium laqué + remplissage aluminium perforé ou Alucobon.

4.4. FERMETURES TERRASSES EN RDC

Les terrasses niveau RDC seront constitués de madriers verticaux en bois de Guyane (type Angélique). Ces bois en façades répondent à la demande du règlement de l'écoquartier imposant un minimum de bois et briques sur les élévations.

4.5. MENUISERIES INTÉRIEURES

4.5.1. HUISSERIES, BATIS ET BUTÉES

Huisseries en bois. Chaque porte sera dotée d'un dispositif de butée de porte en caoutchouc.

4.5.2. PORTES INTÉRIEURES

Portes alvéolaires type Berkvens pré laquées avec huisserie en bois.

Toutes les portes des chambres seront surmontées d'impostes ventilantes à barreaudage bois
Système de condamnation pour WC et Salle de bains, clefs pour les chambres.

4.5.3. PORTES PALIÈRES

Portes bois palières 38 DBA âme pleine en bois de Guyane (Angélique ouvrants et dormants) avec serrure 3 points, conformes à la RTAA-DOM. _ épaisseur 40 mm

4.6. PEINTURE INTÉRIEURE

4.7.1. SUR CANALISATIONS, TUYAUTERIES, CHUTES ET DIVERS

Les chutes EU/EV extérieures seront habillées avec un capotage aluminium laqué et traité en imperméabilisation I2-I3 pour les parties visibles.

4.7.2. PEINTURE

4.7.3.1. Pièces sèches

Le revêtement des pièces sèches sera réalisé avec une peinture mate.

4.7.3.2. Pièces humides

Le revêtement des pièces humides sera réalisé avec une peinture mate compatible avec les pièces humides.

4.7. ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS

Les canalisations horizontales EF et ECS hors gaines techniques, seront apparentes dans les pièces humides, elles passeront principalement dans les celliers.

4.7.1. ÉQUIPEMENTS MENAGERS DES CUISINES

Evier 2 bacs + égouttoir en inox sur jambage en béton cellulaire.

4.7.2. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET PLOMBERIE

4.7.2.1. Distribution d'eau froide

L'alimentation générale s'effectuera par colonne montante en tube PVC pression, disposée dans une gaine technique palière. La distribution s'effectuera en canalisations PER, pour partie sous fourreaux en dalle, et pour partie en apparent.

4.7.2.2. ECS : Production d'ECS par chauffe-eau solaire et électricité.

La production d'eau chaude sera assurée par des panneaux fixés sur les couvertures. La RTAA DOM impose que 50% de la production soit faite par une énergie renouvelable (solaire). La production sera solaire avec un appoint électrique pour les RDC. Cette résistance électrique se déclenchera en activant manuellement une minuterie placée dans la cuisine, afin d'éviter les consommations non contrôlées.

4.7.2.3. Évacuations

Les évacuations seront réalisées en tuyaux PVC, raccordés aux chutes collectives. Elles seront encoffrées dans les celliers suivant les exigences de la RTA-DOM.

4.7.2.4. Branchements en attente pour machines à laver

Une alimentation et évacuation sont prévues dans les cuisines (vaisselle) et celliers (linge).

4.7.2.5. Appareils sanitaires

Tous les appareils seront de coloris blanc.

Lavabo : Lavabo de marque Roca type POLO ou similaire.

Vasque : Sans objet.

Douche : Douche à l'italienne au RDC de tous les bâtiments. Receveur de douches, 80x80 pour les logements en étage de marque Roca type POLO ou similaire.

W.C. : Cuvette de marque Roca type POLO ou similaire.

Lave-mains: Sans objet.

4.7.2.6. Accessoires

Sans objet.

4.7.2.7. Robinetterie

La robinetterie décrite répondra aux critères E.A.U. suivants :

EVIERS	BAIGNOIRES	DOUCHES	LAVE-MAINS
E1-A2-U3	E3-A2-U3	E1-A2-U3	E1-A2-U3

La robinetterie sera chromée de type mitigeur de marque Roca type NIAGARA ou similaire. Elle devra être robuste.

4.7.3. ÉQUIPEMENT ELECTRIQUE

4.7.3.1. Principe d'installation

Alimentation abonné : mono 220 V simple (Comptage dans la gaine technique du logement sur tableau d'abonné selon norme). Distribution encastrée sous tube entre le tableau d'abonné et les points d'utilisation. Liaison équipotentielle et raccordement au réseau de terre du bâtiment.

4.7.3.2. Puissances desservies (mini)

La puissance à fournir sera conforme à la réglementation EDF en vigueur.

Le tableau d'abonné comprend :

- les coupe-circuits,
- les protections différentielles,
- le disjoncteur général,
- le parafoudre éventuel selon réglementation.
- le compteur électronique EDF.
- L'emplacement réservé au tableau est conforme à la norme NF-C15-100.

4.7.3.3. Équipement de chaque pièce

L'appareillage sera de type NEPTUNE de LEGRAND ou équivalent.

Tous les circuits seront reliés à la prise de terre, toutes les prises de courant seront à éclipse.

Les dispositifs de protection seront constitués par des disjoncteurs divisionnaires.

Les points d'éclairage en plafond et en applique seront équipés de DCL dispositifs de connexion et crochets pour les luminaires.

Réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées :

Installation d'une prise de courant à proximité de l'interrupteur d'éclairage et à hauteur identique dans toutes les pièces constituant l'unité de vie des logements adaptés (séjour, cuisine, chambre PMR, salle d'eau, WC) pour tous les logements en RDC.

Le dispositif de commande d'éclairage sera situé à l'entrée à l'intérieur de chaque pièce. Dans la salle d'eau, le dispositif de commande peut, pour respecter les règles liées aux volumes, être disposé à l'extérieur.

L'équipement de chaque pièce doit être conforme à la norme NF-C15-100 (décembre 2002).

Séjour

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage.
- 1 prise de courant 16 A+T par tranche de 4 m2 habitable dont 1 prise à hauteur de 1m10 près de l'interrupteur, avec un minimum de 5 prises
- 1 prise TELEVISION
- 1 prise RJ45 TELEPHONE
- 1 ou 2 attentes pour brasseurs d'air selon réglementation

Chambre principale (accessible aux handicapés au RDC) :

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage
- 3 prises de courant 16 A+T plus 1 prise à hauteur de 1m10 près de l'interrupteur
- 1 prise RJ45 TELEPHONE
- 1 prise TELEVISION
- 1 attente pour brasseur d'air

Chambre(s) secondaire(s) :

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage
- 3 prises de courant 16 A+T
- 1 prise RJ45 TELEPHONE
- 1 prise TELEVISION dans une seconde chambre pour les T5
- 1 attente pour brasseur d'air

Dégagement

- 1 point d'éclairage en plafond ou en applique, commandé par simple allumage ou en va et vient, suivant plans
- 1 prise de courant 16 A+T si la surface de l'entrée est supérieure à 4m2 habitable.
- 1 détecteur de fumée (emplacement à définir précisément en phase EXE)

