

Comment entrer dans une logique

 **d'Aménagement  
Durable**

**zoom  
WEBINAIRE**

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**



**Résidence LAKOU REZYLIANS**  
**Commune de MORNE A L'EAU**  
**Eco-quartier « Cœur de Grippon »**  
**12 logements LLS / 2 cellules commerciales**  
**1 PS LA**



**Sikoa** 

**Groupe ActionLogement**  
*l'espace logement, espace de vie*

# 1

## Présentation de SIKOA & de l'EPF

# 1 EPF de Guadeloupe

- Créé par arrêté préfectoral n°2013-30 du **10 mai 2013**, l'**Etablissement Public Foncier de Guadeloupe**, sur la base des orientations stratégiques du SAR, a **pour vocation d'accompagner les collectivités et les EPCI membres dans la définition et la mise en œuvre de leur politique foncière**.
- Dans ce cadre, l'EPF de Guadeloupe, **procède à l'acquisition et au portage de biens** (immeubles, terrains) pour le compte de ses membres. Il peut également intervenir pour son propre compte. Par ailleurs, il exerce une mission d'ingénierie foncière auprès des communes et EPCI.
- Les acquisitions réalisées sont destinées essentiellement à la mise en œuvre **d'opérations d'habitat, de développement économique ou d'équipements publics**.



# 1 SIKOA SA HLM

Créée en 1967 pour faire face aux conditions d'habitat déplorables et à la pénurie de logement, SIKOA, très ancré dans le paysage guadeloupéen, n'a cessé de se développer.

Son objectif principal est de répondre au mieux, au quotidien, aux besoins de confort et aux demandes permanentes de ses clients. Membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et de l'Union Sociale pour l'Habitat en Outre-mer (USHOM), SIKOA a deux missions essentielles :

- Accueillir dans la mixité et la dignité tous ceux qui ont du mal à accéder au logement dans les conditions du marché,
- Être un acteur essentiel de la cohésion sociale et urbaine.

Nos domaines d'intervention :

- La construction,
- La réhabilitation,
- Le gros entretien et l'amélioration de la qualité de services,
- La vente de logement,
- La rénovation urbaine.

**SIKOA - SA HLM de Guadeloupe est une filiale du Groupe Action Logement dont l'objectif prioritaire est de faciliter l'accès au logement des salariés.**



Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés, pour conduire ses deux missions principales :

- **Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle**, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi,
- **Construire et financer des logements sociaux et des logements intermédiaires**, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'évolutions de la société, et de mixité sociale.

Le groupe Action Logement est également un acteur majeur de la mise en œuvre de la politique publique d'amélioration de l'habitat privé, du renouvellement urbain, et des politiques locales de l'habitat en lien avec les collectivités territoriales.

Les 18 000 collaborateurs du Groupe assurent leurs missions dans le respect de valeurs qui constituent le socle fondateur de l'identité d'Action Logement et guident leur action :

- La solidarité et l'utilité sociale,
- L'ouverture et la proximité,
- L'équité et la transparence,
- L'engagement et le service.



Groupe ActionLogement  
*l'espace logement, espace de vie*

# 2

## Situation géographique et environnement



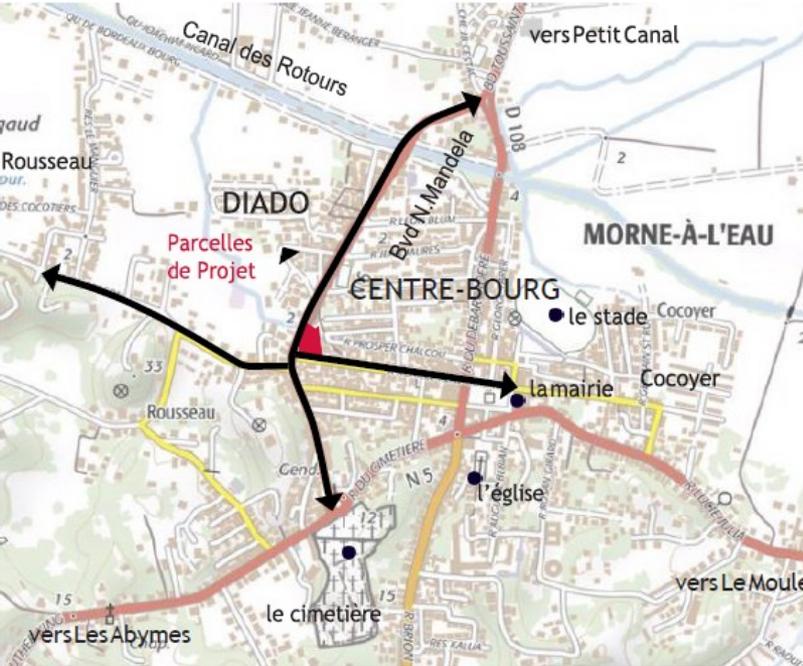
La ville de MORNE-À-L'EAU est située entre la Mangrove, les grands fond Vivier et la plaine Cannière. L'administration a longtemps hésité sur l'emplacement définitif du bourg. L'endroit fut nommé « *case aux Lamentins* » par les Caraïbes car ce fut le lieu de prédilection pour la reproduction des lamantins.

