

Le promoteur **SIMKO** a pour vocation de
construire des programmes immobiliers locatifs
 sociaux, intermédiaires ou non aidés,
 pour **répondre au mieux** aux besoins de la **population**

Depuis la création de la société, les logements ont été principalement réalisés pour son propre compte sur la Commune de Kourou.

Après avoir réalisé d'importants programmes de **logements locatifs non aidés** pour une clientèle intermédiaire voire aisée, la SIMKO a, vers la fin des années 80 - période correspondant à la mise en place du projet Urbain de Kourou (P.U.K.) et de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) -, recentré son activité de construction sur la production de nombreux **logements sociaux** afin de satisfaire les populations plus démunies qui n'avaient pas été, jusqu'alors prises en compte.

Actuellement, la SIMKO continue de réaliser sur Kourou et ailleurs pour d'autres opérateurs, principalement des logements sociaux pour satisfaire la demande.

Le financement des logements locatifs

Contrairement aux logements non aidés, les **Logements Locatifs Sociaux (L.L.S.)** ou **Très Sociaux (L.L.T.S.)** bénéficient d'aides de l'Etat au niveau de leur financement. Concrètement, lors de la construction d'un programme de LLS ou LLTS, cela se traduit par le versement d'une subvention sur la Ligne Budgétaire Unique (L.B.U.) par l'intermédiaire de la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E) qui doit préalablement délivrer la "décision favorable de financement" après étude du dossier présenté par les opérateurs. Cette subvention peut représenter jusqu'à 30% du financement total pour du LLS et 36% pour du LLTS. Elle vient en complément d'un prêt bonifié mobilisé pour l'occasion auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) - toutefois, depuis 2001, d'autres organismes financiers peuvent se substituer à la CDC (déconnexion). La garantie du prêt peut être demandée à la Commune de Kourou, au Conseil Général, Régional ou à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLS). La réception du prêt déclenche la signature des marchés de travaux avec les entreprises retenues lors de l'appel d'offres et la rédaction de l'ordre de service : les travaux peuvent alors commencer.

Les **logements intermédiaires (PLI)** bénéficient aussi de prêt bonifié mais sans la subvention.

D'autres subventions peuvent être mobilisées pour financer des opérations de logements sociaux, notamment auprès de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) ou de l'Agence Départementale d'Insertion (ADI). Dans ce cas, un certain nombre de logements, au prorata de la participation financière, bénéficient d'un loyer atténué (80% du loyer initial) et sont réservés aux bénéficiaires de ces organismes (allocataires ou RMI'stes).

Plus généralement, le prêt mobilisé pour la réalisation de logements locatifs peut être complété par une participation du 1% patronal et par des fonds propres de l'opérateur.

Si les loyers affichés pour des logements non aidés peuvent être librement fixés, les **loyers des logements sociaux et intermédiaires** sont plafonnés (ainsi que le prix de revient de l'opération pour les logements sociaux), c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas dépasser un certain montant. Celui-ci est actuellement d'environ 4,6 €/m² pour du LLS. Les loyers plafonds des logements de type LLTS représentent 80% des valeurs plafonds des LLS.

Il faut savoir que les locataires bénéficiaires de logements sociaux bénéficient généralement de l'Allocation Logement auprès de la CAF qui diminue considérablement la charge nette (Loyer-AL) à payer mensuellement.

Qui peut accéder au logement aidé (social ou intermédiaire) ?

Toute personne désirant louer un logement auprès de la SIMKO doit remplir un dossier et fournir un certain nombre de pièces nécessaires pour savoir dans quelle catégorie la demande entre (logement social, intermédiaire ou non aidé). Pour prétendre au logement aidé, le revenu imposable déclaré par le demandeur à l'année de référence (année n-2) ne doit pas excéder un certain montant, et ce, en fonction de la catégorie familiale du demandeur (nombre d'enfants ou de personnes à charges). Les valeurs plafonds de ressources pour prétendre au LLTS sont égales aux valeurs plafonds de LLS minorées de 25%.

A la SIMKO, les personnes ou familles qui ont déposé une demande en vue de l'obtention d'un logement locatif et qui constituent ce que l'on appelle "la liste d'attente" sont en permanence au nombre de 800/900, c'est-à-dire que malgré la livraison régulière de logements locatifs, essentiellement sociaux, puisque 85 à 90 % de la demande est sociale, cette liste d'attente ne diminue pas. Il est vrai que la croissance naturelle est forte en Guyane et à Kourou, et qu'il reste un nombre important de familles qui sont toujours "mal logées", qui cohabitent sous un même toit... Il faut donc être patient pour obtenir un logement.

Les dossiers qui constituent la liste d'attente doivent être régulièrement ré-actualisés - une fois par an - tant que la demande n'a pas abouti. Ils sont étudiés par la commission d'attribution des logements sociaux qui se réunit régulièrement en vue de l'attribution des logements sociaux disponibles sur Kourou.

Cette commission est composée de la Commune, du CNES, du Conseil Général, de la DDE, la Préfecture, la SIMKO, et à titre consultatif, de la CAF et l'ADI.

Les Produits

Les logements réalisés dans le cadre d'une opération sociale doivent respecter des valeurs de surfaces minimales pour ouvrir droit à la subvention. Cela n'est pas véritablement une contrainte pour la SIMKO qui a pour habitude de proposer des logements locatifs relativement grands, y compris pour les logements sociaux qui présentent des caractéristiques similaires en terme de surface, et finalement de qualité, comparable aux logements intermédiaires ou non aidés.

Récemment, en partenariat avec l'ADEME, la SIMKO a réalisé les premiers logements labellisés ECODOM* en Guyane. Ceux-ci ont l'avantage d'être ventilés naturellement et de bénéficier d'une bonne protection solaire permettant un confort optimal sans charge de climatisation par l'habitant.

*Le label ECODOM est un label de bioclimatisation pour l'habitat dans les DOM.

Les programmes
 d'immobilier
 locatif