

Comment entrer dans une logique



d'Aménagement Durable

www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr


**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Contact :
0590 989 289

*herve.dib@developpement-durable.gouv.fr
patricia.querin@developpement-durable.gouv.fr
william.vinay@developpement-durable.gouv.fr*

12 & 13
Octobre
2021

Faire du logement locatif social de l'habitat durable



1. Récupérer des dents creuses

2. Réhabiliter le parc

3. Référentiel pour le financement des logements aidés

Plan

- Rappel du contexte en images
- Une stratégie durable sur 4 axes
 - La récupération des dents creuses
 - La réhabilitation du parc social
 - La qualité des logements : certification NF Habitat
 - Le référentiel pour le financement du logement social : conditionner l'aide à des considérations de méthode, de qualité et de services
- Focus sur le référentiel



Un parc social important et plutôt récent... ...mais en partie très dégradé

- **38 000** logements locatifs sociaux (LLS)
- Âge moyen du parc social : **20 ans**
 - 33 % < 10 ans
 - 57 % < 20 ans
- **10 000** logements sociaux très dégradés
- Taux de vacance : 5,5 %
- Rotation importante (9,2% par an)

Enjeu d'adaptation : Travailler les réhabilitations et le confortement parasismique



© OPP – Quartier Chanzy, Pointe-à-Pitre



PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE

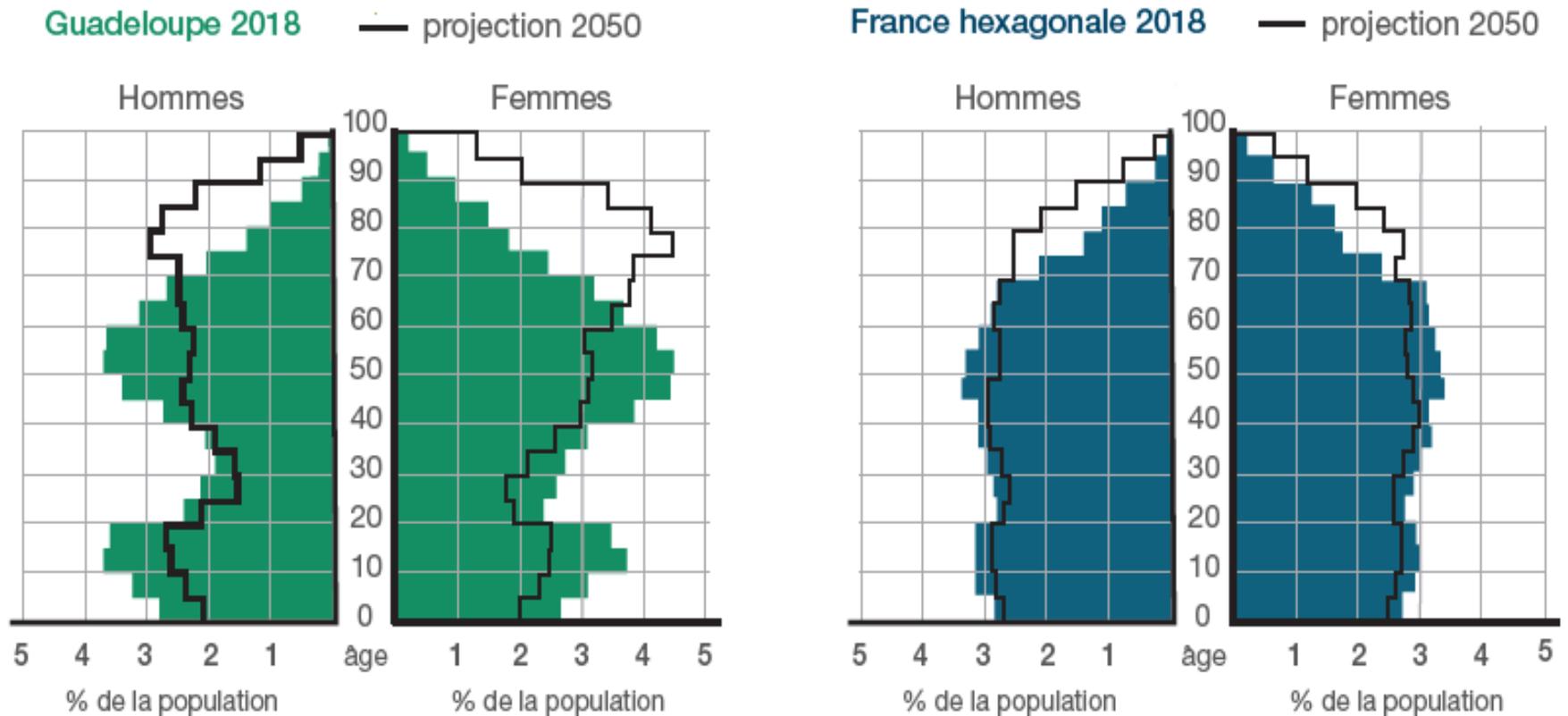
Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Liberté
Égalité
Fraternité

