



SAINT- LAURENT-DU- MARONI

Une foncière pour dynamiser
le centre d'une ville en très
forte croissance

Identité de la société

- **Société en cours de création - SEM**
- **Territoire d'intervention** : centre-ville de Saint-Laurent-du-Maroni
- **Objet social et activités** : acquisition, rénovation, location/revente immeubles, commerces, logements et à vocation économique
- **Date de création** : création prévue par AG constitutive T1 2023
- **Effectifs de la structure** : 3 ETP à recruter
- **Actionnaires** : Ville de Saint-Laurent-du-Maroni (et éventuellement CCOG – communauté d'agglomération) ; Banque des Territoires ; Crédit Agricole Martinique Guyane, SIGUY SIMKO (CDC Habitat)
- **Capital** : 7 M€
- **Contact** : Sophie Charles, Maire de Saint-Laurent-du-Maroni



Les objectifs de la SEM de Saint-Laurent-du-Maroni

Quels sont les facteurs ayant présidé à la création de la structure ?

- Dans un contexte de forte pression démographique, Saint-Laurent-du-Maroni, sous-préfecture de l'ouest Guyanais, va devenir d'ici une dizaine d'années la première ville de Guyane avec plus de 100.000 habitants. La Ville a opté pour une politique d'aménagement ambitieuse. Son centre-ville fait l'objet de plusieurs projets d'aménagements structurants, prévus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et du dispositif « Action Cœur de Ville ».
- L'expertise-flash réalisée par la SCET en 2019 sur le commerce et l'habitat a conclu à l'opportunité de créer une foncière de redynamisation du centre-ville pour agir sur le commerce en priorité, et sur d'autres types d'actifs du centre-ville (logement, développement économique).
- Le projet de foncière et son financement ont été validés par la Ville de Saint Laurent, en comité de pilotage de la phase d'initialisation du projet « Action cœur de ville », et par le Directeur Général de la Caisse des Dépôts à l'automne 2019.
- La Banque des Territoires et la Ville de Saint-Laurent-du-Maroni ont missionné la SCET en 2020 pour un accompagnement à la préfiguration de la future foncière.



Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Banque des Territoires s'engage aux côtés des collectivités pour faire émerger 100 foncières à même de redynamiser les centres-villes. (...) A noter que deux foncières sont prévues en Antilles-Guyane, à Fort-de-France et St Laurent du Maroni.

Extrait du Plan de relance présenté par le Premier Ministre le 3/09/20, p275

Les objectifs initialement fixés

- L'objectif premier pour la ville est de mettre fin à l'inflation et à la spéculation sur le prix des actifs en centre-ville, et particulièrement sur le prix des logements, en maîtrisant les coûts de production et les coûts de sortie de certains actifs durant quelques mois ou années.
- Un autre objectif de la foncière sera de travailler sur la revitalisation du centre-ville, en intégrant du commerce et des bureaux en rez-de-chaussée, et des logements en étage. Il s'agit également de redynamiser l'ancien centre historique/la ville pénitentiaire en favorisant l'implantation d'activités tertiaires.

Les moyens mis en œuvre

- **Personnel de la foncière** : Les enjeux en termes de mobilisation et de compétences de la foncière sont élevés : Pour y répondre, un besoin de 3 ETP est estimé, soit le recrutement d'un mandataire social et de deux opérationnels (acquisitions, pilotages des opérations, gestion de patrimoine, etc.).
- **Les Services de la Ville** seront également mobilisés pour l'identification des fonciers : service foncier, chargé de projet ACV.

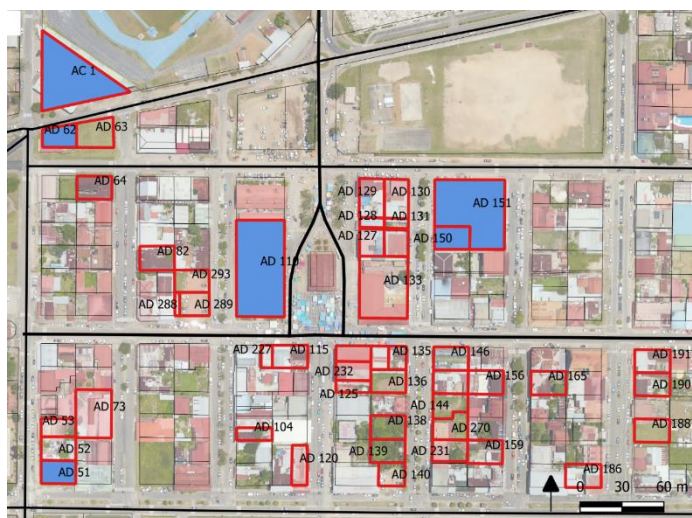
Le montage juridique et financier

■ Forme juridique : SEM à créer

La Ville souhaitant piloter directement la structure de la foncière, le choix de structure s'est donc porté sur la création d'une SEM dont elle sera actionnaire majoritaire.