Cuisine

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage
- 6 prises de courant 16 A+T, dont 4 situées au-dessus du plan de travail (compris 1 prise à hauteur de 1m10 près de l'interrupteur pour les Rdc)
- 1 prise de courant 32 A+T pour la cuisinière ou la plaque de cuisson
- 2 prises de courant 16 A+T spécialisées pour lave-linge, lave-vaisselle
- 1 interrupteur/minuterie pour activer le chauffe-eau électrique

Salle d'eau

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage
- 1 prise de courant 16 A+T à hauteur de 1m10 près de l'interrupteur
- Pas de miroirs requis

- 1 réglette au-dessus du lavabo

WC indépendants

- 1 point d'éclairage en plafond, commandé par simple allumage
- 1 prise de courant 16 A+T à hauteur de 1m10 dans WC

Cellier

- 1 point d'éclairage en plafond commandé par simple allumage
- 1 prise de courant 16 A+T

Balcon

- 1 plafonnier ou 1 applique étanche, commandé par simple allumage

4.7.4. VENTILATION / CLIMATISATION

4.7.4.1. Ventilation

- 1 attente pour brasseur d'air dans les chambres
- 2 attentes dans les séjours (espace séjour/cuisine)
- Il n'est pas prévu d'attente pour la climatisation

4.7.4.2. Appareils de climatisation

Sans objet.

4.7.5. ÉQUIPEMENT INTERIEUR DES PLACARDS

Sans objet.

4.7.6. ÉQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATION

4.7.6.1. Radio/T.V.

La résidence sera équipée d'une installation permettant de recevoir les chaînes hertziennes et celles d'un satellite (Canal Sat TNT) dont l'abonnement sera à la charge de l'acquéreur ou d'une installation raccordée au câble opérateur lorsqu'il en existe dont l'abonnement sera à la charge de l'acquéreur.

Fourniture et pose de fourreaux aiguillés pour liaison entre les coffrets de communication et les prises TV.

Fourniture d'1 antenne TV par bâtiment.

Il sera prévu une prise TV/FM dans le séjour et dans les chambres principales des logements.

4.7.6.2. Téléphone

Une prise de téléphone selon les normes en vigueur dans le séjour et chambres.

5. PARTIES COMMUNES

5.1. HALLS D'ENTRÉE

5.1.1. SIGNALÉTIQUE

Signalétique sur :

- Les bâtiments & halls d'entrée,
- Les logements
- Les locaux vélos,
- Les gaines techniques
- Les boîtes aux lettres
- Panneau de résidence selon modèle à l'entrée de la résidence.

Les numéros des logements, locaux vélos, gaines techniques devront être réalisés en plaque PVC ou en peinture au pochoir, suivant localisation, et dans le respect des normes handicapés.

Les numéros des bâtiments seront sur plaques vissées

Les numéros des BÀL seront réalisés en peinture au pochoir.

5.1.2. PORTE D'ACCES ET SYSTEME DE FERMETURE

L'accès se fera par porte métallique micro-perforé + claustras bois attenants formant grilles, équipées de serrure.

Des portes métalliques sont prévues pour les locaux vélos, comptages communs, nettoyage et poubelles

Les rampes d'escaliers & garde-corps des communs seront en acier galvanisé.

L'ensemble de la serrurerie sera traité en acier galvanisé.

5.1.3. BOITES AUX LETTRES

Les boites aux lettres seront collectives et anti-effraction de type extérieur, avec volets individuels y compris porte étiquettes (de type Decayeux ou équivalent). Elles seront positionnées à l'entrée des cages d'escaliers suivant les plans de l'architecte et les recommandations de La Poste (possibilité de modification).

Elles seront en acier peint avec porte centrale à ouverture totale + portes individuelles planes. Leur mise en place devra être conforme aux prescriptions concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

5.1.4. TABLEAUX D'AFFICHAGE

Le plan d'évacuation et les consignes de sécurité devront être affichés à l'entrée de chaque bâtiment au niveau de l'escalier.

5.1.5. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Sans objet.

5.2. CIRCULATIONS COMMUNES

5.2.1. SOLS

Les circulations communes seront revêtues d'un carrelage en grès cérame de classement UPEC U4P4 minimum. Les plinthes seront en carrelage assorties à bords coupés.

Les teintes et dimensions seront laissées à l'appréciation de l'architecte en concertation avec la maîtrise d'ouvrage.

5.2.2. MURS

Les murs seront revêtus d'un revêtement mural à définir (faïences ou carrelage mural) sur une hauteur de 2m environ. Les teintes seront laissées à l'appréciation de l'architecte en concertation avec la maîtrise d'ouvrage.

5.2.3. PLAFONDS

Peinture sur dalle béton

5.2.4. FAÇADES DES GAINES TECHNIQUES

Réalisés selon normes et réglementation des établissements concessionnaires (cadres bois de Guyane, finition CTBX).

Finition peinture.

5.2.5. EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Eclairage LED en plafonnier ou applique avec détection.

5.2.6 AUTRES EQUIPEMENTS

Il sera prévu un robinet de puisage sécurisé dans les cages d'escalier des collectifs (au RDC des gaines techniques SGDE).

5.3. ESCALIERS D'ACCÈS AUX ÉTAGES

5.3.1. SOLS/PALIERS/MARCHES ET CONTREMARCHES

Les escaliers seront réalisés en béton, ils seront revêtus de carrelage. Ils seront désolidarisés des murs des logements.

Une bande de vigilance sera mise en place au-devant de chaque escalier.

Les mains courantes seront en acier galvanisé de tubes ronds de diamètre 50mm, peints et bouchonnés.

Des rampes & garde-corps en acier galvanisé seront posés sur tous les escaliers communs.

Les escaliers mis en œuvre seront conformes à la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

5.3.2. ÉQUIPEMENTS ELECTRIQUE

Éclairage en applique ou par plafonnier, allumage par détection.

5.4. LOCAL ORDURES MENAGERES

Un local couvert est prévu à proximité de l'entrée de l'opération suivant PM

Le sol du local poubelles sera revêtu d'un carrelage antidérapant. Il sera mis en place de la faïence sur toute la hauteur des murs intérieurs.

Un portillon métallique avec ferme porte sera mis en place pour respecter la réglementation en vigueur.

6. ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX DE L'IMMEUBLE

6.1. PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Production d'ECS par des systèmes de chauffe-eau solaires type thermosiphons fixés en toiture.
Des C.E. d'appoint 30 ou 50 L pour les RDC

6.2. TÉLÉCOMMUNICATIONS ET DIVERS

6.2.1. TELEPHONE

Câblage de raccordement entre le réseau France Télécom et les distributeurs installés dans les gaines palières.

6.2.2. ANTENNES T.V. ET RADIO

Antenne individuelle et amplificateur permettant de recevoir toutes les chaînes commerciales de télévision et les programmes de radio FM.

Distribution en gaine palière pour tous les appartements.

6.2.3. TELEVISION CABLEE

Fourreau aiguillé en gaine en sous-sol en attente.

6.2.4. FIBRE OPTIQUE

Le concessionnaire à privilégier sera Orange.

Le raccordement à la fibre optique devra être conforme à la réglementation, soit la mise en place des fourreaux aiguillés en attente dans chaque cage d'escalier et de prises reliant chaque logement à la gaine technique. En revanche, Orange prendra en charge le passage du câble dans le fourreau.