12 octobre 2021

La démographie, clef d'entrée de la politique de l'habitat

1/ Evolution de la population totale : Projection à l'horizon 2050



source : Insee - Estimation de population - (résultats arrêtés fin 2017)



PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE

Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Liberté
Égalité
Fraternité

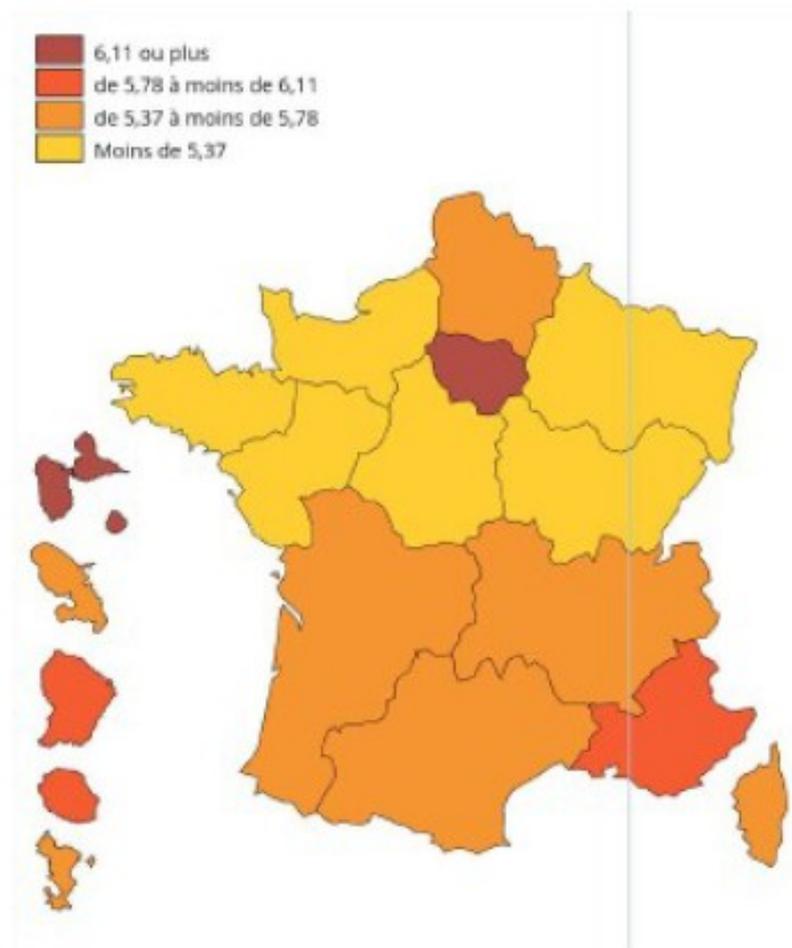
12 octobre 2021

La démographie, clef d'entrée de la politique de l'habitat

Une occupation du parc très sociale

- **34 %** de la population guadeloupéenne sous le seuil de pauvreté (15 % France)
- **83 %** des ménages sous les plafonds de ressources LLS (72 % France)
- **55 %** éligibles au LLTS (29 % France)
- Très faible part de logements très sociaux
12 % en stock et 30 % en flux
- Des loyers parmi les plus élevés de France :
6,2€/m²/mois

Enjeu d'adaptation : Proposer des loyers adaptés aux revenus des ménages



30 % de dents creuses et de bâti vacant



Faire du logement locatif social de l'habitat durable



1. Récupérer des dents creuses

2. Réhabiliter le parc

3. Référentiel pour le financement des logements aidés

30 % de dents creuses et de bâti vacant dans les centres

- Une catastrophe mais une opportunité fantastique de revitalisation des centres et pour remettre de l'habitat à proximité des services
- Travail de terrain 2018-2019 EPF
- Travail avec les mairies pour identifier 3-4 îlots d'intervention par commune
- 14 îlots en cours de définition de projet
- Le premier projet abouti : Coeur de Grippon à Morne à l'Eau
- Un travail de longue haleine, le processus est fonctionnel



