

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**

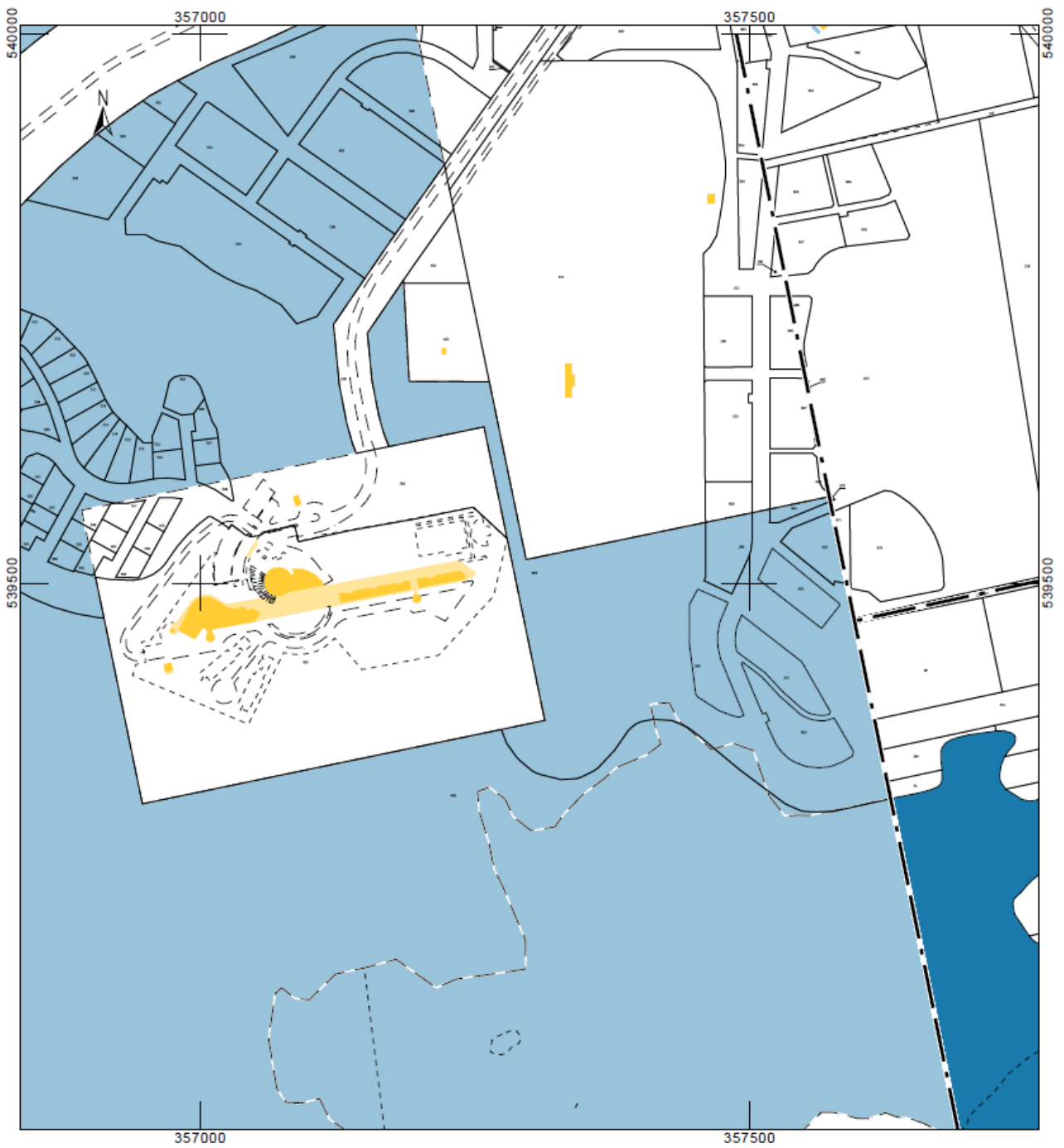
Serge SMOCK

Prescilla RASCAR

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