■ Adossement à la Ville de Saint-Laurent-du-Maroni et à la SIGUY-SIMKO (CDC Habitat)

- **Adossement à la Ville de Saint-Laurent** : Certains actifs du périmètre sont propriété de la commune (actifs autour de l'axe du marché, l'ancienne école Weimert) : ces actifs de la ville seront à valoriser comme apport en nature dans le modèle économique de la foncière.
- **La SIGUY-SIMKO (aménageur, maître d'ouvrage, bailleur)** sera un partenaire technique pour aider à la création et au lancement de la structure, ainsi qu'un partenaire opérationnel potentiel pour l'acquisition des logements en superstructure des immeubles, dans un second temps, après acquisition des immeubles commerces et logements par la foncière.



Foncier communal ciblé – à valoriser en nature

■ **Forme de contractualisation avec les donneurs d'ordre :**

Les opérations engagées par la SEM seront définies avec la Ville dans l'optique d'assurer la promotion de programmes mixtes (commerces, logements, tiers lieux, bureaux). Ce sont donc des opérations en propre, sur sollicitation de la Ville.

■ **Le plan d'investissement**

Il s'établit à 28 M€ (acquisitions et travaux).

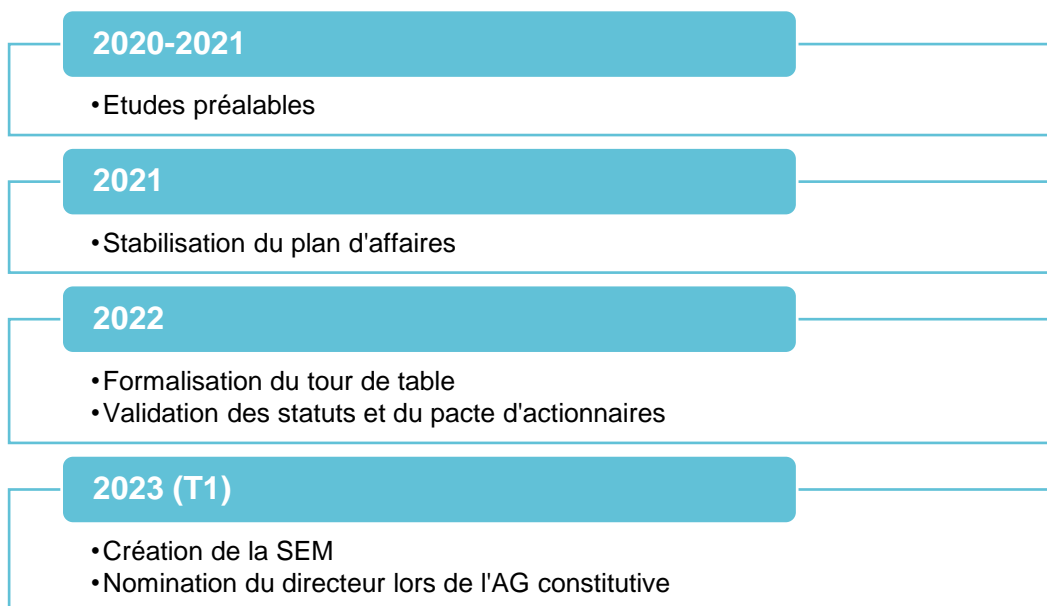
Plusieurs points clés seront à anticiper pour prévoir le budget prévisionnel :

- Budgets nécessaires à la réalisation d'études
- Niveau de loyers à pratiquer
- Montant d'investissements à réaliser
- Moyens nécessaires : ressources humaines estimées à 3 ETP annuels pour l'activité de la foncière, et moyens matériels à définir.

Répartition fonds propres / emprunt de 30%/70%. Concernant l'emprunt : le modèle a été conçu à date avec une hypothèse de 2% sur 15 ans.

4 scénarios ont été présentés par la SCET ; le scénario de 23 actifs étant le plus réaliste. Il prévoit un capital en fonds propres de 7M€, dont des apports en nature par la Ville estimés à 1,4M€.