Faire du logement locatif social de l'habitat durable

Club ville durable 12/10/2021



1. Récupérer des dents creuses

2. Réhabiliter le parc

3. Référentiel pour le financement des logements aidés

10 000 logements locatifs dégradés

- Un parc de 38 000 logements sociaux
- Des loyers parmi les plus chers de France, un turnover important, une vacance très forte, des impayés très élevés...
- Le taux d'expulsion locative parmi les plus forts de France (15 jugements pour 1000 logements)
- Nécessité de :
 - de réhabiliter le parc,
 - d'Intégrer le vieillissement,
 - d'Intégrer le confort thermique,
 - De bloquer les loyers à la relocation
- Une coordination des aides État et Action logement, création du crédit d'impôts (demande Guadeloupe), focus plan de relance



8 000 logements locatifs réhabilités en 6 ans

- Travail de fond, en lien avec le confortement sismique
- Intégration dans les conventions d'utilité sociales signées entre bailleurs et préfet en avril 2021 de la réhabilitation de 8000 logements
- Déjà 3 000 en chantier, 5 millions d'euros plan de relance, 15 millions de LBU, 10 millions de fonds Barnier
- Inauguration du plus gros chantier avec la présidente de CDC Habitat le 15 octobre au Moule
- Vidéo Bois d'Inde : les images sont plus fortes que les discours (lien : <https://youtu.be/b9qYt2FQ2fE>)



Faire du logement locatif social de l'habitat durable

Club ville durable 12/10/2021



1. Récupérer des dents creuses

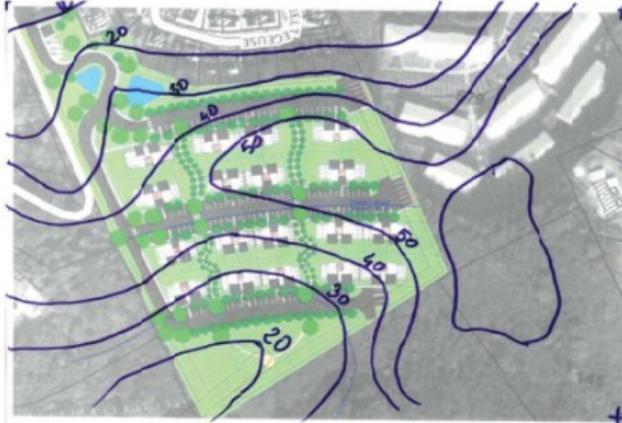
2. Réhabiliter le parc

3. Référentiel pour le financement des logements aidés

Aménagement Durable ?

IV.2. Le contexte physique/ installation du bâti sur le sol

Projet de construction de 140 logements quartier Besson Les Grands
Fonds aux Abîmes



Etat des lieux

UNE SITUATION INADAPTEE A LA JAUGE DE LOGEMENTS

Le projet proposé outrepassse la limite de la réalisation d'une opération de logements dans le contexte spécifique du territoire des Grand fonds.

L'agrégation des contraintes de densité et du mille feuille normatif (accessibilité, sécurité, environnement / réseaux) introduit inévitablement une solution de tabula rasa incompatible avec une démarche de projet durable



Référentiel pour la qualité des projets de logements en Guadeloupe – DEAL GUADELOUPE - juin 2019

20



PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE

Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Liberté
Égalité
Fraternité

12 octobre 2021

Référentiel pour le financement des logements sociaux

- Démarche à la demande du Préfet, présentée en octobre 2018 aux bailleurs, et réalisée en 3 temps :
 - Visite de projets en 2018 : s'approprier la situation
 - 6 mois de travail intense sur une quinzaine de projets avec architectes, bailleurs et promoteurs pour définir un guide/des critères : un travail ramassé dans le temps avec tous les acteurs de la chaîne. Sur la base exclusivement de projets guadeloupéens
 - Juin 2019 : restitution de la première version, transmission par le préfet pour application
 - Un document aujourd'hui partagé et pris en compte dans les projets



