

RESIDENCE CICINDELE



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 HTC SL DEVELOPPEMENT et la SRIAS GUYANE afin de permettre aux agents de la fonction publique de catégorie B et C d'accéder au parc de logements intermédiaires réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Groupe Ho Tam Chay.

Cette convention est consolidée par les accords de financement pris entre la société HTC SL DEVELOPPEMENT et son partenaire financier, la CREDIT AGRICOLE de MARTINIQUE-GUYANE : 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 intermédiaires sur le territoire guyanais, développe une offre de logements neufs aux prestations de qualité élevée, destinés à être donnés en location à des personnes physiques aux revenus plafonnés, à l'effet d'en faire leur résidence principale, financés en prêt amortissable classique.

Chaque résidence fait l'objet d'un agrément préalable de la Direction Régionale des Finances Publiques de Guyane (DRFIP) en application du IV de l'article 244 quater W qui précise :

Pour les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés qui exercent leur activité dans le département dans lequel l'investissement est réalisé, le crédit d'impôt s'applique :

1° Aux acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif situés dans les départements d'outre-mer, si les conditions suivantes sont réunies :

a) L'entreprise ou l'organisme s'engage à louer l'immeuble nu dans les douze mois de son achèvement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et pendant cinq ans au moins à des personnes qui en font leur résidence principale ;

b) Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret ;

Plafonds de ressources 2025

Conditions du foyer fiscal 2024	Ressources
Personne seule	37 731 €
Couple	69 773 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	73 808 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	77 845 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	83 236 €

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.

Que se passera-t-il au terme de 4 années de location ?

Au terme de 4 années de location, la société HTC SL DEVELOPPEMENT et ses partenaires, la SRIAS et le CREDIT AGRICOLE DE MARTINIQUE-GUYANE, 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.

Les candidats à l'accession sélectionnés signeront un jeu de promesses unilatérales entre l'acheteur et le vendeur correctement rédigées par le notaire de l'opération : ce jeu de promesses unilatérales sera enregistré dans le livre des minutes de l'Etude notariale concernée.

Ces avant-contrats, ou contrats préparatoires, sont des conventions par lesquelles les signataires arrêtent les règles par lesquelles elles entendent ultérieurement s'engager dans l'exécution de l'acquisition du logement par le locataire en place au terme de 5 années de location.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a institué que les avant-contrats immobiliers devaient obligatoirement comporter un certain nombre de pièces justificatives :

- L'identification des parties : Nom, prénom et adresse du vendeur et de l'acheteur, régime matrimonial
- Le prix : Prix défini entre les parties au moment de la signature des promesses dans 4 ans, à régler le jour de la vente.
- Obligations réciproques des parties : délai pour lever l'option, modalités de levée d'option Délai de rétractation : 10 jours
- Conditions suspensives : Clause suspensive d'obtention d'un emprunt en précisant le montant, le taux maximum et la durée envisagés, clause suspensive d'exercice du droit de préemption de la commune.
- Plan de financement : Modalités de prêt envisagées par l'acheteur
- Les documents relatifs au droit de propriété du vendeur (titre de propriété afin de justifier qu'il est bien propriétaire du bien)
- Les documents relatifs aux travaux réalisés sur le bien vendu
- Le mesurage du lot vendu : Qui sert à informer l'acquéreur de la superficie du bien
- Le règlement de copropriété
- Le kit de tous les plans
- Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

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

Comme prévu dans le jeu de promesses unilatérales, l'acquéreur doit être prêt à signer l'acte authentique d'acquisition dès la cinquième année terme échu.