6.3. ALIMENTATION EN EAU

6.3.1. COMPTAGE COMMUN

Le comptage commun desservira l'ensemble des cages d'escaliers ainsi que les locaux ordures ménagères.

6.3.2. REGULATEUR DE PRESSION

Si besoin pour assurer une pression de distribution d'eau comprise entre 0,5 et 4 bars.

6.3.3. COLONNES MONTANTES

La distribution des logements se fera par des colonnes collectives en polypropylène, situées dans les gaines techniques.

Vanne d'isolement et de purge en pied de colonne. Toutes les traversées de plancher seront isolées par fourreaux résilients.

6.4. ALIMENTATION EN ÉLECTRICITÉ

6.4.1. COMPTAGE DES SERVICES GÉNÉRAUX

Comptage mis en place par E.D.F. dans le local prévu à cet effet (triphase).

Tableau général basse tension.

6.4.2. COLONNES MONTANTES

Conformes aux prescriptions E.D.F., en gaines palières.

6.4.3. BRANCHEMENTS ET COMPTAGES PARTICULIERS

Compteurs individuels pour chaque appartement mis en place par E.D.F. dans les gaines techniques d'appartement prévues à cet effet ou sur le tableau d'abonné (électronique) selon les prescriptions du distributeur.

7. ÉQUIPEMENTS PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES AUX BATIMENTS ET LEURS EQUIPEMENTS

7.1. ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

Éclairage des parkings, des circulations par candélabres.

7.2. RÉSEAUX DIVERS

7.2.1. EAU

Branchement sur réseau en attente (aménagement primaire de la ZAC).

Un robinet de puisage sécurisé et siphon sera prévu dans le local poubelles.

7.2.2. ÉLECTRICITÉ

Branchement sur réseau en attente (aménagement primaire de la ZAC).

7.2.3. ÉGOUTS

Branchement sur le regard en attente (aménagement primaire de la ZAC).

7.3. VOIRIE

7.3.1. CIRCULATION DES PIÉTONS

La circulation des piétons se fera sur une allée bétonnée, largeur 1,40 m.

7.3.2. CIRCULATION/STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

La circulation des automobiles se fera sur une surface bitumée ou bétonnée, y compris les parkings.

Épaisseur selon calcul et recommandation du bureau d'étude.

7.3.3. ESPACES VERTS, CLOTURES

Une bande avec gravillons ou bordurette est prévue en périphérie des bâtiments.

Une clôture est prévue en haut des talus pour délimiter l'assiette de l'opération.

Plantation en pleine terre d'arbustes et d'arbres suivant permis de construire.

7.4. SIGNALÉTIQUE

Les numéros des appartements devront être réalisés en peinture ou plaquettes PVC vissées, et dans le respect des normes handicapés.

Les numéros des bâtiments seront réalisés en plaquettes PVC vissées

OBSERVATIONS

La présente Notice Descriptive a été établie avant la mise en œuvre des différents matériaux et matériels énoncés.

La Société peut y apporter des modifications, en cas de force majeure (nouvelles réglementations, faillite de fournisseurs ou d'entreprises, qualité insuffisante des matériaux...) ou si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer à telle ou telle disposition.

Les matériaux et matériels de remplacement devront toujours être de qualité équivalente.



DOSSIER : N° PC 973 309 21 10090

Déposé le : 09/06/2021 et complété le 03/09/2021

Affiché le : 11/06/2021

Demandeur : SASU KREOLYA 1 représentée par Monsieur Joachim KARAM

Adresse du demandeur : 2753 Route de Montabo 97300
CAYENNE

Nature des travaux : Réalisation de 33 logements locatifs sociaux.

Sur un terrain sis à : Écoquartier Georges OTHILY – Ilot C 25
LE GRAND BEAUREGARD à REMIRE-MONTJOLY (97354)

Référence(s) cadastrale(s) : AN 787, AN 973, AO 454, AO 95, AR 605 (3 868 m²)

Surface de plancher : 2 238.75 m²

ARRÊTÉ accordant un permis de construire

Le Maire de la Commune de REMIRE-MONTJOLY

VU la demande de permis de construire susvisée ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral n°1568/DEAL/2D/3B du 10/10/2012 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Éco-quartier de Remire-Montjoly » sur le territoire de la commune de REMIRE-MONTJOLY ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27/06/2018 ;

VU la servitude figurant au PLU : AC2 Inscrits inhérente au périmètre de protection des sites et monuments : Ruines de l'habitation de Vidal ;

VU l'arrêté N° 2020-598/DGS/RM du 28/12/2020 portant délégation de fonctions à Madame Laurie GOURMELEN, 2^{ème} adjointe ;

VU l'accord de l'EPFAG pour le dépôt du permis de construire relatif au lot C 25 valant avis favorable émis en date du 04/06/2021 ;

VU l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (service assainissement) réf : n°949/2021/CACL/ASST/SPANC/PL/PGG/YLR émis en date du 20/05/2021 ;

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis en date du 03/06/2021 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SDIS – Groupement Opération réf : 07/2021/PREV/GO/733 émis en date du 30/07/2021 ;

VU l'avis d'EDF émis en date du 03/08/2021 pour une puissance de raccordement de 153 kVA triphasé ;

CONSIDÉRANT que les parcelles cadastrées AN 787, AN 973, AO 454, AO 95, AR 605 (3 868 m²) sont situées en zone AUZ du PLU en vigueur sur la commune ;

CONSIDÉRANT les pièces complémentaires transmises le 03/09/2021 ;

ARRÊTE

Article 1

Le Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le pétitionnaire est d'une manière générale avisé qu'il doit tenir compte des avis émis par les différents services consultés et dont les copies lui sont fournies avec son arrêté, lors de sa construction en prenant en compte toutes les contraintes et prescriptions afférentes. **Il devra notamment suivre les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France :**

- en cas de pose de panneaux ECS, les ballons ne seront pas posés sur la toiture mais seront dissimulés.
- les maçonneries seront enduites et peintes pour plus de qualité.

En tout état de cause, la présente autorisation est délivrée sous réserve des décisions appartenant aux administrations, concessionnaires et gestionnaires des réseaux concernés par la faisabilité du projet.

Article 3

Le pétitionnaire devra se rapprocher du service environnement-déchets de la CACL, afin de valider les caractéristiques du local annexe prévu pour les ordures ménagères ainsi que les conditions de collecte.

Article 4

L'évacuation et le traitement des eaux usées étant prévus dans un dispositif d'assainissement collectif, les installations ne pourront pas être utilisées avant d'avoir été approuvées et validées par les services compétents de la CACL. Le pétitionnaire devra à ce titre déposer une demande de raccordement au réseau collectif.

Article 5

Participations exigibles

Participation à l'Assainissement Collectif (PAC) d'un montant de 12 127. 50 € au profit de l'établissement intercommunal (CACL) conformément à l'avis susvisé.

Rémire-Montjoly, le 08 OCT. 2021



Pour le Maire et par délégation,
La 2^{ème} adjointe,


Laurie GOURMELEN.

NOTA BENE : La présente décision sera le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'État ultérieurement.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente décision 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 décision 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 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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité de la décision :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, la décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

La décision peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de la décision pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la décision peut commencer les travaux après avoir :

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

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

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

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers :

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

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de la décision :

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

Taxes et participations :

La présente décision peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'État ultérieurement.