Les critères

I. UNE MÉTHODE POUR DES PROJETS PARTAGES ET ANCRÉS DANS LE TERRITOIRE

II. CONCEVOIR DES PROJETS ARCHITECTURAUX DANS UN OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

III. CONCEVOIR DES PROJETS POUR LEURS HABITANTS



Méthode de travail

- Visites sur la base d'un projet au niveau esquisse
- Avec les éléments nécessaires permettant l'analyse sur la base des critères du référentiel
- Grille d'analyse remplie lors des visites pour un retour immédiat
- Décision si nécessité d'un avis complémentaires (par les Architecte et Paysagiste Conseil) sous un mois après la visite



Les critères (1/3)

I. UNE MÉTHODE POUR DES PROJETS PARTAGES ET ANCRÉS DANS LE TERRITOIRE

I.1. Analyser le contexte pour insérer le projet dans son environnement naturel, urbain et paysager

Paysage, géomorphologie et biodiversité

Construire en symbiose avec contexte urbain et humain

Mailler les opérations au tissu existant et aux autres projets

Refus des projets déconnectés

I.2. Proposer des projets en adéquation avec les stratégies de développement locales des collectivités

Densité et type d'habitat en fonction du besoin, du contexte

Rejet des opérations contribuant au mitage du territoire



Les critères partie 2/3

II. CONCEVOIR DES PROJETS ARCHITECTURAUX DANS UN OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

II.1. L 'expérience vernaculaire. Une transcription des solutions vers des bâtiments collectifs

II.2. Une architecture qui doit s'adapter au changement climatique dans un climat tropical insulaire

- Orientation solaire et au vent
- Protection du rayonnement solaire
- Caractère traversant des logements
- Place de la varangue

II.3. Environnement

- Biodiversité et Gestion différenciée des « espaces verts »
- Gestion des eaux et des déchets
- Énergies renouvelables



