

RAPPORT CDHH

TERRES CARAÏBES
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GUADELOUPE



LES INTERVENTIONS DANS LE DOMAINE
DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

20
23

AVANT-PROPOS

C'est avec une profonde conviction de l'importance de notre engagement que nous vous présentons **ce rapport sur l'habitat et l'hébergement pour l'année 2023**.

Ce document se veut être à la fois, un état des lieux exhaustif et une feuille de route ambitieuse pour relever les défis complexes liés à l'accès à un logement digne pour tous.

Car bien plus qu'un logement, la notion d'habitat est intrinsèquement liée à l'épanouissement de l'individu, à sa sécurité et à son intégration sociale. Dans un monde en perpétuelle évolution, où les dynamiques économiques, sociales et environnementales se transforment rapidement, il est crucial de repenser nos approches et nos modes d'habiter.

Le présent rapport vous permettra :

- **D'identifier nos interventions et les opportunités** par la mise en lumière des principaux programmes d'habitat, ainsi que les potentialités à exploiter.
- **D'apporter des solutions concrètes** pour améliorer l'accès à un logement décent pour tous.

Notre Engagement pour l'Avenir

Nous sommes convaincus que l'amélioration des conditions de logement est un levier fondamental pour le progrès social et économique de notre société. En tant qu'Établissement Public Foncier, nous avons le devoir de mener des actions concrètes et innovantes, de se mobiliser et de collaborer avec l'ensemble des acteurs, pour bâtir des solutions durables et inclusives; en particulier pour les publics les plus vulnérables.

SOMMAIRE

- | | |
|--|----------|
| 01. LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2023 EN FAVEUR DE L'HABITAT | Pages 4 |
| 03. LES PROGRAMMES EN ATTENTE DE DÉMARRAGE | Pages 16 |
| 05. LES APPELS À CANDIDATURES LANCÉS EN 2023 | Pages 26 |
| 07. L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE | Pages 36 |
| 09. LES ÉVÈNEMENTS AUTOUR DU LOGEMENT | Pages 48 |
| 02. LES PROGRAMMES D'HÉBERGEMENT POUR LES POPULATION FRAGILES 6 | Pages 6 |
| 04. LA MAÎTRISE FONCIÈRE PAR VOIE DE PROCÉDURES | Pages 24 |
| 06. LES PROGRAMMES EN COURS D'ÉTUDE | Pages 28 |
| 08. LE BILAN DE L'ACTIVITÉ RÉGULARISATION FONCIÈRE | Pages 44 |
| 10. LES PERSPECTIVES 2025 | Pages 56 |

01. LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2023 EN FAVEUR DE L'HABITAT

POINTE-À-PITRE

VIVA CITÉ

Parcelle AO 273
Superficie 364 m²
Projet en cours de conception
Opérateur - SIG

EXTENSION COHÉRENCE

Parcelle AK 13
Superficie 131 m²
Logements prévus : 27
LLS - PSLA
Opérateur - SPHLM

MAGNIFICIENCE 2

Parcelle AI 5
Superficie 410 m²
Logements prévus : 10
LLS
Opérateur - SPHLM

BAILLIF

EXTENSION REGÉNÉRESCENCE

Parcelle AC 615
Superficie 145 m²
Logements prévus : 8
LLS
Opérateur - SIKOA

DESHAIES

HUMANITÉ

Parcelle AT 133
Superficie 12 885 m²
Logements prévus : 38
PSLA
Opérateur - SPHLM

SAINT-FRANÇOIS

ELOQUENCE

Parcelle AY 553
Superficie 244 m²
Logements prévus : 6
BRS Locatif
Opérateur - SIG

GOURBEYRE

APPARENCE

Parcelle BH 100
Superficie 440 m²
Projet en cours de conception
Opérateur non identifié

LE GOSIER

COEUR DE PELICAN

Parcelle CA 17-18-19
Superficie 500 m²
Logements prévus : 8
BRS Locatif
Opérateur - SEMSAMAR

LES ABYMES

LES VICTORIEUSES

Parcelle CT 250
Superficie 4240 m²
Logements prévus : 23
BRS Locatif
Opérateur - SEMSAMAR

BASSE-TERRE

QUARTIER DES LETTRES ET DES SCIENCES

Parcelle AI 301
Superficie 258 m²
Logements prévus : 22
Logements étudiants
Opérateur - SIG