Département :
GUYANE

Commune :
REMIRE MONTJOLY

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

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

Date d'édition : 25/05/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
RGFG95UTM22
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

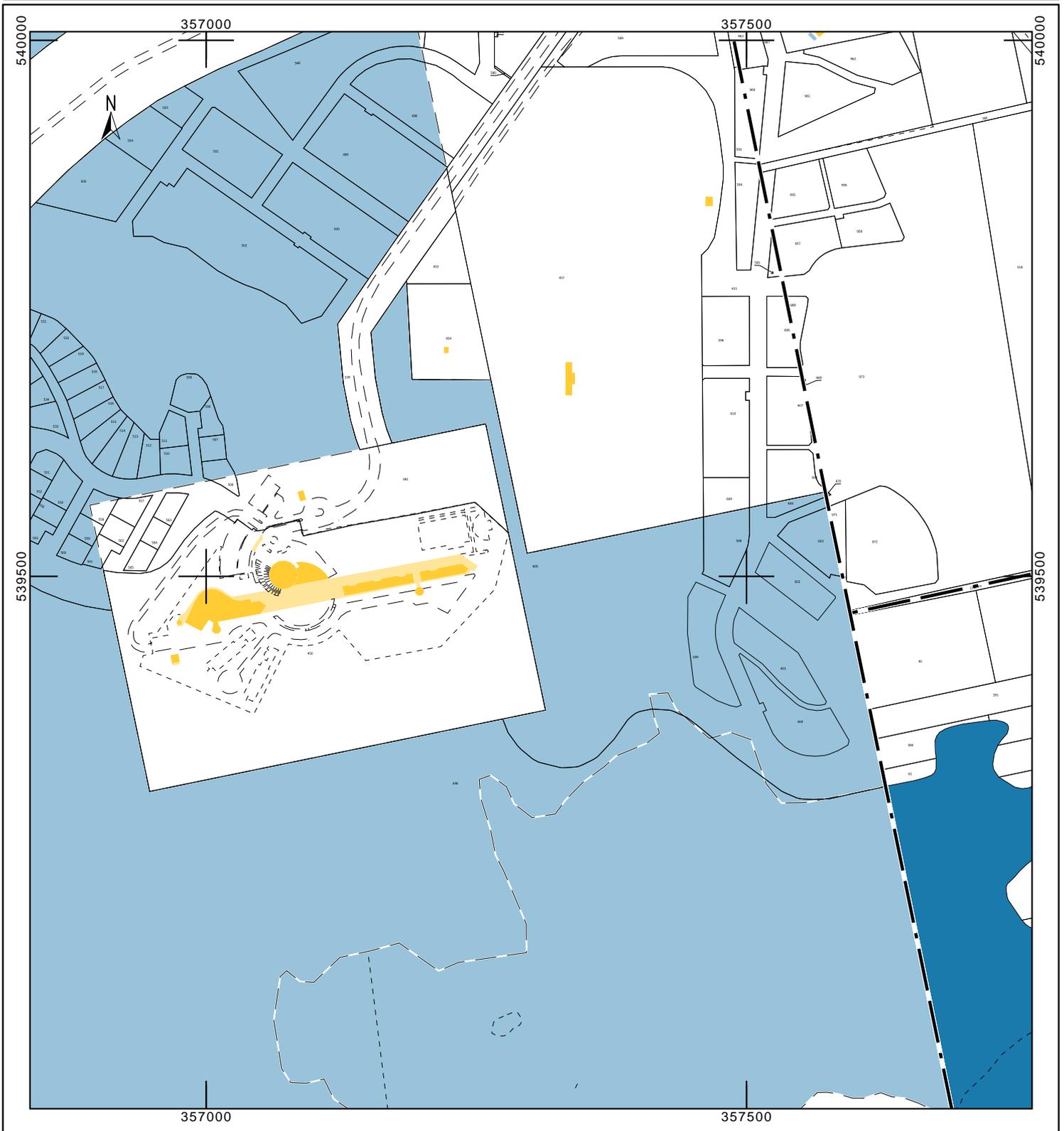
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :

Pôle de topographie et de gestion
cadastrale 97300
97300 Cayenne
tél. 05 94 28 99 57 -fax
ptgc.guyane@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1 - PLAN DE FINANCEMENT

Emprunts

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CDC LLS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.	2 540 293,00	48,63 %
CDC LLTS (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.	178 463,00	3,42 %
Total Emprunt	2 718 756,00	52,05 %

Subventions

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
CACL LLTS	7 500,00	0,14 %
Crédit d'impôt sur logements LLS	1 261 626,00	24,15 %
Crédit d'impôt sur logements LLTS	83 871,00	1,61 %
CTG LLTS	15 000,00	0,29 %
SUBVENTION LBU (taux maximal)	107 821,00	2,06 %
SUBVENTION LBU (taux maximal)	1 029 140,00	19,70 %
Total Subventions	2 504 958,00	47,95 %

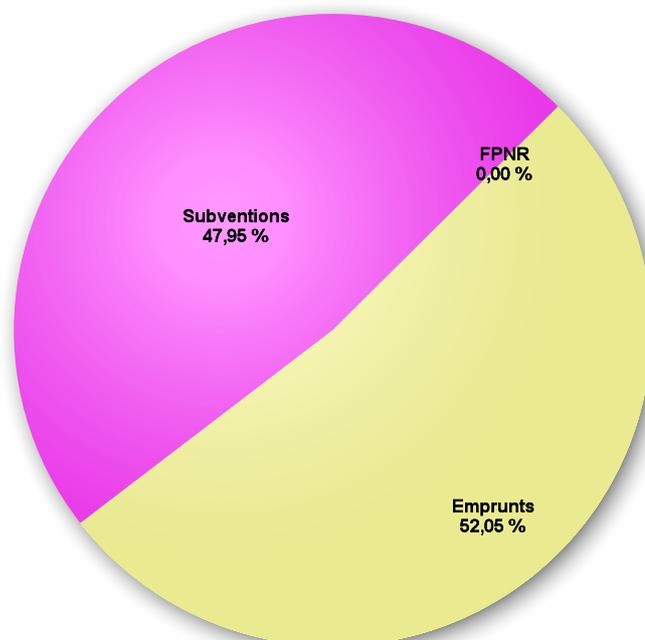
Fonds Propres non récupérables

LIBELLE	Montant de base	% des Coûts de l'opération
Total Fonds Propres non récupérables	0,51	0,00 %

Récapitulatif

LIBELLE	Total	% des Coûts de l'opération
Emprunts	2 718 756,00	52,05 %
Subventions	2 504 958,00	47,95 %
Fonds Propres non récupérables	0,51	0,00 %
Total	5 223 714,51	

2 - GRAPHIQUES REPARTITION - FINANCEMENT



3 - BILAN PREVISIONNEL GLOBAL

PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT		
POSTE	Montant	%	NATURE	Montant	%
Charge Foncière	1 236 096	23,66 %	Emprunts	2 718 756	52,05 %
Bâtiments	3 011 744	57,66 %	Subventions	2 504 958	47,95 %
Honoraires	975 875	18,68 %	Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Divers	0	0,00 %	Fonds Propres non récupérables	1	0,00 %
Total	5 223 715		Total	5 223 715	

Total fonds propres mobilisés : 1 € soit 0,00 %

Soit au lot (y compris commerces) : 0,00 €.