Les critères partie 3/3

III. CONCEVOIR DES PROJETS POUR LEURS HABITANTS

III.1. Aménagement Paysager et gestion des espaces extérieurs non bâtis

Concevoir des espaces intermédiaires entre la rue et le bâti

Espaces partagés

Gestion différenciée des espaces verts

Favoriser les déplacements actifs

III.2. Adapter les logements neuf au vieillissement de la population

Bâtiments évolutifs

Place de la domotique



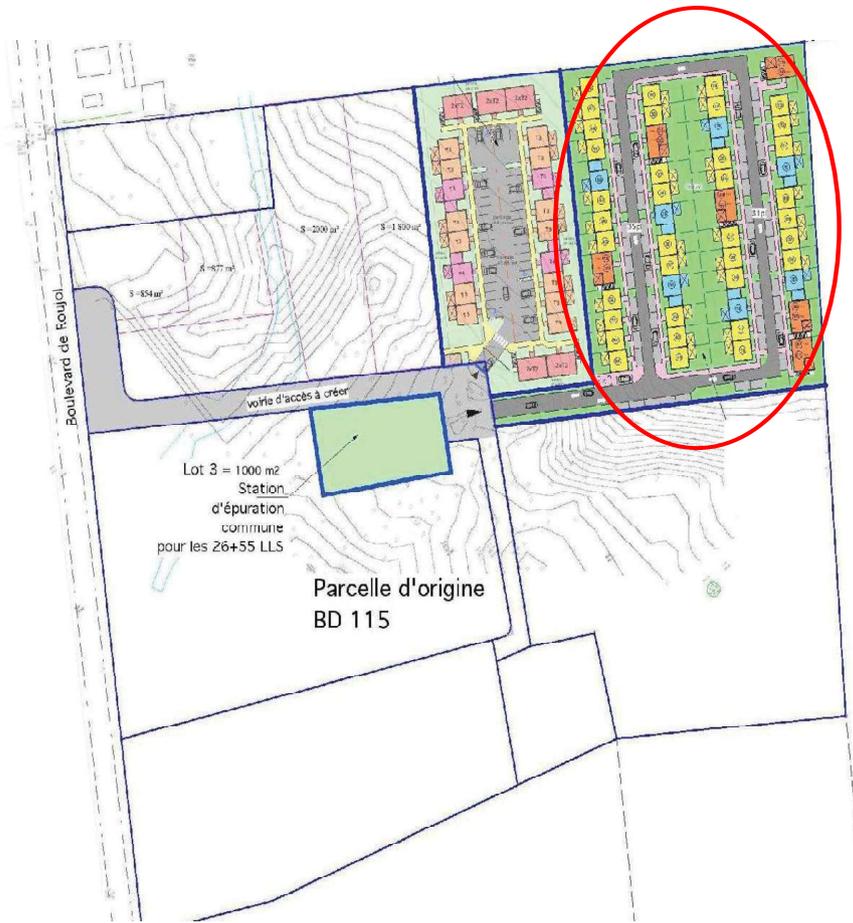
Les exemples

- Des exemples de projets 100 % locaux de tous les bailleurs, de toutes tailles, dans toutes les communes, pour lesquels la concertation a apporté des évolutions notables.
 - Ballin (SEMAG et SIKOA, Petit Canal) réflexion sur un permis d'aménager global avec plusieurs projets sur un même site avec la commune
 - Projet P19-P20 (SIKOA, Abymes) : un aménagement vertueux
 - Tulipiers (SPHLM, Lamentin) : vergers, panneaux photovoltaïques
 - Baillif (SIKOA) : intégration dans l'environnement



Ballin initial

Etat des lieux / 1ere proposition.



Le contexte : un paysage de savane, un relief de morne encadrant une ravine humide



Remblais en cours

Référentiel pour la qualité des projets de logements en Guadeloupe – DEAL GUADELOUPE - juin 2019

17



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

**Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

Liberté
Égalité
Fraternité

12 octobre 2021

22

Ballin final



Référentiel pour la qualité des projets de logements en Guadeloupe – DEAL GUADELOUPE - juin 2019

19



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

**Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

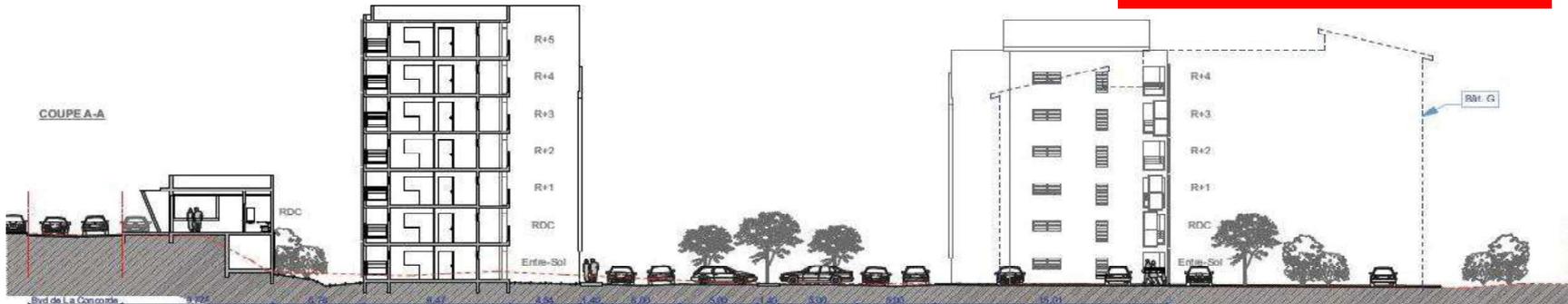
Liberté
Égalité
Fraternité

12 octobre 2021

23

Projet P19-P20

Etat des lieux / 1ere proposition.



la plateforme finie de l'ilot se trouve en décaissé de 3m par rapport au boulevard de la Concorde. Cette configuration a imposé l'adressage des logements depuis l'intérieur de l'ilot, tous systèmes de liaisons piétonnes (passerelles...) ayant été écartés pour des raisons de sécurité des personnes et d'entretien. Afin de palier à la rupture urbaine que constitue la douve, des « folies » de plain-pied avec le boulevard, abritant des activités commerciales ponctuent le linéaire des façades. L'ensemble des stationnements est installé en cœur d'ilot. Le linéaire de façades P19 et P20 s'étend sur plus de 160 m avec 2 ouvertures et liaisons transversales. L'essentiel de l'intérieur de l'ilot est attribué au stationnement. Il est prévu d'installer des jardins privés au Sud



Référentiel pour la qualité des projets de logements en Guadeloupe – DEAL GUADELOUPE - juin 2019

27

Projet P19-P20



Référentiel pour la qualité des projets de logements en Guadeloupe – DEAL GUADELOUPE - juin 2019