Vieux-Bourg, aujourd'hui quartier de pêcheur, point de départ des bateaux pour la découverte du Grand-Cul-de-sac-Marin est durant tout le XVIIIème siècle le centre de la commune. L'activité économique était essentiellement axée sur la culture de la canne à sucre.

L'étymologie de MORNE-À-L'EAU proviendrait de la présence d'une source d'eau coulant à flanc du morne Gippon. Le Bourg se développe autour d'un marché où les esclaves d'habitations et les affranchis venaient vendre chaque dimanche les produits vivriers qu'ils cultivaient sur les maigres terres allouées par les maîtres.



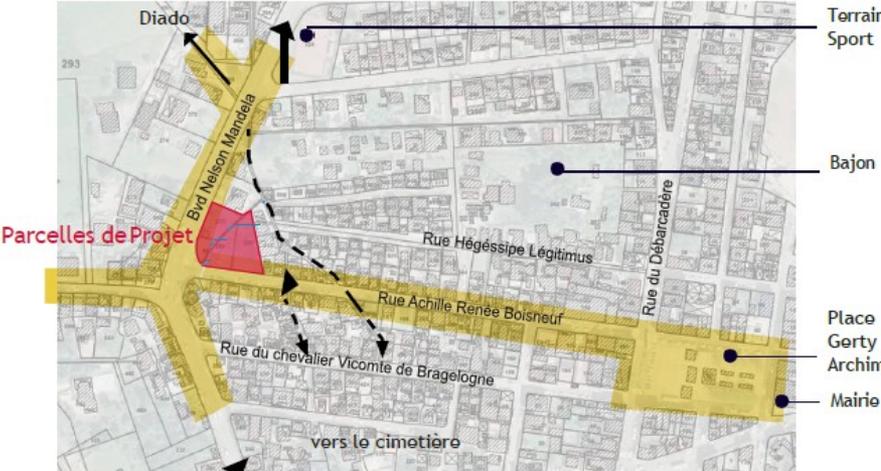
Plan de situation du projet :



Extrait cadastral :



Parcelles numérotées CA 255.256.269.270 d'une contenance de 3 779 m<sup>2</sup>.

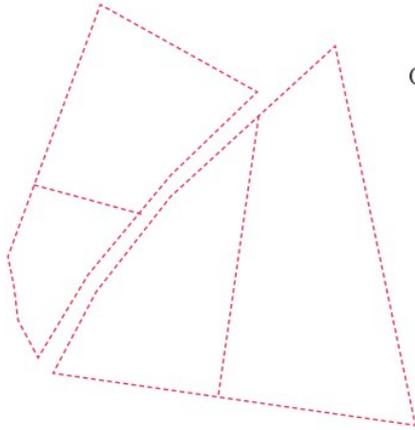


Projet sis à l'angle de la rue A.R. Boisneuf et du Bd N. Mandela 97111 MORNE A L'EAU



Groupe ActionLogement l'espace logement, espace de vie

## Fiche d'identité



Quatre parcelles concernées par le projet : CA 255, CA 256, CA 269 et CA 270

### Localisation

Centre-bourg, commune de Morne-à-l'eau

### Parcellaire

1700m<sup>2</sup> en totalité

### Superficie

1700m<sup>2</sup> en totalité

### Plan Local d'Urbanisme

Zone UA - ER communal

### Plan de Prévention des Risques

les quatre parcelles sont simplement soumises à prescriptions individuelles (zone bleu clair-aléa inondation faible)



## Fabrique de quartiers

Le défi d'un programme de logements à haute performance énergétique

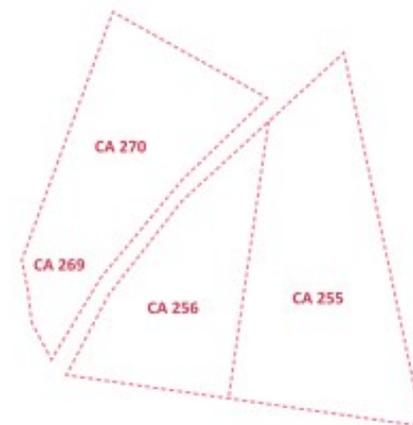


## Un projet «pilote» et «démonstrateur» sur un site stratégique

Les quatre parcelles concernées représentent,

- de par leur surface commune (1700m<sup>2</sup>)
- leur **situation** en entrée de ville et en angle d'un carrefour important,
- ainsi que par leur **innocuation**,

une **opportunité** pour amorcer et proposer des solutions innovantes qui marqueront les prémices d'un renouvellement urbain durable à l'échelle de la commune.

