

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU

la **SIMKO**
AU COEUR DE VOTRE VILLE...



le locatif

La SIMKO construit une majorité de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et Très sociaux (LLTS), dits "aidés" car financés avec l'aide de l'Etat (subvention et prêt bonifié), et dans une moindre proportion des Logements Intermédiaires (PLI) et "non aidés". Cela pour satisfaire la "liste d'attente" constituée à plus de 90% de familles à faibles revenus.

Si jusqu'à ce jour la SIMKO a principalement construit à Kourou, elle va pouvoir désormais intervenir dans les autres communes, suite à l'accord donné par son conseil d'administration, pour tenter de combler le retard très important en termes de réalisation de logements locatifs sociaux dans le département.

Récemment, en partenariat avec l'ADEME, la SIMKO a réalisé les premiers logements labellisés ECODOM en Guyane.

l'accession

Depuis la loi de mars 1986 régissant le logement social dans les DOM, la SIMKO mène une politique volontariste d'accession sociale à la propriété.

Elle a fait une priorité absolue de ces programmes en accession sociale pour lesquels on recensait une demande importante. Sa mission consiste au montage des opérations en LES (Logements Evolutifs Sociaux) ou PTZ (Prêt à Taux Zéro) - définition des produits, constitution des dossiers des clients, construction des logements - et au suivi des différents programmes. Le Guichet Unique, nouvellement créé, complètera ce dispositif. A ce jour, 1.200 logements en accession à la propriété ont été réalisés.

La SIMKO procède aussi à la cession de patrimoine - logements individuels et locaux commerciaux - et à la vente de parcelles constructibles viabilisées.

LE PROMOTEUR SIMKO

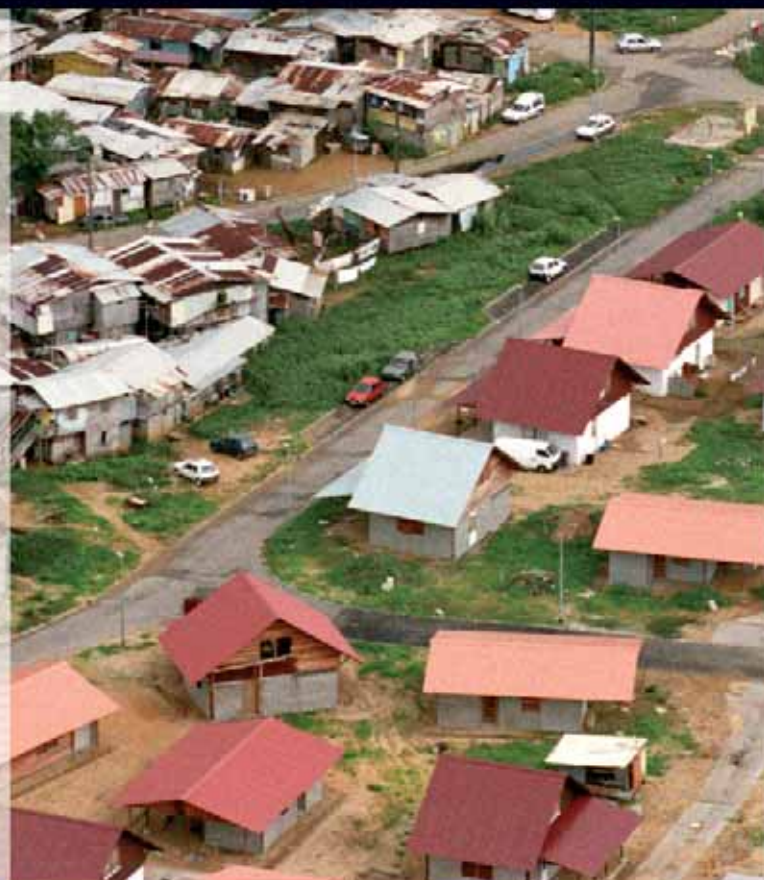
EN CONCERTATION AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES,
LA SIMKO CONÇOIT ET RÉALISE DES PROGRAMMES IMMOBILIERS PERMETTANT DE

la RHI

La politique de **résorption de l'habitat insalubre (RHI)** nous a été confiée par la commune de Kourou, dans les années 1985/1986, pour faire face à la montée de l'insalubrité à Kourou, alimentée à l'époque par l'afflux migratoire important généré par les perspectives d'emploi sur les grands chantiers. Jusqu'à 25% de la population Kourouciennne habitait à la fin des années 80 (près de 1.000 familles recensées) dans des bidonvilles ou des logements insalubres.

