

RESIDENCE CHERIMOYA



Pour répondre à un besoin du marché sur le territoire de la GUYANE, HTC SL DEVELOPPEMENT, filiale du Groupe Ho Tam Chay, a développé un partenariat avec la SRIAS GUYANE, qui, conformément au décret n°2006-21 du 6 janvier 2006 relatif à l'action sociale au bénéfice des personnels de l'Etat, est compétente pour promouvoir toute action visant à la mise en œuvre du programme social interministériel et plus particulièrement le développement d'un parc de logements sociaux et intermédiaires.

C'est dans ces conditions qu'une convention de partenariat a été régularisée entre les parties le 31 mars 2020, en présence du Préfet de la GUYANE, dont le bénéfice a été étendu aux collectivités territoriales, ainsi qu'aux agents de l'Agence Régionale de Santé et au personnel du secteur hospitalier.

Cette convention a pour objet la mise en place d'un partenariat entre la Société HO MANAGEMENT et la SRIAS GUYANE afin de permettre aux agents de la fonction publique de catégorie B et C d'accéder au parc de logements sociaux et intermédiaires réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Société HO MANAGEMENT.

Cette convention est consolidée par les accords de financement pris entre la société HTC SL DEVELOPPEMENT et son partenaire financier, la CEPAC / CAISSE D'EPARGNE : Banque prêteuse qui confirme son intérêt à financer les futurs acquéreurs en contrepartie de l'ouverture d'un compte d'épargne dans ses livres.

S . R . I . A . S

La Société HTC SL DEVELOPPEMENT, qui a parfaitement intégré la nécessité de développer un parc de logements sociaux sur le territoire guyanais, développe une offre de logements sociaux neufs répondant à des obligations d'intérêt général, afin d'assurer la mise en œuvre effective du droit au logement, dans les conditions fixées par l'article 244 quater X du Code générale des impôts.

Ces programmes destinés à être donnés en location à des personnes physiques aux revenus plafonnés, à l'effet d'en faire leur résidence principale, sont financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) régis par les articles R.372-21 à R.372-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Ils font l'objet d'un agrément préalable du Préfet de Guyane et sont exécutés dans le cadre d'un mandat de service d'intérêt économique général d'une durée maximale de 10 ans conformément à la décision 2012/21/ UE de la Commission du 20 décembre 2011.

Ils sont soumis à un agrément PLS délivré par la DGTM de Guyane, venant se substituer à un agrément fiscal, fixant à la fois le montant des loyers conventionnés par m² et les obligations de service public telles que précisées dans le Code de la construction et de l'habitation :

- Construire des logements sociaux (obligation d'initiative et d'investissement en matière d'offre nouvelle de logements et d'amélioration de l'offre existante),
- Etablir un plan stratégique de patrimoine,
- Appliquer un tarif règlementé (plafonds de loyers),
- Assurer une occupation règlementée : règles spécifiques d'attribution des logements sociaux (plafonds de revenus variables selon la taille du ménage, la localisation du logement et la nature du logement social intermédiaire), critères de priorité, réservation par autorités publiques et réservataire (collectivités locales, Préfet, employeurs),
- Assurer une sécurité d'occupation des logements.

Que se passera-t-il au terme de 5 années de location ?

Au terme de 5 années de location, la société HO MANAGEMENT et ses partenaires, la SRIAS et la CEPAC/CAISSE D'ÉPARGNE prévoient de proposer aux locataires qui le souhaitent de les accompagner pour devenir propriétaires à la condition qu'ils aient payé sans faille leur loyer pendant cette période d'observation, consolidée à son terme par un diagnostic de fiabilité financière : en contrepartie de ce pré accord de financement la Banque prêteuse exigera l'ouverture d'un compte d'épargne dans ses livres pour couvrir les frais d'acquisition futurs sachant qu'en cas de non utilisation cette épargne reste la propriété pleine et entière du futur accédant.

Les candidats à l'accession adresseront à la société HTC SL DEVELOPPEMENT et à ses partenaires une lettre d'intérêt (LOI) correctement rédigée par le notaire de l'opération et enregistrée sur le livre des minutes de son Etude : LOI présentant l'avantage de protéger les intérêts de chaque partie par une clause de confidentialité structurant les engagements réciproques d'achat et de vente, au terme d'un délai maximal de 10 années.