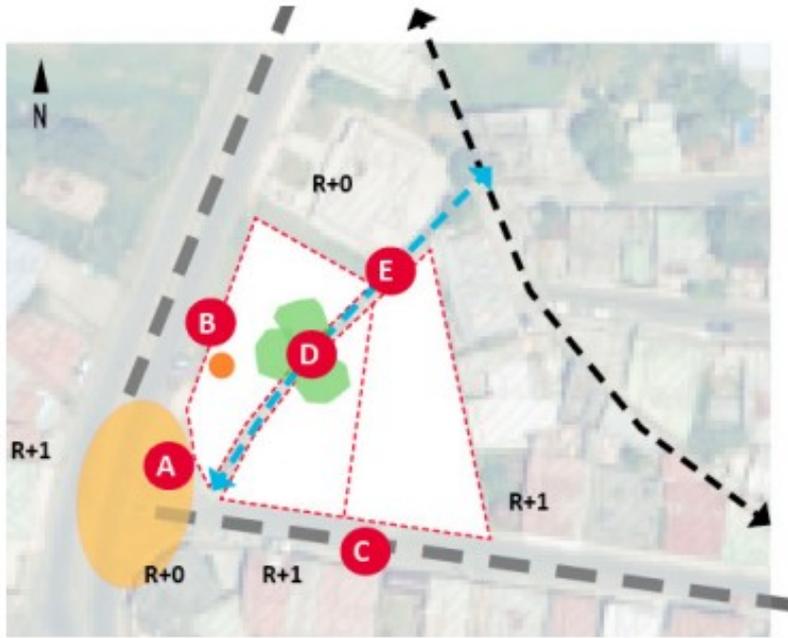


### RAPPEL des Opportunités du site de projet

- ▶ Une situation en dent creuse
- ▶ Un positionnement en angle
- ▶ Une surface importante (1700m<sup>2</sup>) en centre ville
- ▶ Des interfaces généreuses avec l'espace public
- ▶ Une accessibilité aisée
- ▶ Une visibilité majeure
- ▶ Un lien direct avec le coeur de centre-ville
- ▶ Une situation au coeur du périmètre d'écoquartier
- ▶ La proximité immédiate de futurs projets de développement urbain

## Les Invariants d'aménagement

### Les valeurs intrinsèques du site



Ces invariants s'imposent au programme, et définissent les grandes lignes directrices du futur aménagement.

- ▶ Une qualité de vie et d'usage renouvelée
- ▶ Un quartier qui recrée du lien et redonne du sens
- ▶ Un nouveau rapport au vivant

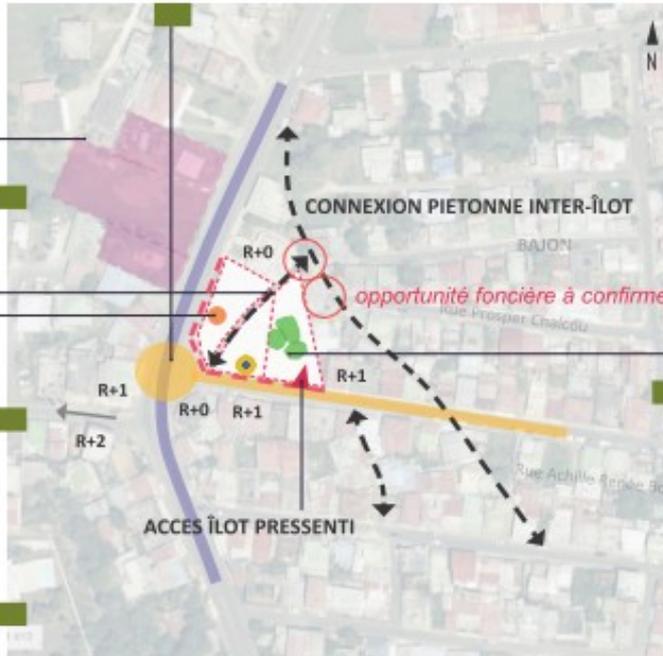
- A** L'accroche urbaine sur le boulevard et sa placette publique
- B** L'installation de la pizzeria existante en front urbain sur le boulevard
- C** Le traitement particulier de la façade sur la rue A.R.Boisneuf
- D** Le traitement paysagé et partagé du coeur d'îlot
- E** Le traitement de la noue comme support de circulations douces
- F** La performance énergétique des aménagements et constructions

## Le fonctionnement de l'îlot et les futurs usages

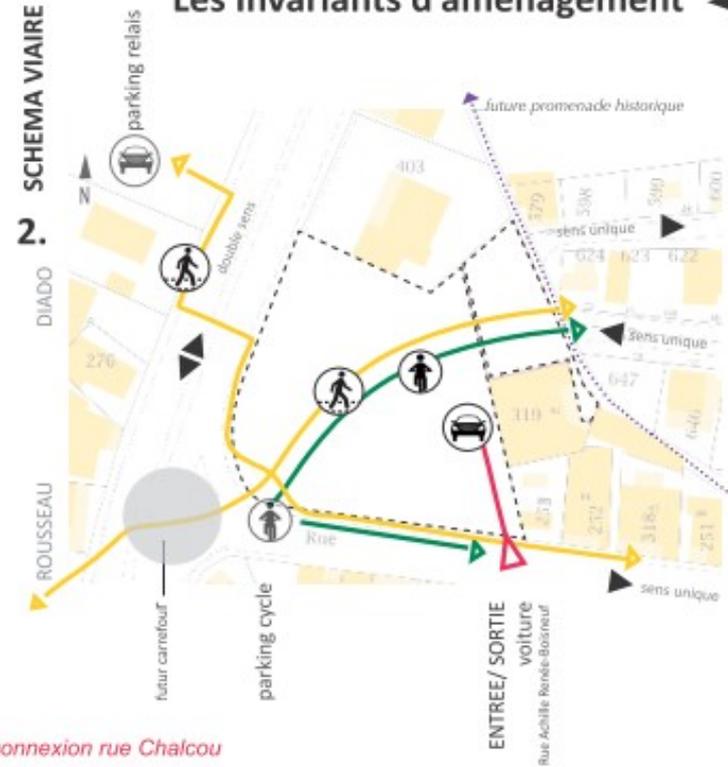
### 1. USAGES

#### ACCROCHE SUR BOULEVARD

Noeud piéton important (parking relais, circuit Rousseau-centre-ville...)  
Invitation vers le centre-ville



## Les Invariants d'aménagement



## Les Orientations d'aménagement

Comment habite-t-on l'îlot?