En complément des opérations de logements locatifs sociaux qui auront permis de reloger plus de 300 familles issues de ces zones, plusieurs programmes spécifiques ont successivement été réalisés : ATIPA, PAKOUCINE ont permis de reloger plus de 200 familles, AIMARA et SARACAMA, actuellement en phase finale, permettront de reloger 470 familles à terme.

OPÉRATION DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE AU VILLAGE SARACAMA DE KOUROU >





^

MÉDIATHÈQUE DE KOUROU

(Architectes : BROCHET, LAJUS et PUEYO)

MAISON DES ENTREPRISES DE DÉGRAD DES CANNES

(Architecte : J. HO TIN NOE / ARA sarl)

v

RÉPONDRE AU MIEUX AUX BESOINS DE LA POPULATION.

les autres réalisations

La SIMKO met également ses compétences techniques à disposition de l'Etat, des collectivités ou autres bailleurs sociaux.

☐ La société est l'aménageur de la ZAC de Kourou (Zone d'Aménagement Concerté) pour le compte de la commune de Kourou et ce depuis 1988. Sa mission est de viabiliser et de commercialiser des parcelles.

A l'horizon 2006, des terrains auront été aménagés pour la construction de 2.500 logements, 15 ha pour les activités économiques et 20 ha pour des équipements publics (lycée, collèges, groupes scolaires...)

☐ Elle a été l'aménageur du parc d'activités économiques de la ZAC de Dégrad des Cannes à Rémire-Montjoly pour le compte de la CCIG de 1994 à 2004. Cette ZAC aura permis la mise à disposition de 30 ha de terrains d'activités économiques.

☐ En matière de construction, la SIMKO a réalisé le troisième collège de Kourou, la caserne des pompiers d'Iracoubo, la cathédrale de Saül (réhabilitation), la médiathèque et la maison des associations de Kourou, la maison des entreprises de Dégrad des Cannes, l'aménagement des berges du fleuve à Sinnamary, de la place des fêtes de Kourou, et va construire le futur lycée professionnel ainsi que le centre de secours principal de Kourou... .

☐ Pour son propre compte, en dehors des logements, elle réalise des opérations de construction de bureaux, commerces, centre administratif, centre d'hébergement et foyer de jeunes.



la gestion locative et l'UEBS

La SIMKO gère son propre patrimoine, le patrimoine du CNES et quelques lots appartenant à des propriétaires privés dans le cadre de l'UEBS (Union des Entreprises de la Base Spatiale).

Elle gère au quotidien son patrimoine constitué de 3.300 lots, dont 3.100 logements, et assure le suivi de ses locataires :

- gestion des demandes et des attributions (des commissions se réunissent pour attribuer les logements sociaux)
- gestion des mouvements (entrées et sorties) dans le patrimoine
- aspect financier avec l'édition du quittancement, le suivi des impayés
- suivi social, nécessaire pour mobiliser les différentes aides qui permettent à tout locataire de pouvoir bénéficier d'un logement social et de se maintenir dans les lieux : mobilisation de l'allocation logement auprès de la CAF (Caisse d'Allocations Familiales), des aides auprès de l'ADI (Agence Départementale d'Insertion), pour pratiquer des atténuations de loyer...

La SIMKO gère près de 700 lots pour le compte du CNES, dont plus de 450 logements. Sa mission est, pour ce patrimoine, à l'exception du suivi social, la même que pour son patrimoine propre.

Elle gère en outre 100 logements privés dans le cadre d'une convention passée avec l'UEBS.

LE GESTIONNAIRE SIMKO

DANS UN SOUCI DE SATISFACTION DE SA CLIENTÈLE,
LA SIMKO GÈRE ET ENTRETIENT UN PATRIMOINE COMPOSÉ DE LOGEMENTS,
DE LOCAUX COMMERCIAUX ET DE TERRAINS.

l'entretien et la réhabilitation

La SIMKO dispose de sa propre régie pour entretenir son patrimoine au quotidien. Pour le gros entretien ou les opérations de réhabilitation, la SIMKO fait davantage intervenir des artisans ou entreprises externes.

L'entretien courant consiste à faire les travaux de remise en état nécessaires suite au départ d'un locataire pour une remise en location, et à intervenir aussi chez les locataires suite à une réclamation.

Le gros entretien et grosses révisions (ravalements extérieurs...) sont planifiés dans le cadre d'un plan de patrimoine pluriannuel mis en œuvre depuis quatre ans.

