



Ville de
Saint-Laurent du Maroni
Sèves de Guyane

OPERATION DE REQUALIFICATION DE L'HOPITAL ANDRE BOURON

2025-2032

Ville de Saint-Laurent-du-Maroni

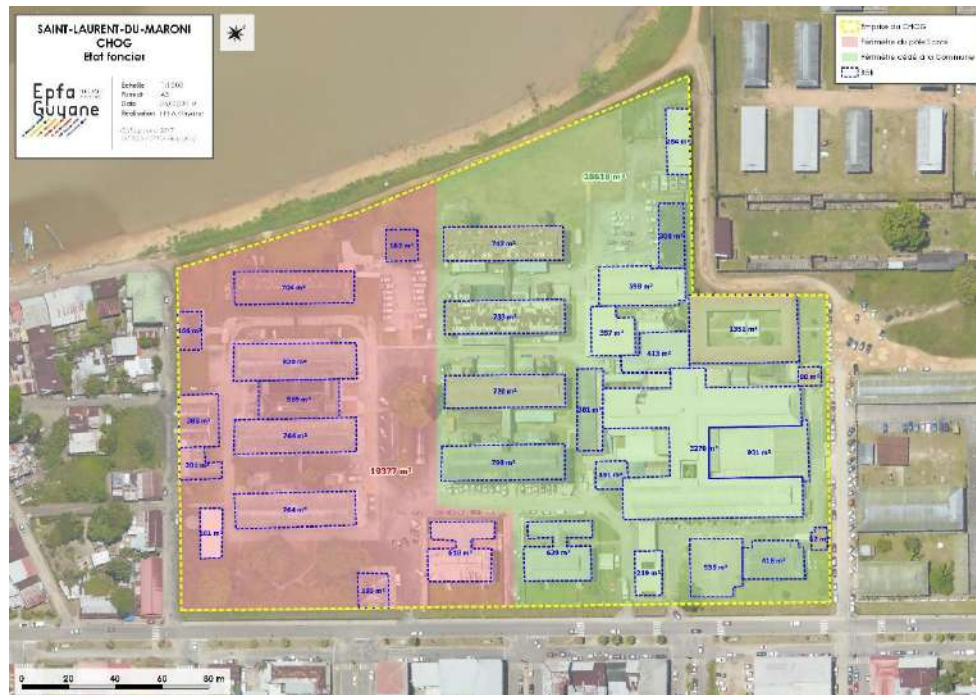


LA CESSION REALISEE EN OCTOBRE 2024



Usage du foncier rétrocédé de l'ex-CHOG

Annexe 1 de la convention NPNRU
2020 : estimée à 35 200 m²



Cession réalisée de l'Etat à la commune
en octobre 2024 : 28 700 m²

Coût de l'acquisition (NPNRU)

Evaluation du périmètre par les Domaines :
1 760 000 €

Cession de la commune à l'Etat de la
caserne Saint-Louis: 1 260 000 €

+

Soulte couverte par la commune :
400 000 € (réduction de 90 000 € au regard
de l'état de dégradation du site)