Le fonctionnement de l'îlot et les futurs usages



### LAKOU / LA NATURE EN VILLE

Le cœur d'îlot est habité par des usages partagés par les habitants mais aussi les voisins qui peuvent, par exemple venir cultiver leur potager. C'est un lieu fortement végétalisé, le « poumon végétal » du projet.



**Jardins partagés 3.**  
Lieu de partage  
Convivialité  
Potagers  
Compost  
Eclairage

*refaire naître les usages de l'habitat vernaculaire*

### LA TI PLACE / LE PARTAGE

**1.**

Elle occupe un lieu stratégique, en position d'angle et de rotule. Elle accueille les différents flux piétons qu'elle sécurise, et redistribue; elle est un lieu de partage, et offre également un recul intéressant au bâtiment, dans le traitement de son angle.

Cette place se prolonge en cœur d'îlot à grâce au traitement d'une faille, d'une respiration, dans la continuité de l'angle.



Sécurisée  
Eclairée  
Plantée  
Parking vélo  
Mobilier urbain

*offrir un « socle » urbain au partage*

### LA RESPIRATION / FAILLE VERS LE COEUR D'ÎLOT 2.

Une faille visuelle se développe au sein du bâtiment, dans l'angle, entre son développement le long du Boulevard et celui de la rue Achille Renée Boisneuf.

Elle permet une continuité de la placette publique vers le cœur d'îlot qui est également un lieu important de sociabilisation au sein du projet.

Cette espace de dilatation, cette respiration, permet aussi, comme son nom l'indique, une bonne ventilation naturelle de l'îlot.

Faille végétalisée  
Distribution de l'îlot  
Ventilation naturelle  
Echappée visuelle  
Perméabilité dedans/dehors

*favoriser les continuités d'usage*

### LES FACADES / DIALOGUE URBAIN

Les façades seront travaillées selon deux identités fortes : celle du Boulevard, futur Boulevard Urbain, qui accueillera notamment les commerces en RDC, et celle de la rue Achille Renée-Boisneuf, dont la vocation piétonne est une ambition confirmée.

*travailler une altérité propre à la ville*

## Comment habite-t-on l'îlot?

Le fonctionnement de l'îlot et les futurs usages

### Traitement Boulevard Nelson Mandela

Vocation future : BOULEVARD URBAIN

R+1+C

#### RDC commerciaux (dont la Pizzeria)

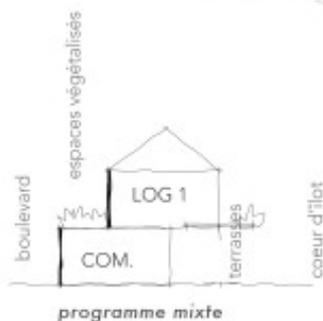
dans la continuité de l'animation du Boulevard

#### Recul d'implantation (2m)

offrir des espaces de partage en continuité des commerces et en connexion avec la placette

#### Recul des logements en R+1

Travailler un filtre pour protéger les logements qui seront situés au dessus des locaux commerciaux.



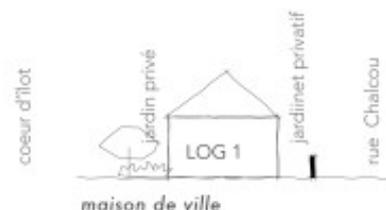
### Traitement Rue Chalcou R+C

Vocation future : Voie partagée sens unique

#### RDC équipement

mais des espaces de vie tournés vers le coeur d'îlot

entrée «arrière» de l'îlot, l'épannelage redescends pour retrouver l'échelle de l'habitat