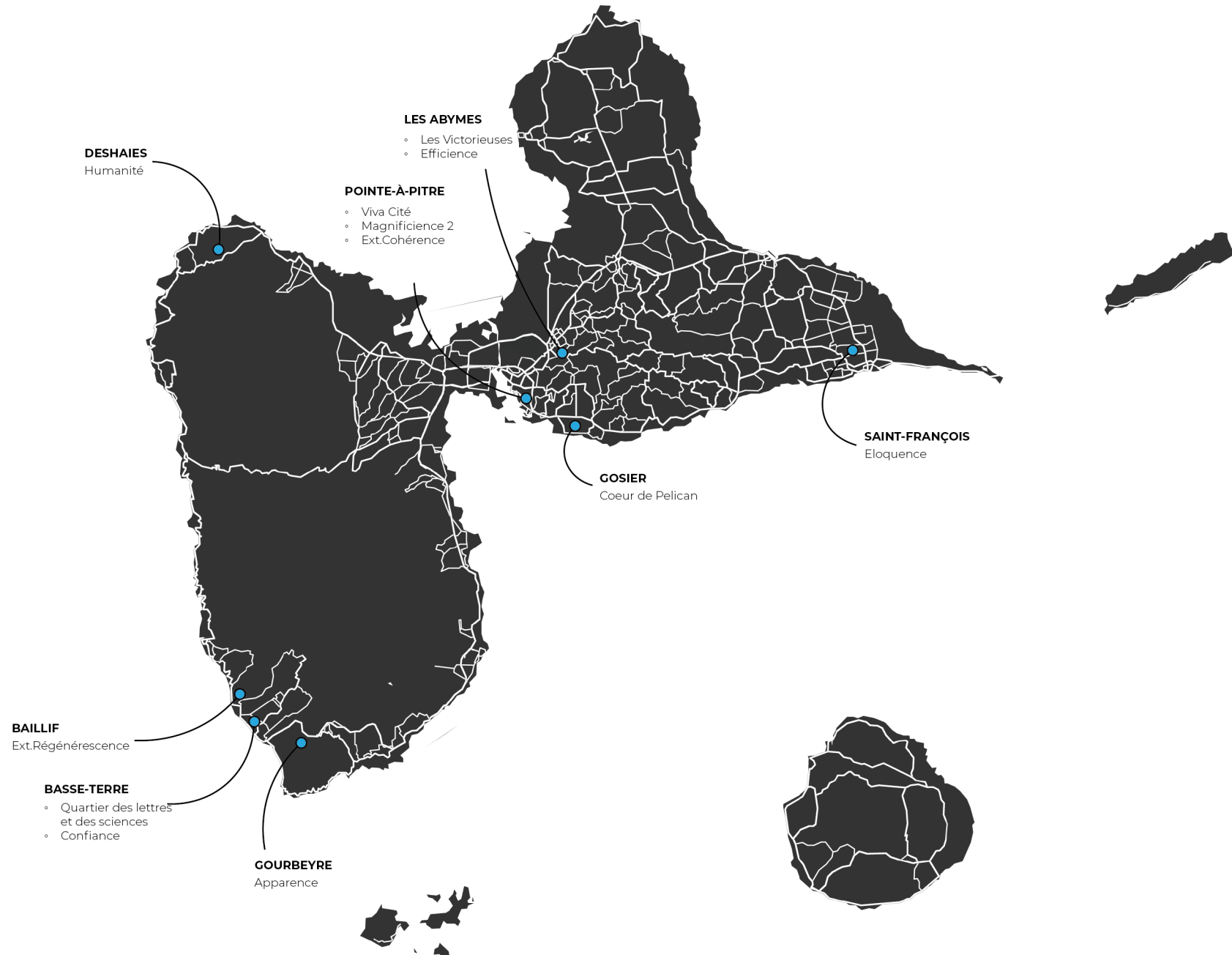
CONFIANCE

Parcelles AM 474-475
Superficie 409 m²
Logements prévus : 27
Résidences jeunes actifs
Opérateur non identifié

EFFICIENCE

Parcelle BV 120
Superficie 584 m²
Logements prévus : 12
Logements libres
Opérateur - SEMAG