4 - BILAN PREVISIONNEL PAR FINANCEMENT

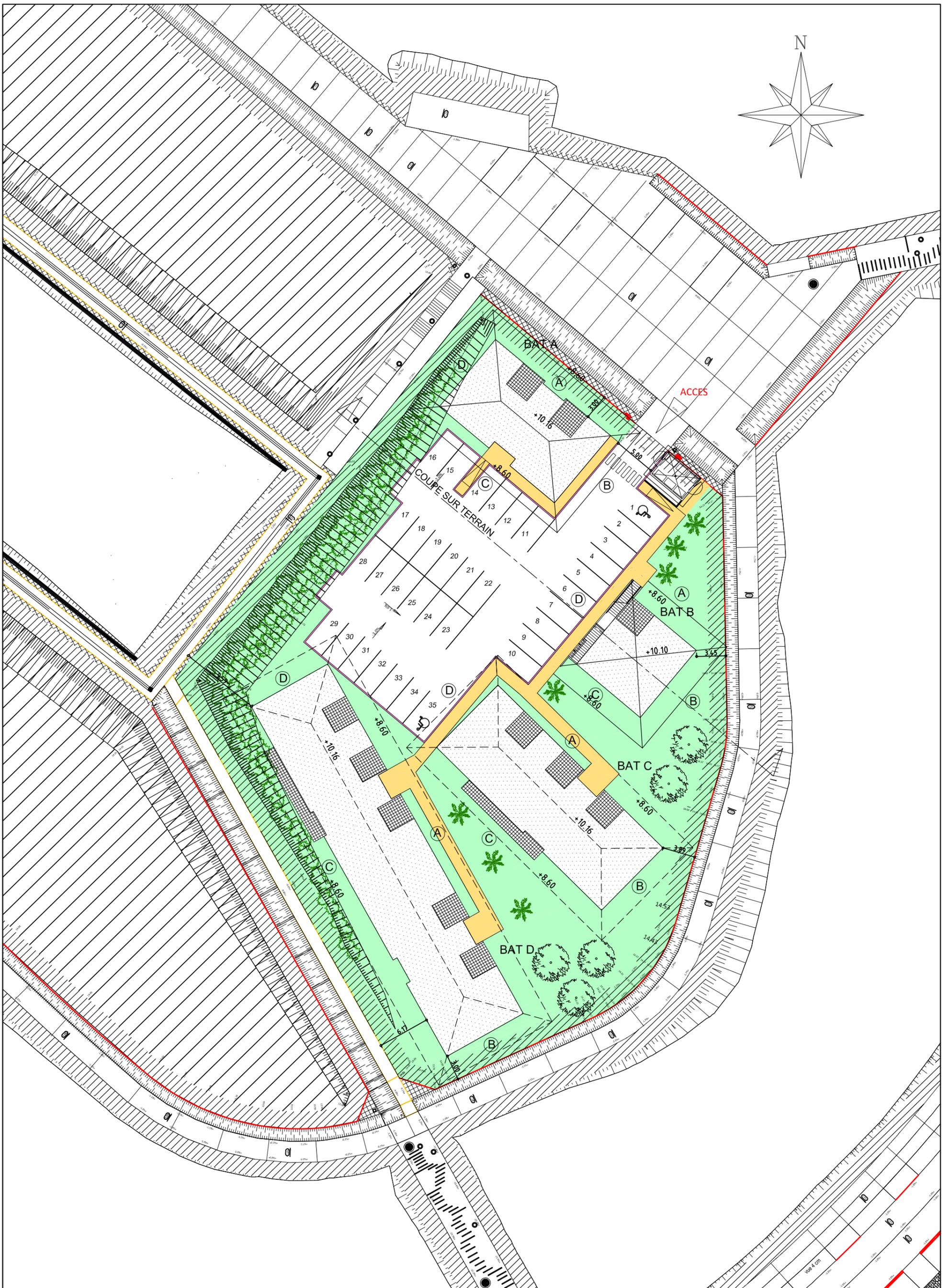
Financement : LLS DOM

PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT				
POSTE	Montant	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	1 143 181	23,66 %	CDC LLS (LA MLT 1.30%) - 1.90% sur 40 ans sans prog.	40	2,70	2 540 293	52,58 %
Bâtiments	2 785 358	57,66 %	Total emprunts			2 540 293	52,58 %
Honoraires	902 520	18,68 %	Crédit d'impôt sur logements LLS			1 261 626	26,11 %
			SUBVENTION LBU (taux maximal)			1 029 140	21,30 %
			Total subventions			2 290 766	47,42 %
			Fonds Propres non récupérables			0	0,00 %
Total	4 831 059		Total			4 831 059	

Financement : LLTS DOM

PRIX DE REVIENT			FINANCEMENT				
POSTE	Montant	%	NATURE	Durée	Taux	Montant	%
Charge Foncière	92 915	23,66 %	CDC LLTS (LA MLT 1.30%) - 1.10% sur 40 ans sans prog.	40	1,90	178 463	45,45 %
Bâtiments	226 386	57,66 %	Total emprunts			178 463	45,45 %
Honoraires	73 354	18,68 %	CACL LLTS			7 500	1,91 %
			Crédit d'impôt sur logements LLTS			83 871	21,36 %
			CTG LLTS			15 000	3,82 %
			SUBVENTION LBU (taux maximal)			107 821	27,46 %
			Total subventions			214 192	54,55 %
			Fonds Propres non récupérables			0	0,00 %
Total	392 655		Total			392 655	

Total fonds propres mobilisés : 1 € soit 0,00 %



_ Eco quartier G. OTHILLY _ 33 Logements Locatifs Sociaux LYS
 ILOT C25 _ PLAN DE MASSE PROJET Ech 1/500

PC 2.1

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

LE PROMETTANT

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

Cet établissement public de l'Etat est placé sous la tutelle du ministère du logement et de l'habitat durable créé par décret ministériel numéro 2016-1865 du 23 décembre 2016, publié au Journal Officiel de la République Française en date du 27 décembre 2016, dont les siège est à MATOURY (97357 CEDEX) La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'affaire, CS 30059, identifiée au SIREN sous le numéro 824961098.

dénommé ci-après « LE PROMETTANT »

D'UNE PART

ET :

LE BENEFICIAIRE

KREOLYA 1, société par action simplifiée (société à associé unique), au capital social de 300 euros, domiciliée à 2753 route de Montabo – 97300 Cayenne sous le numéro 898 914 890.

dénommé ci-après « LE BENEFICIAIRE »

D'AUTRE PART

PRESENCE ET REPRESENTATION

L'ETABLISSEMENT PUBLIC dénommé L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE LA GUYANE (EPFA Guyane) est représenté à l'acte par Monsieur Denis GIROU, Directeur Général, domicilié à MATOURY (97357 CEDEX) La Fabrique Amazonienne – 14 Esplanade de la Cité d'affaire, CS 30059, ayant tous pouvoirs en vertu d'un arrêté ministériel en date du 26 octobre 2017, portant nomination de Monsieur Denis GIROU à cette qualité.