### Traitement Rue Achille René Boisneuf R+1+C / R+C

Vocation future : Voie partagée sens unique

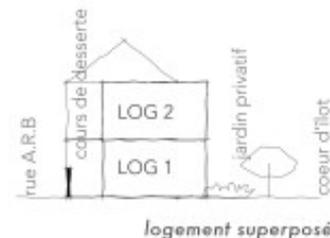
#### RDC habitation

mais des espaces de vie tournés vers le coeur d'îlot

#### Alignement en limite parcellaire

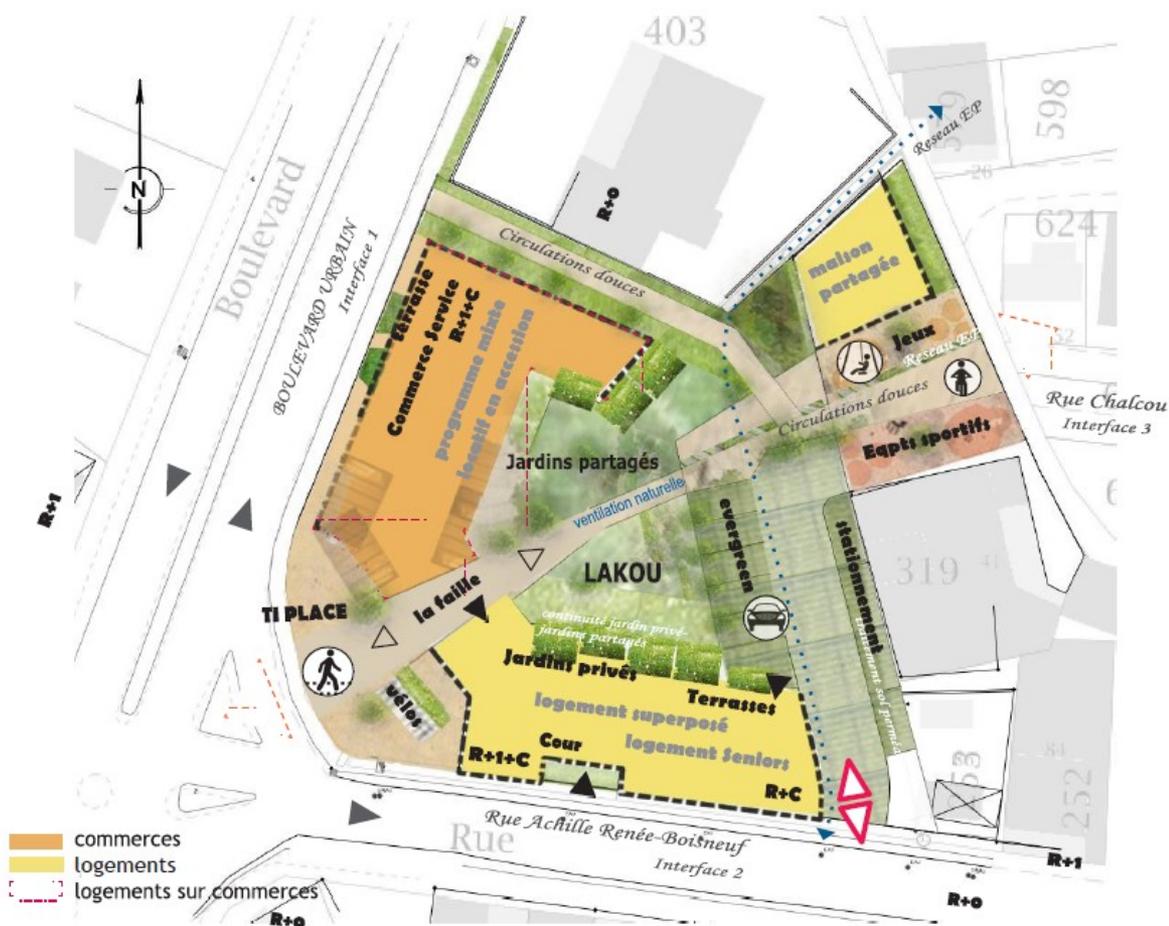
néanmoins, cet alignement pourra être ponctué de «poches» de recul végétalisées et clôturées.

retrouver le principe de la cour en façade et du «perron»



Plan de masse :

Un îlot support d'usages mixtes et pluriels et favorisant le lien social



## PROGRAMME ENVISAGE

### ▶ LOGEMENTS

- 12 logements de petits gabarits et valorisant l'individualité des entrées
- 20% de logements seniors

### ▶ COMMERCES

- maximum 300m<sup>2</sup> (PLU)
- 2 locaux commerciaux dont 1 accueillant la pizzeria

### ▶ AUTRES EQUIPEMENTS

- une placette commune accueillant une aire de stationnement vélos
- une maison «partagée» / maison des artistes / maison de l'Ecoquartier...
- un espace commune jeux pour enfants des équipements sportifs

### ▶ ESPACES VEGETALISES

- des jardins privés,
- des jardins partagés,
- des potagers

...

Sikoa

Groupe ActionLogement

*l'espace logement, espace de vie*

## Le contexte et le parti pris urbain de l'aménagement projeté

### Le fonctionnement de l'îlot et les futurs usages

#### 1. Fonctionnement Diurne

L'îlot est ouvert, l'espace public et ses usages pénètrent le cœur d'îlot... «LAKOU» vit et s'ouvre à la ville.