■ **Calendrier – Les grandes étapes**



Missions de la SEM et modalités d'intervention

La foncière est capable de commercialiser du logement, mais pour la partie commerce, il faut pouvoir accompagner le programme dans la durée. L'enjeu est donc de définir un outil proposant deux métiers :

- **Promotion immobilière** avec une revente rapide des logements rachetés et réhabilités
- **Portage sur le long terme d'actifs stratégiques sur le commerce et autres activités économiques**, pour encourager l'arrivée d'exploitants.

- 23 opérations prévues dans le business plan initial (12 ans) de la foncière

Typologie d'actifs - Description des missions confiées

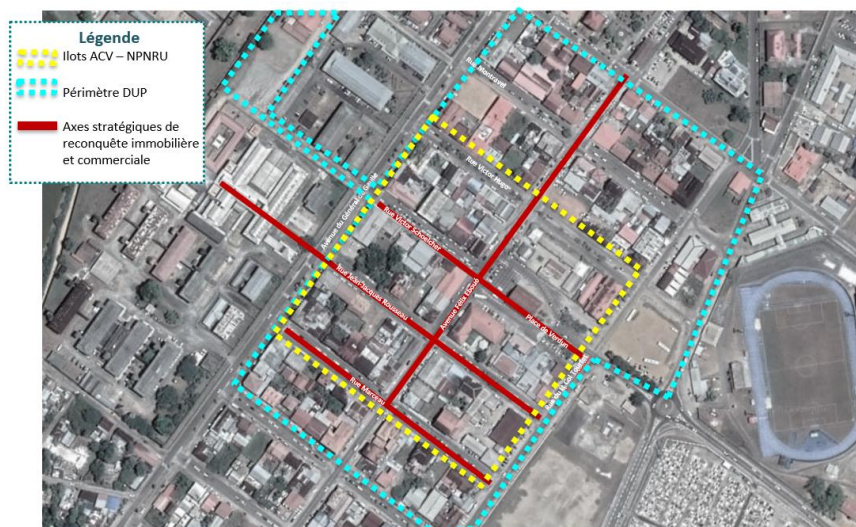
49 parcelles sont ciblées par la ville, dont **23 actifs retenus prioritairement au plan d'affaires**, avec intervention sur des rez-de-chaussée commerciaux, logements, terrains nus.

- Etat des actifs : le périmètre concernera aussi bien des actifs à acquérir (ex. pour empêcher le déclin ou la spéculation), des actifs à restructurer et commercialiser pour en changer l'affectation et des actifs en construction ou en projet qui pourraient être portés par des tiers.

FONCIER CIBLES POTENTIELS POUR LA FONCIERE	
49 PARCELLES IDENTIFIEES	
NPNRU	
Part NPNRU	30
Hors NPNRU	19
Propriété	
Foncier communal	6
Etat	1
Privé	42
Bâti/ non bâti	
Terrain nus	9
Terrains bâtis	40
Priorisation	
Priorité 1	23
Priorité 2	26

Rue / Avenue	
Thiers	4
Marceau	3
Rousseau	15
Schoelcher / Marché	9
Victor Hugo	3
Montravel	5
Colonel Chandon/ Lea Chapelain	5
Roosevelt	1

- Périmètre géographique : une foncière focalisée sur le cœur de ville, (6 îlots prioritaires identifiés dans le cadre du programme ACV) avec une intervention prioritaire sur le « quartier colonial », mais également des biens situés hors de ce périmètre, dans le « quartier officiel ».



Stratégie d'intervention de la foncière de Saint-Laurent-du-Maroni

L'intervention cible les programmes immobiliers commerce-logements en centre-ville.

Durée de portage :

- Rotation courte sur les logements : pas de portage long, revente immédiate après les travaux
- De long terme (12 ans) pour les commerces et autres activités économiques

Une doctrine d'investissement protéiforme

Plusieurs options d'investissement ont été étudiées et validées par la ville, qui guideront le déploiement de l'outil :

1. La foncière achète uniquement le rez-de-chaussée commercial neuf « brut de décoffrage » auprès d'un promoteur privé ou d'un bailleur.
2. La foncière achète directement un immeuble en l'état auprès d'un propriétaire privé et restera propriétaire de l'ensemble commerces + logements (travaux de restructuration à prévoir).
3. La foncière achète un terrain bâti et fait procéder à une restructuration du bâtiment en vue de relouer l'ensemble à un exploitant unique.
4. La foncière achète un foncier nu en vue d'une opération mixte commerces (RDC) et logements (étages), fait réaliser l'opération pour son compte, procède à une division en volume et cède la partie logements dans les meilleurs délais après travaux.
5. La foncière achète un immeuble à vocation unique (habitat), aucune diversification en activité économique n'est possible (cas exceptionnels).
6. La foncière achète un immeuble à rénover pour y installer un équipement public (principe de « sale and lease back » - vente et cession bail, pouvant présenter un intérêt financier pour la Ville).