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFA Guyane numéro 2020-20-08 du 26/11/2020 (Annexe 1)

La société KREOLYA 1 est représentée à l'acte par Monsieur Joaquim Antoine KARAM, président de ladite société.

Monsieur Denis GIROU est présent à l'acte.

Monsieur Monsieur Joaquim Antoine KARAM est présent à l'acte.

DC
1 JK

EXPOSE PREALABLE

Le PROMETTANT, déclare que le lot C25, inclus dans le périmètre de l'opération Ecoquartier Georges Othily située sur la commune de Rémire-Montjoly, est actuellement constitué des fonciers suivants : AR632 (p), AO95(p), AN973(p), AN787(p) et AO454(p).

Le PROMETTANT, est propriétaire des terrains AR632(p), AO95(p) et AN973(p). L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits par l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Guyane dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée et approuvée par arrêté préfectoral n°1568/DEAL/2D/3B en date du 10 octobre 2012, suivi de l'arrêté préfectoral n°2014252-0016 portant approbation du programme des équipements publics en date du 9 septembre 2014. Les travaux de la phase 2 de la ZAC ont été réceptionnés en 2020 par le PROMETTANT (voir attestation de fin de travaux en annexe).

Le PROMETTANT déclare ne pas être propriétaire des parcelles AN787(p) et AO454(p). Ces fonciers, appartenant à la Ville de Rémire-Montjoly, font actuellement l'objet d'une procédure de déclassement concernant des chemins ruraux. Leur cession a fait l'objet de délibération de la Ville de Rémire et d'un accord sur la chose et le prix entre la Ville de Rémire-Montjoly et l'EPFAG. A terme, ces parcelles seront vendues à l'EPFAG, soit au PROMETTANT.

Le PROMETTANT déclare que dès qu'il sera propriétaire des dits-terrains, il réalisera le bornage définitif du lot C25, foncier qui sera vendu par la suite au BENEFICIAIRE.

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

La Vente de l'îlot C25 par le PROMETTANT, en faveur du BENEFICIAIRE, permettra la réalisation de logements aidés.

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

ARTICLE 1 : PROMESSE DE VENTE

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

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

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Les présentes concernent les parcelles AR632 (p), AO95(p), AN973(p), AN787(p) et AO454(p), situées à REMIRE-MONTJOLY (97354),

Ilot	Section	N°	Surface	Propriétaire
C25	AR	632 (p)	Environ 3193m ²	EPFAG
	AO	95 (p)	Environ 651m ²	
	AN	973 (p)	Environ 3m ²	
	AN	787(p)	Environ 7m ²	Ville de Rémire-Montjoly (acquisition en cours par l'EPFAG)
	AO	454(p)	Environ 10m ²	
TOTAL surface			Environ 3864m ²	

Les biens objets des présentes sont des terrains nus à partir desquels il faudra détacher un terrain à bâtir d'une surface de 3864m² qui constituera l'ilot C25, tels que désignés sur le plan joint en annexe.

Ces parcelles cadastrées feront l'objet d'un bornage périmétrique et de leur enregistrement au cadastre préalablement à la signature de l'acte authentique, à l'issue de la procédure de déclassement des chemins ruraux.

LE BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux et dispenser LE PROMETTANT d'établir plus complètement la désignation et la consistance des biens vendus. Le PROMETTANT remettra à la signature de l'acte, le DMPC et le descriptif de lot établis par le géomètre

Les biens ci-dessus désignés seront toujours dénommés ci-après le « BIEN ».

ARTICLE 3 : SUBSTITUTION

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

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

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT

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

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

ARTICLE 4 bis : INTERDICTIONS POUR LE BENEFICIAIRE

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

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

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

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

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

6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une période qui expirera au plus tard le 31 aout 2022.

6-2 LEVEE ET REALISATION

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

A défaut de levée l'option à cette date par le BENEFICIAIRE, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'article 14 restera acquise de plein droit au PROMETTANT si les conditions de son exigibilité ont été réunies.

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

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

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

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

6-3 DATE ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir au plus tard dans les (TROIS) 3 mois de la date à laquelle le BENEFICIAIRE aura levé l'option.

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

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

ARTICLE 7 : ORIGINE DE PROPRIETE

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

ARTICLE 8 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

8-1 TRANSFERT DE PROPRIETE

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

8-2 ENTREE EN JOUISSANCE

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

ARTICLE 9 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

9-1 SERVITUDES :

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

9-2 RAPPEL DE SERVITUDES

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

9-3 IMPOTS :

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

9-4 FRAIS :

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

9-5 SERVICES PUBLICS ET ASSURANCES :

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

ARTICLE 10 : CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATION – ENGAGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

11-1 RISQUES NATURELS PREVISIBLES

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

11-2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

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

11-3 ZONE DE SISMICITE

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

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

ARTICLE 12 : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Un cahier des charges de cession de terrain (C.C.C.T.) et ses annexes a été signé par les deux parties.

Le cahier des charges de cessions de terrains et ses annexes : le cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères, le cahier de limite de prestations, la fiche de lot urbaine, la fiche de lot technique et la notice descriptive de développement durable.

ARTICLE 13 : CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- 1.1 Que soient signés par Monsieur le Préfet de Guyane le cahier des charges de cession des terrains des biens mentionnés aux présentes. Ce cahier des charges une fois signé ainsi et remis au BENEFCIAIRE constituent le « CCCT » ou le « Cahier des Charges de Cession de Terrains ».
- 1.2 Que la procédure de déclassement des chemins ruraux ait aboutie.
- 1.3 Que le PROMETTANT ait acquis les parcelles AN787(p) et AO454(p) composant l'ilot C25.
- 1.4 Que le BENEFCIAIRE ait obtenu les financements nécessaires à l'acquisition de l'ilot C25.
- 1.5 Que le BENEFCIAIRE ait obtenu le permis de construire purgé de tous recours.

ARTICLE 14 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix de SIX CENTS QUATRE-VINGT

MILLES HUIT CENTS EUROS (680 800 EUR).

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :

à la signature de l'acte de vente, soit la somme maximale de SIX CENTS QUARANTE-SIX MILLES SEPT CENTS SOIXANTE EUROS (646 760 EUR).

ARTICLE 15 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pour le cas où l'ensemble des conditions suspensives serait réalisé et où, le BENEFCIAIRE décidait de ne pas donner suite à la promesse et de ne pas lever l'option dans le délai imparti, il s'engage à céder au PROMETTANT, à titre d'indemnité d'immobilisation, la somme de TRANTE-QUATRE MILLE EUROS QUARANTE (34.040 EUR) correspondant à cinq (5) % du prix de vente plancher des biens objet des présentes, du fait de l'immobilisation de l'immeuble pendant la durée de la présente promesse.

1.1 VERSEMENT DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

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

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

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

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

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

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFCIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes, non liée à son fait,

c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance du BENEFCIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées. Il est ici précisé qu'il en sera de même en cas de non-réalisation d'une des conditions suspensives imputable au BENEFCIAIRE (notamment si les autorisations n'avaient pas été demandées, ou si, l'ayant été, elles avaient été refusées pour insuffisance du dossier ou si l'acquéreur n'avait pas voulu se soumettre aux modifications demandées par l'administration alors que ces modifications ne remettaient pas en cause le projet et qu'elles auraient permis

l'obtention des autorisations, ou encore, en cas de défaillance dans la démarche de commercialisation).