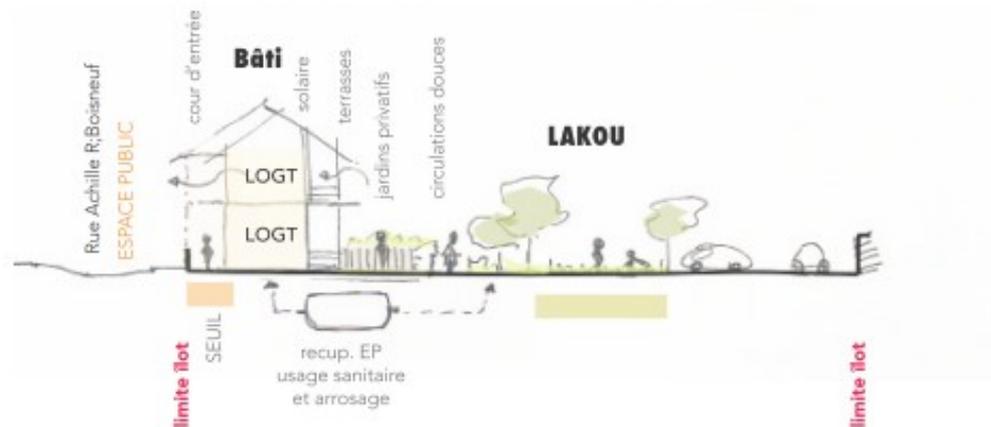


#### 2. Fonctionnement Nocturne

L'îlot se sécurise pour assurer une tranquillité aux logements, l'activité se développe en façade du boulevard urbain.



ESPACE PUBLIC → ESPACE PARTAGE



## Orientations d'aménagement

Le fonctionnement de l'îlot et les futurs usages

Principe de traitement des interfaces / Typologies



Comment habite-t-on l'îlot?