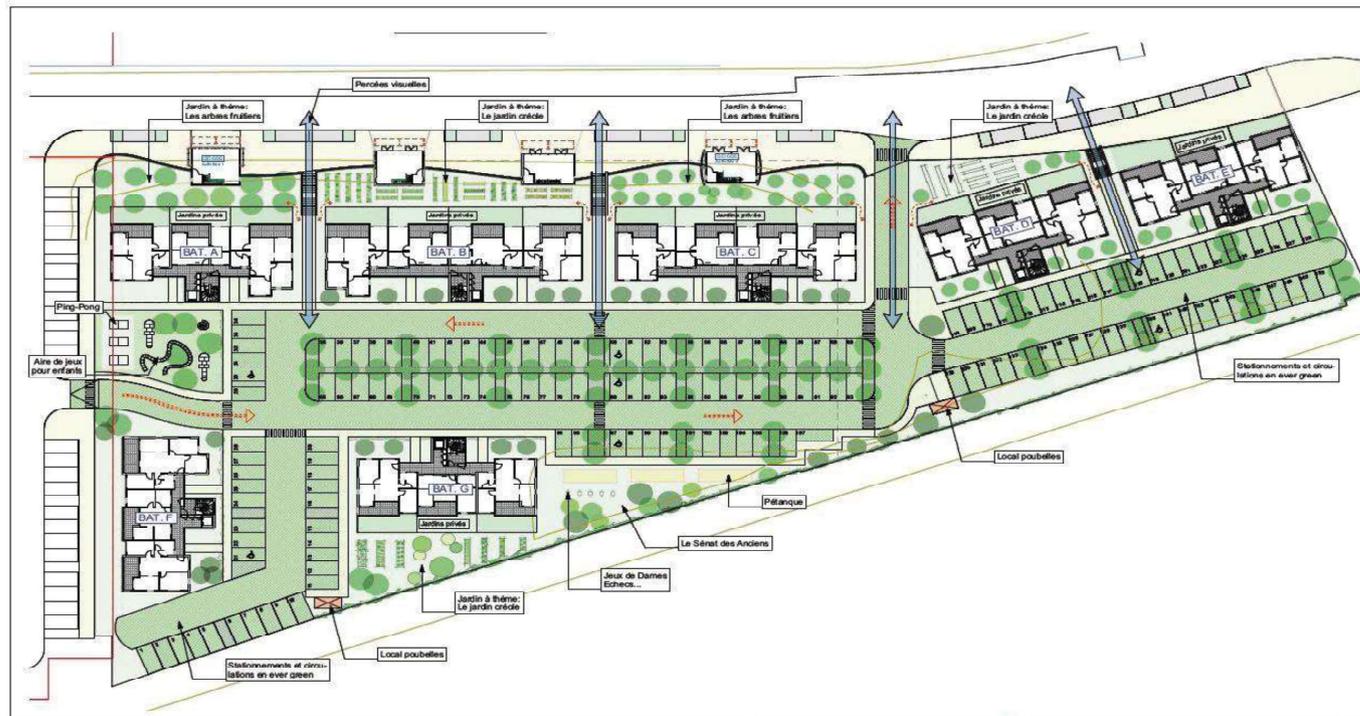
Orientations retenues par l'ensemble des acteurs :

- Qualifier la douve sèche de manière affirmée en y déployant un projet d'aménagement pour les habitants des logements avec des usages précis
- Du fait de la création d'un tel espace l'implantation linéaire du bâtiment se pose. Il y a là à saisir l'opportunité de respiration de la douve par un décalage des implantations du bâti en relation avec l'usage des lieux situés en pied de bâtiments
- Créer une ouverture supplémentaire transversale sur P19 et P20 afin de créer des liaisons vers l'intérieur de l'îlot depuis la douve sèche. Les logements supprimés pourront être réintroduits par l'adjonction d'un étage supplémentaire sur certains bâtiments. Cette disposition aura l'avantage de casser le linéaire de l'héberge.
- Projeter l'intérieur de l'îlot comme un PARC dans lequel il est possible de stationner. Ce lieu doit être à priorité piétonne,
 - Plutôt que de sectoriser les usages jardins VS stationnement, une pensée globale liée aux pratiques des habitants et aux cheminements piétonniers sous-tendra la conception du lieu.
 - l'accent doit être mis sur le caractère fortement végétal que nécessite cet espace afin d'en réguler le climat et de limiter l'imperméabilisation du sol.
 - le parcours des eaux de pluie en surface doit être guidé et intégré au projet de paysage.