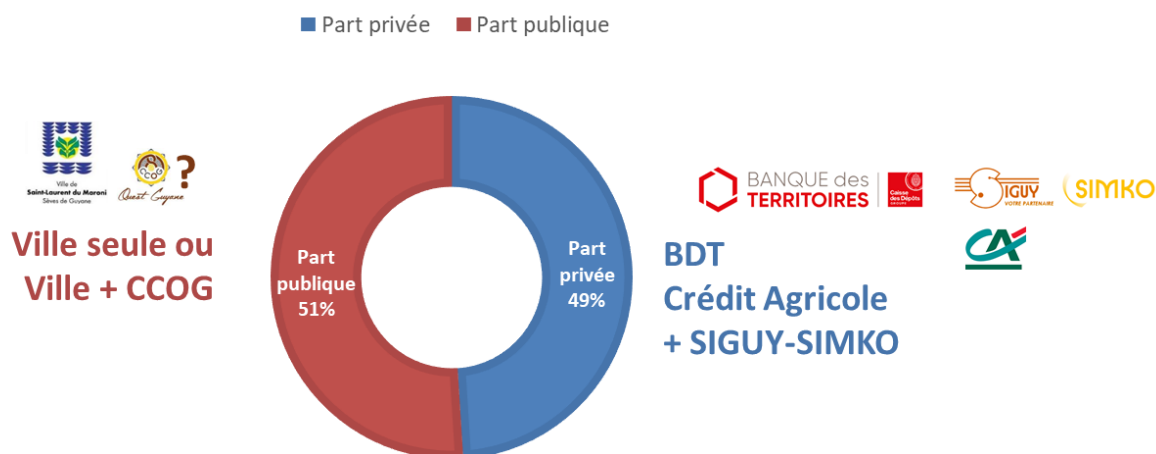
La gouvernance de la foncière

Structure de l'actionariat

Actionnaires fondateurs :

- Ville de Saint-Laurent-du-Maroni (51%),
- Banque des Territoires (33%),
- Crédit Agricole Martinique Guyane (16%),
- SIGUY SIMKO (participation symbolique)

La structure de l'actionariat associe donc à la fois des acteurs publics et privés pour permettre de sécuriser les opérations, de démontrer leur faisabilité économique et leur pérennité.



Rôle et poids de la collectivité locale/territoriale au sein de la foncière

Plusieurs modèles de gouvernance ont été développés et présentés à la Ville. La SEM est apparue comme l'outil à privilégier pour permettre à celle-ci d'orienter les actions de la foncière et de participer

au tour de table. La participation de la Communauté de communes de l'Ouest Guyanais aux côtés de la Ville pourra être envisagée dans un second temps, surtout si la foncière étend son périmètre d'intervention sur d'autres communes.

Bilan et perspectives

Quel bilan peut-on tirer de la création de la foncière ?

- Le souhait initial du Maire, en accord avec la Banque des Territoires, était de lancer la foncière le plus rapidement possible, et ce dès début 2022.
- La stabilisation de la liste d'actifs a toutefois pris plus de temps que prévu car la Ville souhaitait prendre le temps d'identifier chaque actif et de contacter les propriétaires pour recenser leurs projets en cours ou à venir.
- Le calendrier de mise en œuvre a donc été retardé en raison de la volonté de la Ville de ne pas précipiter la validation de la liste des actifs (prérequis pour les modélisations financières). La stratégie est d'avoir suffisamment de recul pour imbriquer l'action de la foncière dans un projet global – un NPNRU avec une déclaration d'utilité publique (DUP) à mettre en place et une convention de portage foncier avec l'EPFA Guyane sur le même périmètre – qui doit être bien orchestré et expliqué à la population locale. Le recrutement du directeur a également nécessité un temps plus long que prévu.

Bilan au second trimestre 2022

- A ce jour, le plan d'affaires prévoit 75 commerces à restructurer ou créer, soit l'équivalent d'une superficie de 7 500m². L'ensemble de ces projets est à l'étude et aucun n'a encore fait l'objet d'une restructuration ou création de cellule commerciale. La création effective de l'outil est reportée jusqu'à ce qu'un directeur de foncière soit recruté (février 2023).

Les perspectives

- Il s'agit désormais pour la foncière à créer, de s'aguerrir sur les premières opérations avec un objectif de premiers projets lancés au 2^{ème} semestre 2023.



BANQUE des
TERRITOIRES



banquedesterritoires.fr
 |  | @BanqueDesTerr