# 3

## Présentation du projet

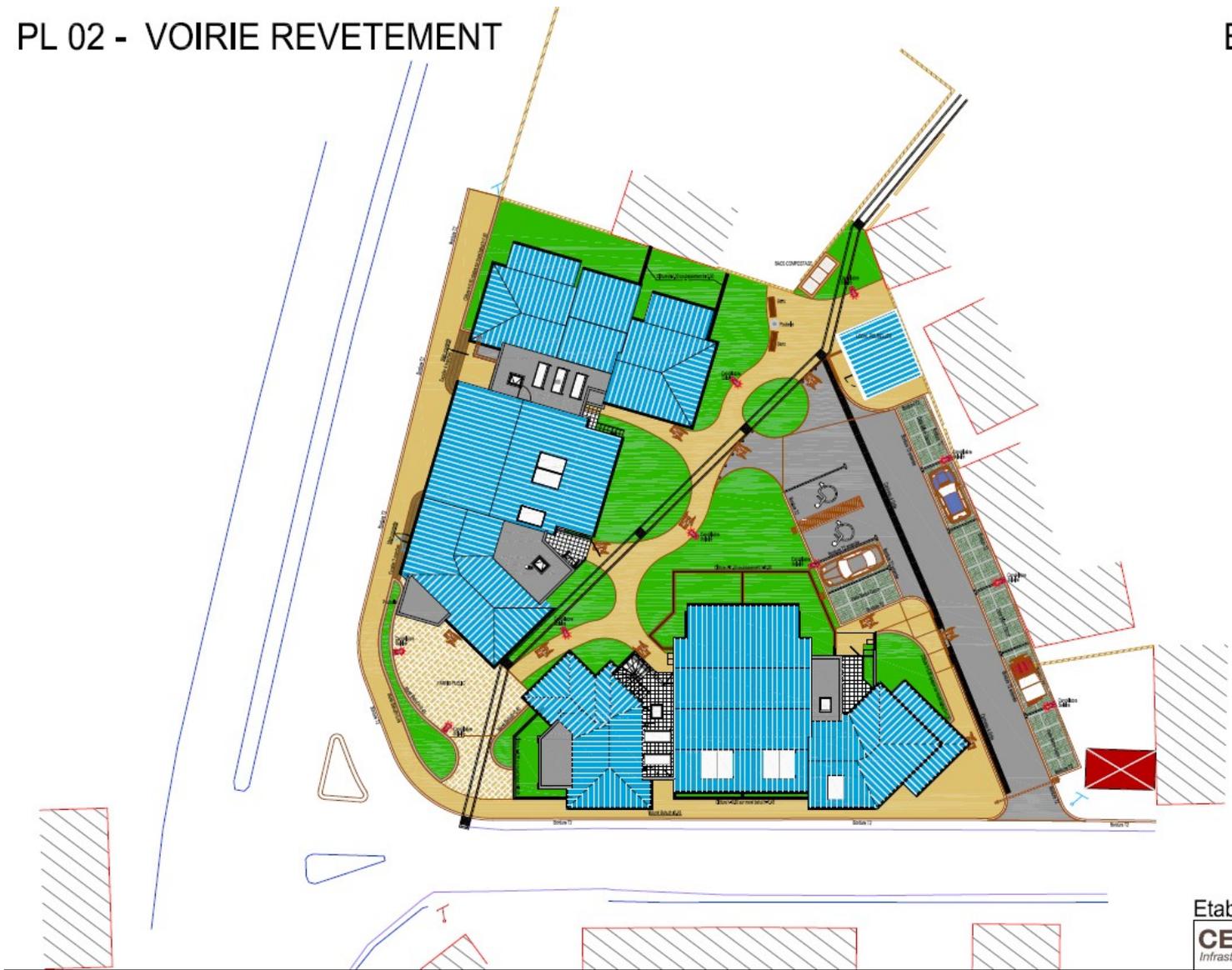
PROJET DE CONSTRUCTION DE 13 LOGEMENTS ET DE 2 COMMERCES



# 3 Plan de masse de l'opération

## PL 02 - VOIRIE REVETEMENT

Ech: 1/250



Etabli par:  
**CEC-INFRA**  
Infrastructure Engineering

# 3 Plan de masse de l'opération

NUMERO	TYPE D'APPARTEMENTS	LOCALISATION	SURFACE HABITABLE m <sup>2</sup>	SURFACE TERRASSES, LOGGIAS & BALCON	SURFACE TOTALE m <sup>2</sup>
1A	T4 duplex	RDC+ETAGE	82	9,26	91,26
2A	T2	RDC	45,5	10,98	56,48
3A	T2	RDC	45,5	10,98	56,48
4A	T2	RDC	46,2	9,85	56,05
5A	T2	ETAGE	47,27	9,17	56,44
6A	T2	ETAGE	47,27	9,17	56,44
7A	T2	ETAGE	46,06	9,36	55,42
1B	T3 duplex	RDC+ETAGE	67,62	17,79	85,41
2B	STUDIO	ETAGE	28,73	11,49	40,22
3B	T2	ETAGE	53,52	9,57	63,09
4B	STUDIO	ETAGE	31,95	13,09	45,04
5B	STUDIO	ETAGE	31,95	13,09	45,04
6B	T2	ETAGE	54,01	14,81	68,82
<b>Nombre de logements : 13</b>				<b>TOTAUX</b>	<b>776,19m<sup>2</sup></b>

BATIMENT	TYPE DE LOCAL	LOCALISATION	SURFACE HABITABLE m <sup>2</sup>	SURFACE TOTALE m <sup>2</sup>	
B	Local commercial 1	RDC	46,12	46,12	
B	Local commercial 2	RDC	45,43	45,43	
<b>Nombre de commerces : 2</b>				<b>TOTAUX</b>	<b>91,55m<sup>2</sup></b>

PARTIES COMMUNES	QUANTITE	SURFACES COMMUNS
Cages d'escalier & paliers	4	140,10
Poubelles	2	21,74
Local EDF	1	4,52
<b>TOTAL COMMUNS</b>		<b>166,36m<sup>2</sup></b>

3 Studios  
8 T2  
1 T3 Duplex  
1 T4 Duplex (PSLA)

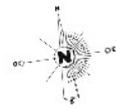
Surface Brute bâtiment :	896,55m <sup>2</sup>
Surface extérieure :	288,4m <sup>2</sup>

**TOTAL SURFACE HABITABLE DU PROJET 867,74m<sup>2</sup>**



RDC - bâtiment A  
 les appartements  
 STUDIO  
 T2  
 T3  
 T4

# 3 Plan de masse de l'opération





- Stationnement en Evergreen
- Aire de compostage
- Bornes de recharge de véhicules électrique
- Façades travaillées (découpage de la superstructure, décrochés en façade, zones en bardage composite)
- Volets battant en aluminium
- Production d'ECS par ballon thermodynamique
- Labélisation CERQUAL (NF HABITAT HQE)
- Amélioration du confort thermique :
  - Isolant en toiture
  - Brises vues
  - Verres ANTELIO sur les menuiseries (verres réfléchissants)
- Eclairage leds
- Cuve de récupération EP pour le PSLA

4

PSLA

Qu'est ce que le PSLA (Prêt Social Location-Accession) :

Est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat



- Partie location suivi de la levée d'option après 1, 2 ou 3 ans cela dépend et qui donne ensuite droit à la propriété.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires.

Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « **part acquisitive** »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Les avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB (15 ans) pour la durée à courir)

Qu'est ce que le PSLA (Prêt Social Location-Accession) :

Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession.