Projet P19-P20

Proposition du nouveau plan d'aménagement



- Traitement et aménagement de la douve sèche
- Ombrage par les arbres
- Gestion des modes doux (Vélo et rangement)
- Stationnements limités et traités en gazon armé alvéolaire + mélange terre pierre
- L'élaboration d'un plan d'aménagement et de paysage de qualité s'inscrivant dans une démarche de quartier durable.
- Proposition d'un Projet d'aquaponie développé (culture hors sol + poisson)s
- Création de liaisons piétonnes transversales.

Référentiel pour la qualité des projets de logements en Guadeloupe – DEAL GUADELOUPE - juin 2019

29

Les tulpiers

IV.6. Intégrer les énergies renouvelables dans le projet

Projet des Tulpiers – commune du Lamentin



Orientations

- Réduire les charges
- valoriser la ressources solaire de Guadeloupe
- apporter un service aux usagers (ombrières et arbres fruitiers)

Le projet intègre une centrale photovoltaïque qui alimente les parties communes et l'éclairage nocturne. Au final une économie de 150 euros par ménage sur les charges annuelles.



Référentiel pour

Guadeloupe – DEAL



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

Baillif initial

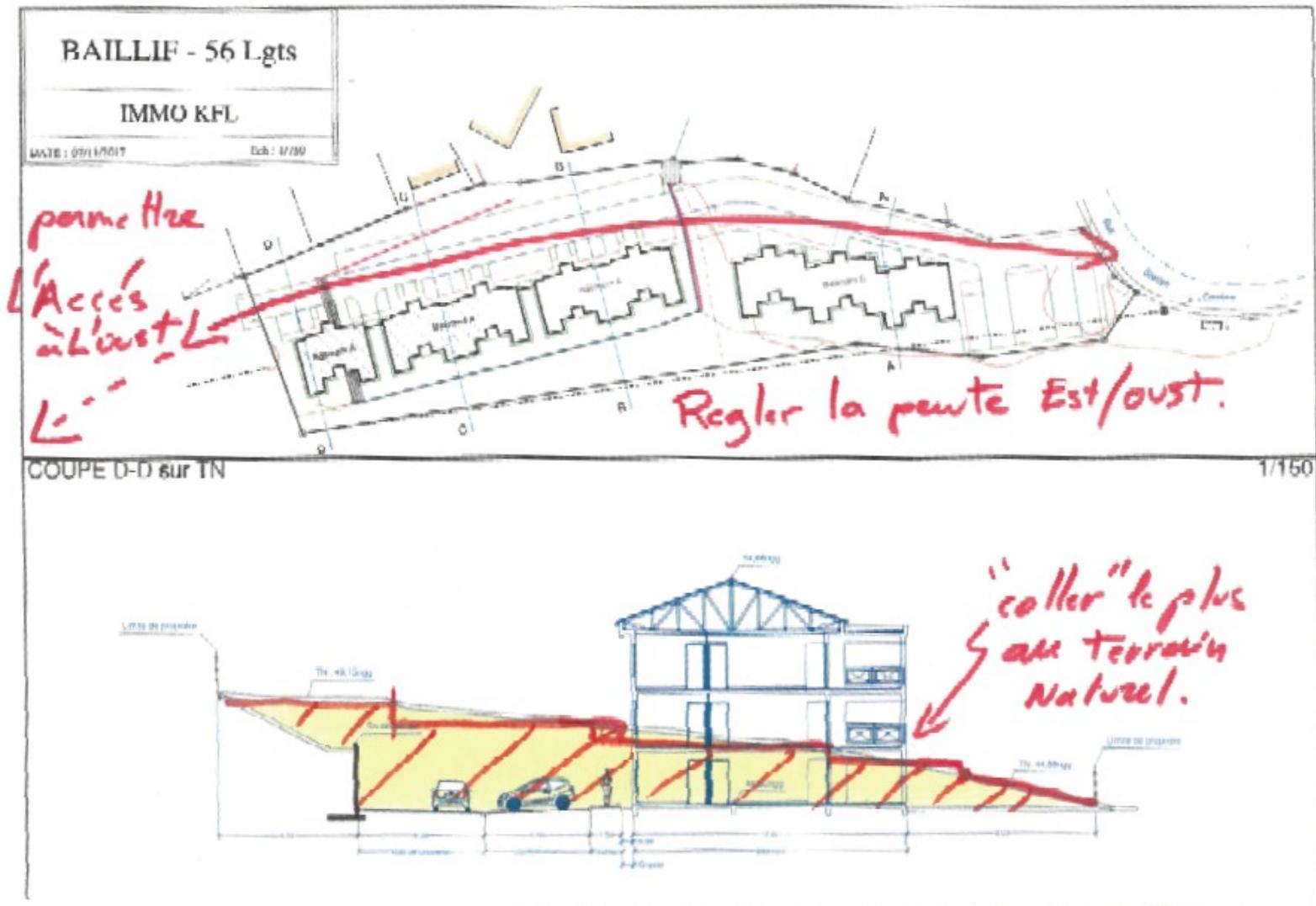
- Une densité forte
- Projet en cul de sac
- Adaptation au terrain nécessite gros déblais-remblais