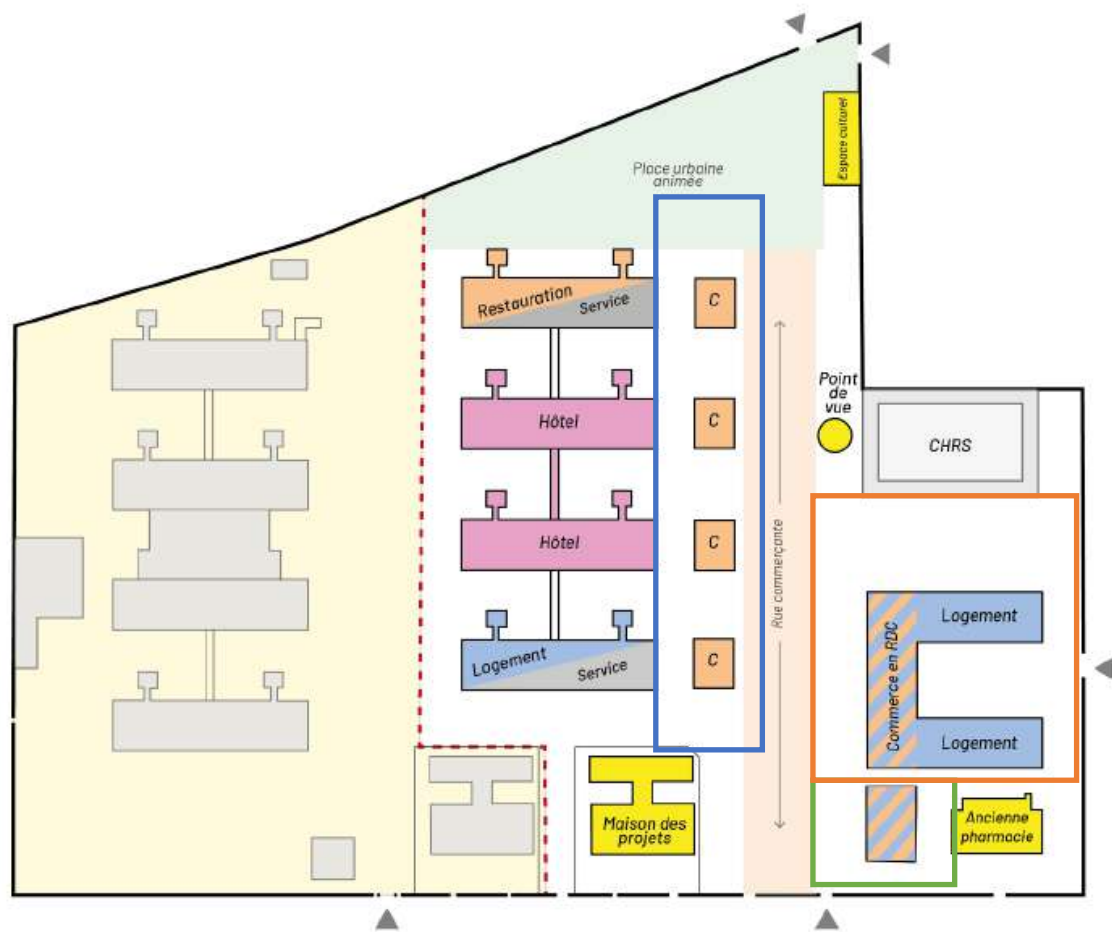
Avis de la Commission Nationale des Sites :

La Commission nationale a également émis le vœu que la démarche de cession engagée pour le secteur nord au bénéfice de la commune de Saint-Laurent de Maroni, dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), se poursuive pour le reste de l'hôpital, afin que l'ensemble de la propriété du site puisse être réunie en une seule main.

LA PREPROGRAMMATION VALIDEE DU SITE

SCENARIO DE PROGRAMMATION

SCÉNARIO : hôtel 29 chambres / 50 logements / parking sur site



Scénario Dominante mixité

- Hôtel : 29 chambres (R+1 & R+2)
- Habitat : 50 logements (T2 - T4)
- Restauration en R+1 (300 m²)
- Espaces culturels + Point de vue
- Service / Commerces (2300 m²)

L'hôtel : petite offre d'hôtellerie, exploitation de la passerelle centrale uniquement

Les logements :
démolition/reconstruction, liberté sur les typologies et adaptation d'une offre de logement au sein des bâtiments Réinventons nos Cœurs de Ville.