La SIMKO a entrepris, depuis quelques années, un vaste programme de réhabilitation de son parc locatif le plus ancien datant de la fin des années 1960. Les opérations concernées sont notamment la cité Manil, la cité des 205 et la cité Eldo, qui représentent un ensemble d'environ 300 logements.

Les logements réhabilités sont réservés en priorité aux locataires en place et peuvent être proposés soit en locatif, soit en accession sociale. Les prestations réalisées sur les opérations de réhabilitation dépendent de la qualité du bâtiment existant (on est très souvent proche de la reconstruction). Dans tous les cas, la SIMKO profite de ces opérations pour redonner de la qualité, notamment en termes de surfaces (agrandissements), de dédensification et de desserte (liaisons inter-quartiers).

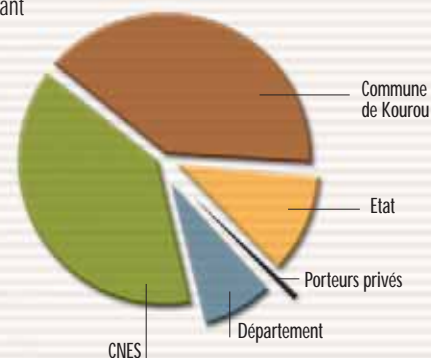


statuts

La SIMKO - Société Immobilière de KOUROU - est une société d'économie mixte au capital de 4.926.600 euros dont le siège social est situé au 33 avenue Jean-Jaurès à Kourou.

Créée le 1^{er} septembre 1967 pour gérer initialement les logements des agents CNES (Centre National d'Etudes Spatiales), l'augmentation de la ville de Kourou et les besoins en logements ont fait de la SIMKO le principal logeur de Kourou.

Si son existence a été indissociable du développement des activités spatiales au cours des trente dernières années, le CNES étant demeuré jusqu'en 1987 son actionnaire majoritaire, elle est devenue un véritable outil des collectivités locales en matière de développement urbain. Son capital est actuellement détenu à 40% par la commune de Kourou, à parité avec le CNES, à 11,8% par l'Etat, à 8% par le Département et à 0,2% par des porteurs privés.



Nombre de salariés : 66

Président : Jean-Etienne ANTOINETTE, maire de Kourou

Directeur général : Claude MATHIS

^
VUE AÉRIENNE SUR KOUROU

40 LLS GIOTTO
(Architecte : Y. LE TIRANT)

v

LA SIMKO...

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU

STATUTS & MISSIONS

missions de la simko

L'objet social défini à l'article 3 des statuts est :

- ☑ l'aménagement des terrains urbains en vue de la construction, la création de zones d'habitation ou de zones industrielles ou artisanales.
- ☑ l'étude, l'acquisition, la réalisation, la gestion et l'exploitation pour son compte ou pour le compte de tiers, de tous programmes et complexes immobiliers.

Aujourd'hui, en pratique, les activités principales de la SIMKO sont :

- ☑ la construction annuelle de plus de 300 logements neufs, principalement sociaux, en location, en accession à la propriété et dans le cadre des opérations RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).
- ☑ la gestion et l'entretien d'un patrimoine de plus de 4.100 logements sociaux intermédiaires et non-aidés, commerces et terrains, en compte propre ou pour le compte de tiers.

Dans une moindre mesure :

- ☑ l'aménagement et la construction de projets divers en compte propre ou en mandat pour le compte des collectivités locales et autres maîtres d'ouvrages sociaux.





SIÈGE SOCIAL DE LA SIMKO
(Architecte : Cabinet TRACE)

< COLLÈGE KOUROU 3
(Architecte : P. LAMARQUE)

40 LLS GIOTTO
(Architecte : Y. LE TIRANT)

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE KOUROU

Siège social
33 avenue Jean Jaurès
BP 812 - 97388 Kourou cedex
Téléphone : 0594.32.10.34
Fax : 0594.32.29.95
Mail : simko.immo@simko.fr
Web : www.simko.fr

Horaires :
Du lundi au vendredi : 8h00 - 12h30
Lundi - mardi - jeudi : 13h30 - 17h30

Direction du patrimoine (maintenance)

3 rue Antoinette Ferjus
97310 Kourou
Téléphone : 0594.22.00.00
Fax : 0594.32.60.74
Mail : simko.maintenance@simko.fr

Horaires :
Du lundi au vendredi : 7h30 - 12h00
Du lundi au jeudi : 13h00 - 16h00

Siret : 305 934 606 00032 - APE : 702A