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

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

1.2 DESIGNATION ET MISSIONS DU TIERS CONVENU

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

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

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

ARTICLE 16 - UTILISATION PRECEDENTE DU BIEN

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare et garantit :

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

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

ARTICLE 17 : ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 18 : DECLARATION ET ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare :

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

ARTICLE 19 : SITUATION HYPOTHECAIRE - SERVITUDES - PRIVILEGES

Le PROMETTANT garantit :

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

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

ARTICLE 20 : FRAIS

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

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

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

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

ANNEXES

Annexe 1 – Plan des parcelles

Annexe 2 – Etat des risques et pollutions / Etat des risques de pollution des sols

Annexe 3 – Délibération de la Ville

Annexe 4 – CCCT et ses annexes

Annexe 5 – Attestation de fin de travaux – phase 2

FAIT A *Matoury* LE *8/12/2021*

EN QUATRE EXEMPLAIRES, DONT DEUX POUR L'ENREGISTREMENT

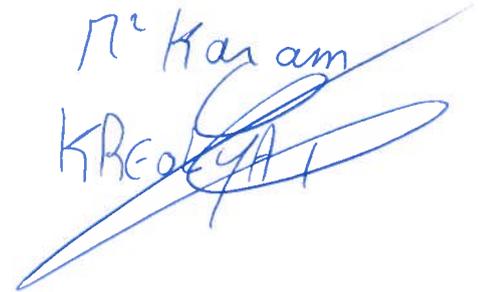
LE PROMETTANT

Denis GIROU
Directeur Général de l'EPFA Guyane



LE BENEFICIAIRE

M^r Karim
KREOLY



1 - RECETTES D'EXPLOITATION

Date valeur d'étude : 01/01/2021 - Date livraison : 30/04/2025

1.1 - Financement : LLS DOM

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Logement(s) Neuf Coll	Surface Financée	2 339,40 m ²		6,29	6,48	Mensuelle	Echoir	15 159,31
							Total	15159,31

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	4	0,75 %	0,00 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	0,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

1.2 - Financement : LLTS DOM

Typologie	Méthode	Base de calcul	Loyer Maxi majoré	Loyer étude	Loyer actualisé	Périodicité	Terme	Produit locatif
Logement(s) Neuf Coll	Surface Financée	190,14 m ²		5,37	5,53	Mensuelle	Echoir	1 051,47
							Total	1051,47

Ratios de gestion - Révision(s), actualisation(s) et premiers taux de progression :

Recettes	Nbre rév.	tx actualisation	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	4	0,75 %	0,00 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %

Ratios de gestion - premiers taux de perte et/ou vacance :

Recettes	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	0,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %

Produit locatif global : 16210.79 €

2 - CHARGES D'EXPLOITATION

Charge	Date valeur	Différé	Début	Fin	Périodicité	Méthode calcul	Montant	Base	coût total
Coût de fonctionnement	30/04/2025	sans	30/04/2025	30/04/2066	Annuelle	Montant par unité facturable	1 250,00	33	44 650,32 €
Impayé	30/04/2025	sans	30/04/2025	30/04/2066	Mensuelle	% d'une recette	1,50 %		
PGE	30/04/2025	sans	30/04/2025	30/04/2066	Annuelle	% du prix de revient	0,30 %	2 998 842,41 €	8 996,53 €
TFPB	30/04/2025	25	30/04/2050	30/04/2066	Annuelle	Montant par unité facturable	800,00	33	29 483,19 €

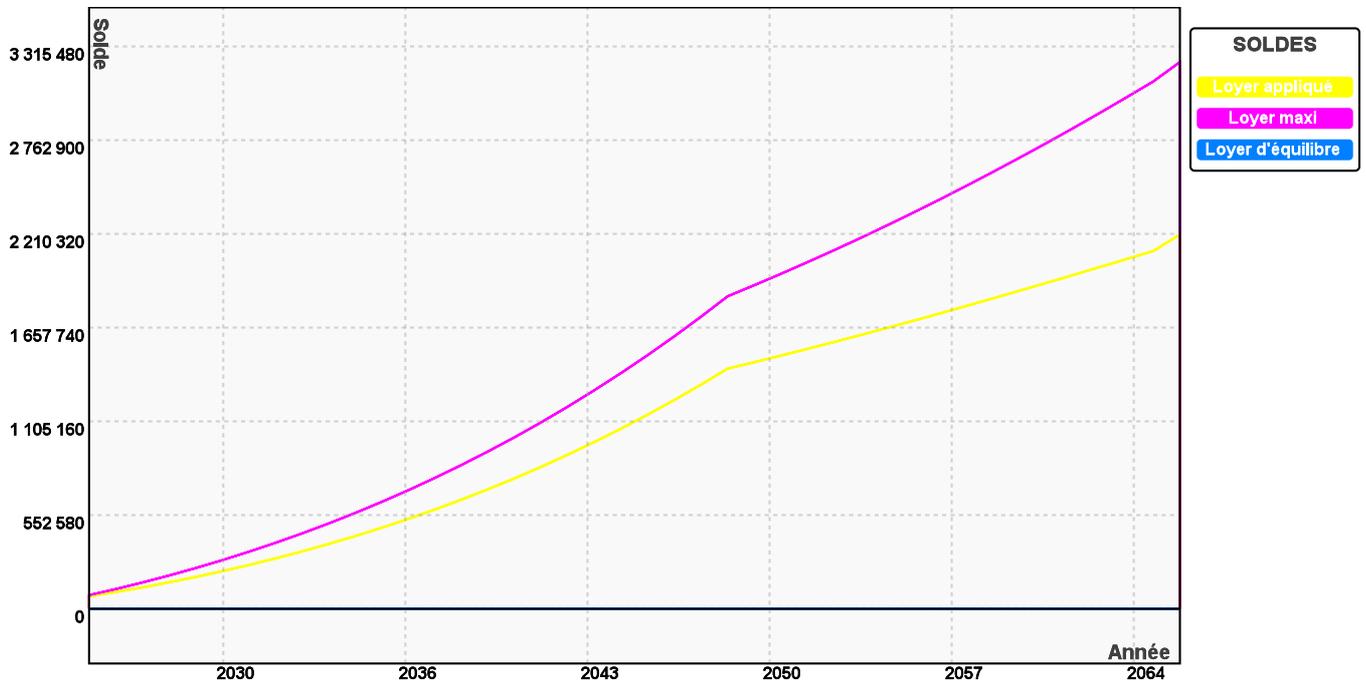
Premiers taux de progression :

Charge	Nbr rév.	Tx Actua.	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Coût de fonctionnement	4	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
PGE	4	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %
TFPB	4	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %	2,80 %