Commerce : intégration de commerces en rdc des bâtiments patrimoniaux

Constructions neuves

- LOT A
- LOT B
- LOT C

LES OBJECTIFS DE CREATION DE COMMERCES ET DE LOGEMENTS SUR LES BATIMENTS NEUFS

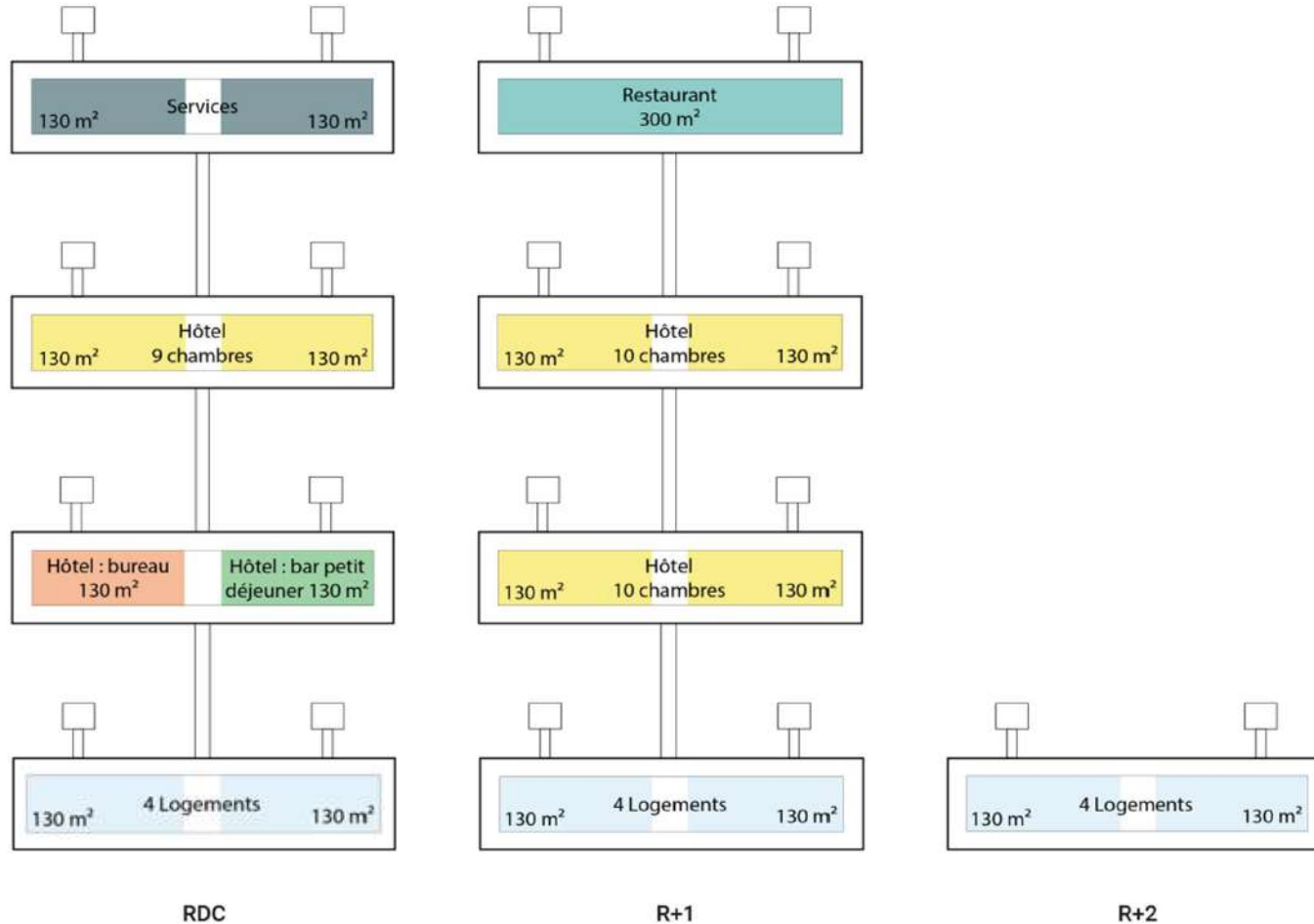
LOTS	Surface du lot	Emprise bâtiments	Niveaux	LOGEMENTS SDP	Nombre de logements	COMMERCES SDP	Stationnement
LOT A	2 171 m ²	1 325 m ²	RDC	450 m ²	7	550 m ²	36
			R+1	950 m ²	15		
			R+2	950 m ²	15		
Total LOT A		1 325 m²		2 350 m²	36 log	550 m²	
LOT B	583 m ²	268 m ²	RDC			150 m ²	6
			R+1	200 m ²	3		
			R+2	200 m ²	3		
Total LOT B		268 m²		400 m²	6 log	150 m²	
LOT C Kiosques	8 187 m ²	158 m ²	RDC+C			200 m ²	
		158 m ²	RDC+C			200 m ²	
		158 m ²	RDC+C			200 m ²	
		158 m ²	RDC+C			200 m ²	
Total LOT C		632 m²			0 log	800 m²	
TOTAL FAISA				2 750 m² SDP LOGEMENTS	42	1 500 m² SDP COMMERCES	

LA PREPROGRAMMATION DES BATIMENTS PATRIMONIAUX PRINCIPAUX

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Programmation mixte / programmation et surfaces

Premières estimation à préciser dans la suite des études



Restaurant : 300 m² SDP

Services : 260 m² SDP

Hôtel :

29 chambres : 780 m² SDP

bar petit déjeuner 130 m² SDP

bureaux: 130 m² SDP

Logements:

12 logements: 780 m² SDP

Total : 2 380 m² SDP

PROGRAMMATION OPERATIONNELLE 2025-2030

2025 : lancement des maîtrises d'oeuvre

2026 : lancement des travaux de démolition (NPNRU)