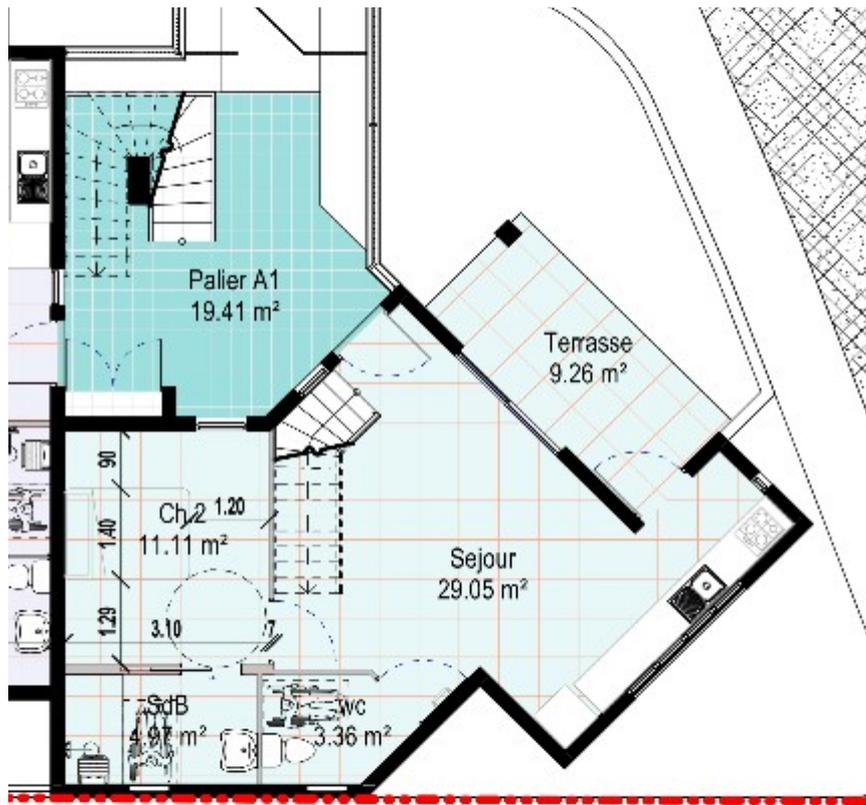


## Eligibilité : barème fiscale du foyer

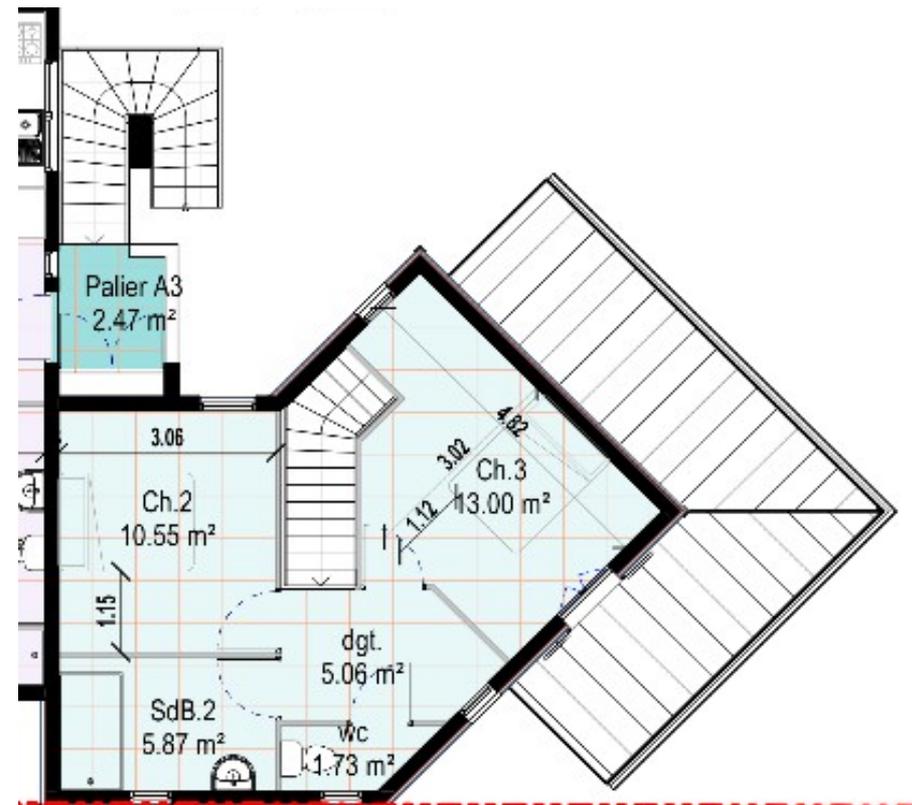
Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	32 637	24 740
2	45 691	32 990
3	52 219	38 160
4	59 400	42 284
5 et plus	67 756	46 398

## Plan du PSLA

Plan RDC



Plan R+1



5

HQE

Sikoa 

---

**Groupe ActionLogement**  
*l'espace logement, espace de vie*

Le projet de construction sur le quartier de **Grippon** à MORNE A L'EAU sera le premier programme labellisé **NF HABITAT HQE** pour les **12 logements LLS** et le **logement PSLA** par l'organisme Cerqual en Guadeloupe.

Des référentiels élaborés en collaboration avec tous les acteurs du logement ...



Constructeurs et professionnels de la rénovation



Elus



Maîtres d'œuvre  
Bureaux d'études



Association de consommateurs



Impartialité



Objectivité



Indépendance

Vivre dans un logement NF Habitat :  
des bénéfices concrets



Des nuisances sonores réduites



Des logements et parties communes conçus pour un confort d'usage optimal



Un impact sur l'environnement maîtrisé



Une maîtrise des consommations d'eau et d'énergie



Sécurité des logements et parties communes renforcée



Un meilleur confort thermique



Une meilleure qualité de l'air intérieur



Des logements plus lumineux

Le référentiel de la labellisation Cerqual permet de garantir à l'EPF, à la collectivité locale et à toutes les parties prenantes (riverains, concessionnaires...) que le projet sera conçu et réalisé de manière transversale pour un **aménagement et des bâtiments durables**.

# 6

## Echéancier



---

**Groupe ActionLogement**  
*l'espace logement, espace de vie*

- ❖ **Permis de construire :**
  - Dépôt : Septembre 2020
  - Obtention PC : Avril 2021
- ❖ **Signature du contrat de réservation / acte de vente du terrain**
  - Signature : Novembre 2021
- ❖ **Dossier de financement :**
  - Dépôt de la demande d'agrément fiscal auprès de la DEAL : Octobre 2020
  - Obtention agrément DEAL : Novembre 2020
- ❖ **Travaux (15 mois) :**
  - Démarrage travaux (OS) : Novembre 2021
  - Livraison : 2<sup>ème</sup> Trimestre 2023

Sikoa 

---

**Groupe ActionLogement**  
*l'espace logement, espace de vie*