Pourquoi 10 ans ?

La vente d'un logement social n'est possible qu'au terme de 10 ans de vie du service public auquel il appartient ; Elle dépend de l'accord du représentant de l'Etat concernant le prix, le règlement de copropriété et le plan de financement proposé par la Banque prêteuse, intégrant le montant des ressources, le montant des APL, le montant du PTZ et le relevé du compte d'épargne du futur acquéreur.

L'objectif de la CEPAC/CAISSE D'ÉPARGNE est de structurer une offre de financement garantissant un niveau de mensualité se rapprochant le plus possible du montant du loyer CC au moment de la vente.

Ce n'est qu'à partir de l'obtention de cet accord officiel que vendeur et acheteur pourront signer leur acte authentique d'acquisition devant notaire, autorisant la Banque prêteuse à débloquer les fonds.

Présentation de la Résidence CHERIMOYA

La Résidence CHERIMOYA est construite sur la parcelle cadastrée AL 102, sise avenue Christophe Colomb à SAINT-LAURENT DU MARONI.

Il s'agit de deux immeubles collectifs à usage d'habitation, élevés d'un étage sur rez-de-chaussée qui consistent en un ensemble immobilier de 40 logements, savoir :

- 12 logements de type T1 de 27,59 m² de surface habitable, 12 m² de varangue, soit un total de 39,59 m²
- 12 logements de type T2 de 42,88 m² de surface habitable, 12 m² de varangue soit un total de 54,88 m²
- 16 logements de type T3 de 56,14 m² de surface habitable, 12 m² de varangue soit un total de 68,14 m²
- Et 40 emplacements de stationnement.

Montant des loyers

- T1 de 39,59 m² : loyer HC = 449,40 € correspondant à un loyer CC de 501,72 €
- T2 de 54,88 m² : loyer HC = 623,09 € correspondant à un loyer CC de 695,49 €
- T3 de 68,14 m² : loyer HC = 773,64 € correspondant à un loyer CC de 863,54 €

Niveau de ressources correspondant

- T1 : un loyer CC de 501,72 € correspond à 33 % d'un salaire mensuel de 1 520,37 €
- T2 : un loyer CC de 695,49 € correspond à 33% d'un salaire mensuel de 2 107,55 €
- T3 : un loyer CC de 853,54 € correspond à 33% d'un salaire mensuel de 2 616,77 €

Plafonds de ressources PLS DOM 2025

1 personne seule : **27 145 €**

2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap : **36 252 €**

3 personnes ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap : **43 593 €**

4 personnes ou une pers. seule avec 2 pers. à charge ou 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap : **52 629 €**

5 personnes ou une pers. seule avec 3 pers. à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap : **61 911 €**

6 personnes ou une pers. seule avec 4 pers. à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap : **69 774 €**

7 Personne supplémentaire : **7 783 €**

Les ressources du locataire s'entendent des revenus imposables nets de frais professionnels, c'est-à-dire avant déduction des déficits des années antérieures, des charges du revenu global, de l'abattement spécial prévu en faveur des personnes âgées ou invalides et de l'abattement pour enfants à charge mariés.

Les traitements et salaires sont à retenir après déduction des frais professionnels, les pensions et rentes viagères à titre gratuit après application de l'abattement de 10 %.

Les autres revenus sont à retenir pour leur montant net imposable.

Les conditions de ressources du locataire sont appréciées à la date de signature du bail. Si elles deviennent supérieures au cours de la période couverte par le bail, la réduction d'impôt n'est pas remise en cause.

Les ressources prises en compte sont celles qui figurent sur l'avis d'imposition du locataire établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l'année antérieure.

Le plafond de ressources à retenir dépend de la composition du foyer fiscal à la date de signature du bail. À ce titre, il convient de tenir compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Ainsi, lorsque les personnes titulaires du bail constituent des foyers fiscaux distincts, en principe, chacune d'elles doit satisfaire, en fonction de sa propre situation, aux plafonds de ressources applicables.

Toutefois, les ressources des personnes vivant en concubinage doivent être appréciées globalement. Il convient donc, pour l'appréciation des ressources d'un couple vivant en concubinage, de totaliser l'ensemble des revenus des foyers fiscaux de chacun des concubins et de comparer la somme obtenue au plafond de ressources applicable aux couples, éventuellement majoré pour personnes à charge.