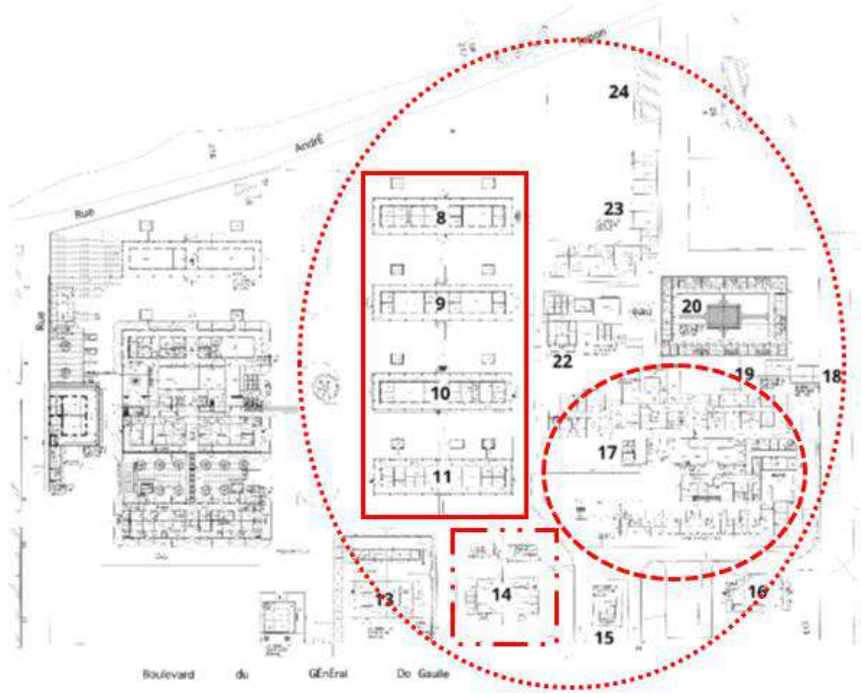
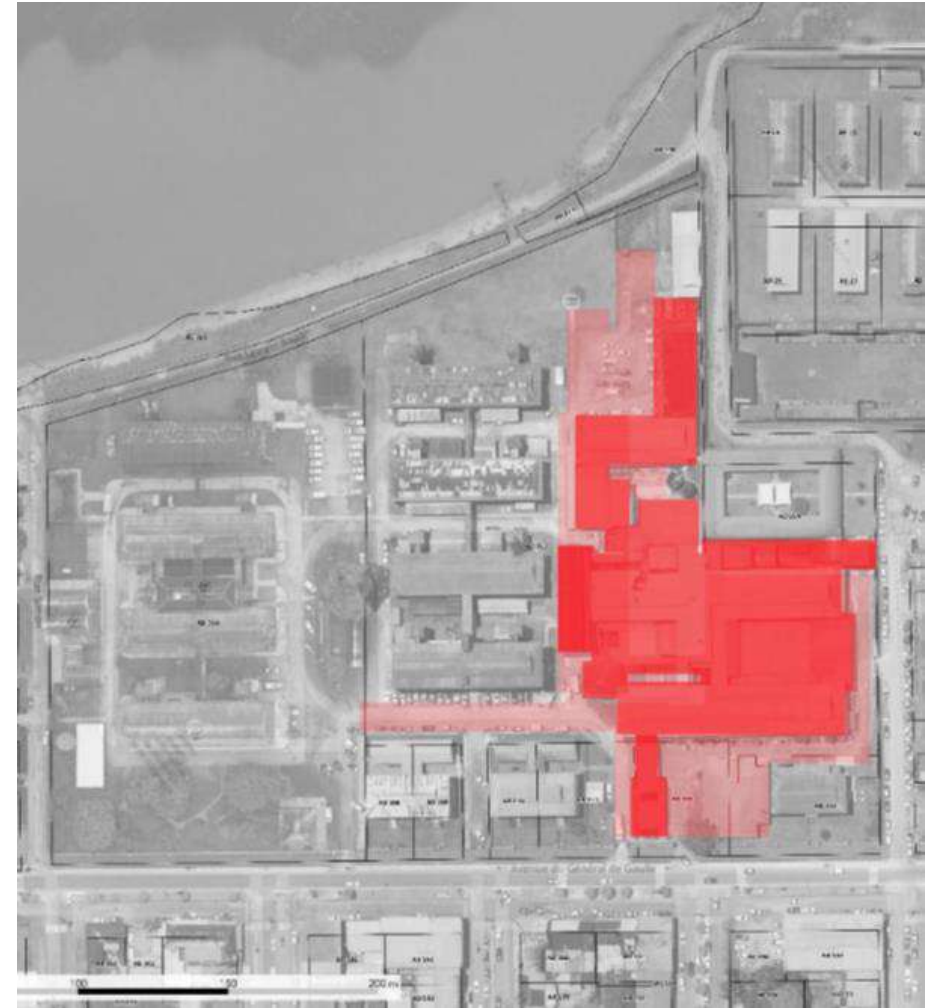