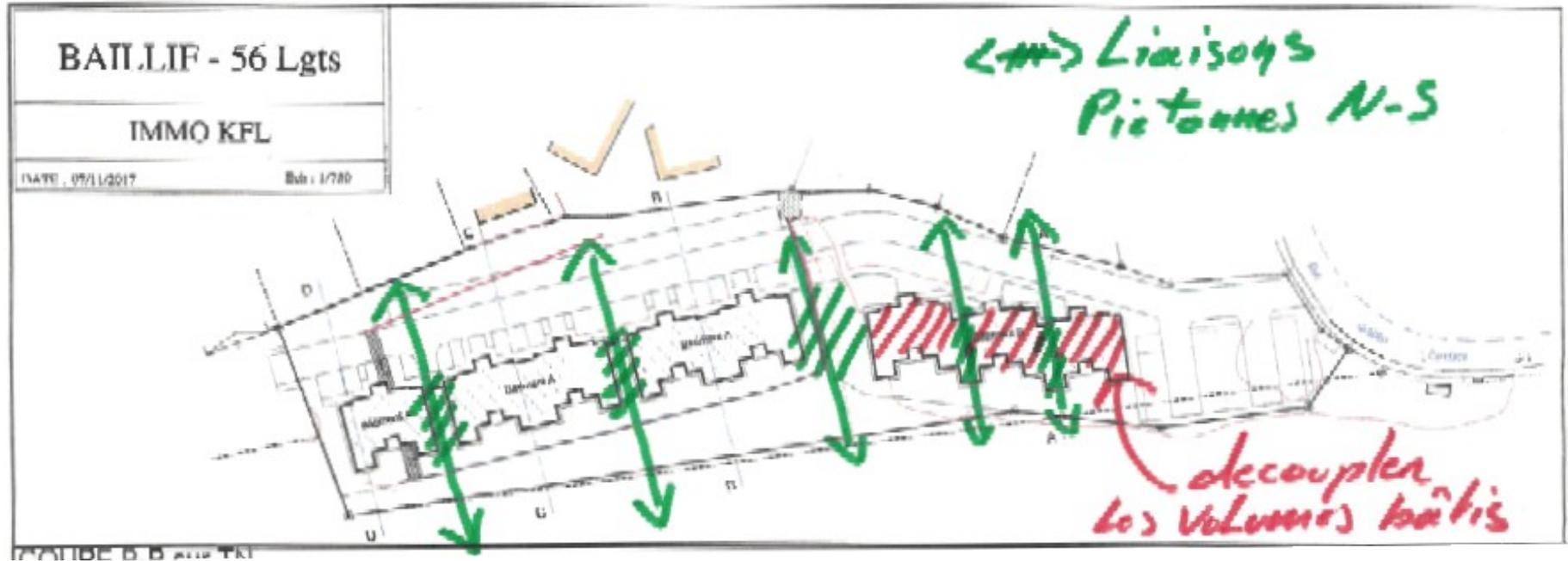
Vues perspectives extraite du dossier observé densité et hauteur excessives sont révélées par ces simulations graphiques où les constructions barrent le paysage



Baillif réflexion (1/2)



Baillif réflexion (2/2)



Baillif final



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

12 octobre 2021

Comment entrer dans une logique



d'Aménagement Durable

Merci pour votre attention.

www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Contact :

0590 989 289

*herve.dib@developpement-durable.gouv.fr
patricia.querin@developpement-durable.gouv.fr
william.vinay@developpement-durable.gouv.fr*

**12 & 13
Octobre
2021**