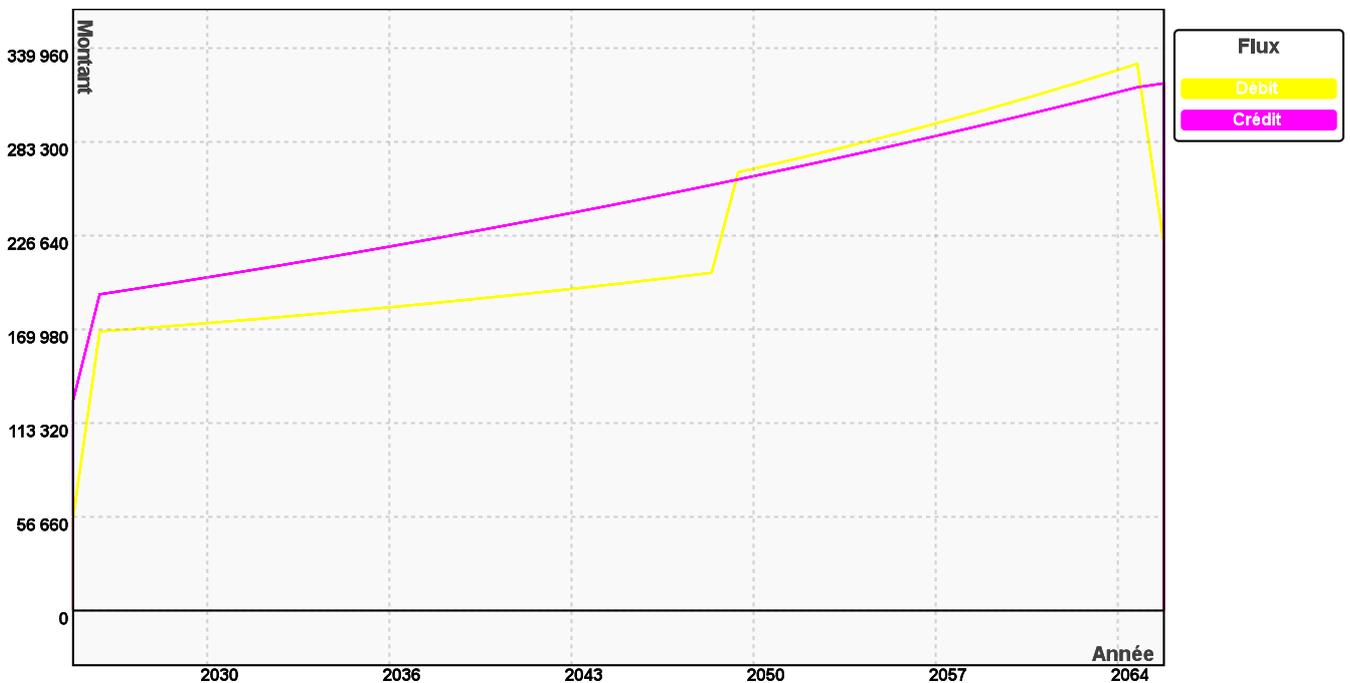
3 - LOYER PRATIQUE - LOYER MAXI - LOYER EQUILIBRE

Typologie	Loyer pratiqué Livraison	Loyer maxi Livraison	Loyer équilibre Livraison	Loyer pratiqué Etude	Loyer maxi Etude	Loyer équilibre Etude
Logement(s) LLS DOM Neuf Coll	6,48	6,83	0,00	6,29	6,49	0,00
Logement(s) LLTS DOM Neuf Coll	5,53	5,83	0,00	5,37	5,54	0,00

4 - COURBES DES LOYERS



5 - EVOLUTION DES FLUX DEBITEURS ET CREDITEURS



SURFACES HABITABLES ET SURFACES DES ANNEXES

Typologie	Nombre	Scch Surface intérieure	Sv Surface des varangues	Sa Surface des annexes
Type 2A	3	53,71	9,80	0,00
Type 2B	6	53,51	9,80	0,00
Type 3A	2	67,26	9,80	0,00
Type 3B	4	67,21	9,80	0,00
Type 3C	3	61,74	9,80	0,00
Type 3D	6	64,06	9,80	0,00
Type 4A	3	81,47	9,80	0,00
Type 4B	6	84,45	9,80	0,00
Total	33	2206,24	323,4	

AUTRES SURFACES

Typologie	Nombre	Scch Surface intérieure	Sv Surface des varangues
Annexes communes		42,24	0,00
Garages en sous-sol	0	0	0,00
Garages en superstructure	0	0	0,00
LCR	0	0	0,00

SURFACES FINANCEES**2571,88**



Yves LE TIRANT - architectes DPLG
 12 rue Paul Aqueoupeu 97310 KOUROU
 Tél : 05 94 32 14 18
 Mail : ylt@wanadoo.fr
 Site : www.ylta.fr
 Siret : 342 743 309 00029

Opération " 33 ECOQUARTIER_C25" à Rémire Montjoly

TABLEAU DES SURFACES HABITABLES

Logements

Type	T2A (RdC)	T2B (ETAGE)	T3A (RdC)	T3B (ETAGE)	T3C (RdC)	T3D (ETAGE)	T4A (RdC)	T4B (ETAGE)
Nombre	3	6	2	4	3	6	3	6
Séjour / Entrée	29,66	29,66	27,55	27,55	28,72	31,24	30,13	33,20
Cuisine / kichenette								
Cellier	2,33	2,33	2,30	2,30			2,95	2,95
SdB/WC ou SdB 1	5,50	5,30	4,28	4,66	6,28	6,08	4,75	4,66
WC			2,17	1,74			2,81	1,64
Chambre 1	11,84	11,84	13,97	13,97	12,59	12,59	11,58	11,58
Chambre 2			11,56	11,56	11,23	11,23	11,89	13,06
Chambre 3							11,98	11,98
Chambre 4								
Dégagement	4,38	4,38	5,43	5,43	2,92	2,92	5,38	5,38
SH-SURFACE Intérieure	53,71	53,51	67,26	67,21	61,74	64,06	81,47	84,45
SH-Terrasses	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80
SA-surplus ter. Supérieur à 14 m2								
SA-Garages								
SURFACE Extérieure	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80
TOTAL SH+SA/2 par logement	63,51	63,31	77,06	77,01	71,54	73,86	91,27	94,25
TOTAL SH+SA/2 globale	190,53	379,86	154,12	308,04	214,62	443,16	273,81	565,50
2 529,64								

locaux annexes

Type	nb	Surfaces	TOTAL
LOCAL POUBELLES 4 BACS	1	17,50	17,50
LOCAUX VELOS	2	6,10	12,20
LOCAUX VELOS	2	3,66	7,32
LOCAUX VELOS	1	5,22	5,22
TOTAL SA/2 - annexes			21,12

1 - TYPOLOGIE

Financement : LLS DOM - Loyer maxi de zone : 6,79 - Loyer maxi majoré (Collectif) : 6,49 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Logement(s)	Neuf	Collectif	00	30	0	0	77,98	2 339,40	0,00	2 339,40
Total				30				2 339,40		2 339,40

Financement : LLTS DOM - Loyer maxi de zone : 5,45 - Loyer maxi majoré (Collectif) : 5,54 €

Typologie	Nature	Type	Entrée	Nbre	Asc.	Asc. sous-sol	SHAB moyenne	SHAB Cumulée	Surface Annexes	Surface financée
Logement(s)	Neuf	Collectif	00	3	0	0	63,38	190,14	0,00	190,14
Total				3				190,14		190,14