Figure 4 - Repérage des quatre MOE en cours

- o MOE Réhabilitation bâtiments 8/9/10/11
- o MOE Réhabilitation bâtiment 14
- o MOE Urbaine
- o MOE Démolition

MOE attribuées avant décembre 2025



PROGRAMMATION OPERATIONNELLE 2025-2030

2026 : phase étude de la MOE Urbaine (NPNRU)

Objectifs :

- ✓ Capitaliser les études antérieures (SEGAT, EUGENE) et les diagnostics disponibles.
- ✓ Élaborer un parti d'ensemble clair : schéma directeur, organisation des espaces, mobilités, gabarits.
- ✓ Réinterroger la densité : formes urbaines, équilibre bâti / espaces libres, viabilité économique.
- ✓ Définir les conditions de faisabilité : contraintes, leviers, besoins d'études complémentaires.
- ✓ Préfigurer un phasage opérationnel réaliste : étapes, priorités, impacts financiers.
- ✓ Préparer la transition vers la mise en œuvre : logique de découpage foncier, stratégie d'aménagement, programmation des espaces publics.

2027 : phase opérationnelle de la MOE Urbaine (NPNRU)

Objectifs :

- ✓ Traduire le parti d'ensemble en actions concrètes de transformation.
- ✓ Délimiter les fonciers : à conserver, à céder, à mettre en bail.
- ✓ Guider la collectivité dans la gestion stratégique, juridique et financière de l'opération.
- ✓ Suivre la réalisation des aménagements des espaces publics.
- ✓ Piloter le découpage, la viabilisation et la mise en marché des lots à construire.

PROGRAMMATION FINANCIERE EX-CHOG

2025-2030
NPNRU

DEPENSES				RECETTES	Montant (€)	%
OPERATIONS		Superficie (m²)	Montant (€)			
ACQUISITION	Caserne Saint-Louis	28700	1 260 000 €	PARTENAIRES	1 567 930 €	16%
	Soulte		400 000 €	FONDS FRICHES -démolition	1 567 930 €	16%
SOUS-TOTAL ACQUISITION			1 660 000 €	VALORISATION	1 432 455 €	15%
DÉMOLITION	Travaux de démolition	6238	1 042 200 €	Surface intérieure estimée (290€/m²)/3293 m2	954 970 €	10%
	Désamiantage		1 690 200 €	Surface galeries estimée (145€/m²)/3293 m2	477 485 €	5%
	Sécurisation et enlèvement des déchets		664 200 €	CESSION DES LOTS A CONSTRUIRE (étude SEGAT)	1 125 000 €	12%
	Actualisation		496 800 €	Déficit d'opération		5 500 850 €
SOUS-TOTAL DÉMOLITION			3 893 400 €	Subventions prévisionnelles de l'opération par l'ANRU (70%)	3 850 595 €	40%
AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	MOE Urbaine (parti d'ensemble /mission complète sur l'aménagement)	21047	429 947 €	FONDS PROPRES	1 650 255 €	17%
	Préparation des terrains cessibles (études géotech, topo, géomètre, archéo, dépollution des sols, etc.)		200 000 €			
	Travaux VRD (estimation SEGAT - 121€/m²)		2 541 000 €			
	Aménagement paysager / mobilier urbain (40€/m²)		841 888 €			
	Frais de gestion (communication, concertation, GUP et GUSP)		60 000 €			
SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENT			4 072 835 €			
TOTAL DEPENSES GLOBALES			9 626 235 €	TOTAL RECETTES GLOBALES		9 626 235 €

2026-2033

DEPENSES				RECETTES	Montant (€)	%
OPERATIONS	Superficie (m²)	Montant (€)				
REHABILITATION	Bâtiment 8, 9, 10, 11	5159	11 349 800 €	Subventions prévisionnelles de l'opération par DGCOP	6 822 100 €	50%
	Bâtiment 20 (CHRS)	(abords)	500 000 €	FONDS PROPRES	6 822 100 €	50%
	Bâtiment 24 (Morgue)	187	411 400 €			
	Bâtiment 16 (pharmacie)	515	1 133 000 €			
	Réserve d'eau		250 000 €			
TOTAL DEPENSES GLOBALES			13 644 200 €	TOTAL RECETTES GLOBALES	13 644 200 €	

Requalification de l'ex-CHOG

*Planning ou durées à confirmer

ex-CHOG