Localisation des acquisitions en 2023



02. LES PROGRAMMES D'HÉBERGEMENT POUR LES POPULATION FRAGILES

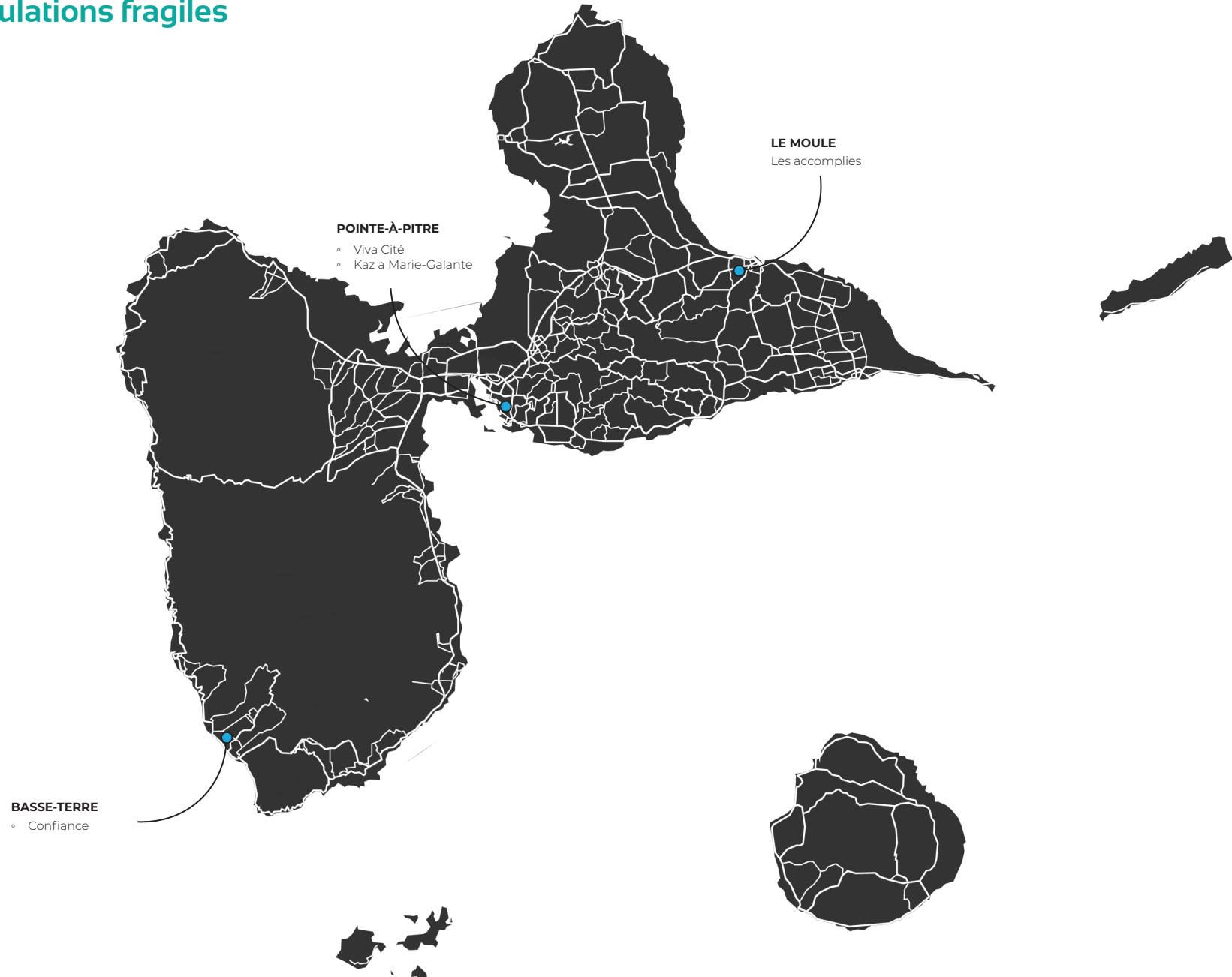


Dans le cadre des politiques sociales et de développement territorial, l'hébergement des populations fragiles représente un enjeu crucial pour les collectivités et les institutions publiques. La question de l'hébergement devient encore plus pressante dans les territoires insulaires comme la Guadeloupe, où les spécificités géographiques, climatiques et économiques ajoutent une couche de complexité aux défis sociaux déjà présents.

Les programmes d'hébergement pour les populations fragiles sont essentiels pour garantir le droit au logement. Ils nécessitent une approche intégrée, innovante et collaborative pour répondre aux défis spécifiques du territoire et améliorer durablement les conditions de vie des populations vulnérables. La mobilisation de tous les acteurs, ainsi qu'une adaptation continue aux évolutions sociales et environnementales, sont indispensables pour assurer l'efficacité et la pérennité de ces initiatives.

1. Croquis d'ambiance - Projet Îlot Confiance

Localisation des programmes d'hébergement pour les populations fragiles



LES ACCOMPLIES

Ville du Moule

Le projet «Les Accomplies» est une opération de résidence mixte au MOULE qui se compose de 22 logements de type T1 et T2, de 15 à 28 m², incluant deux logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Destinés à un public à faibles revenus, ces logements abordables sont complétés par un espace collectif d'animation et des espaces extérieurs pour favoriser la convivialité. Située en centre-ville, l'implantation facilite la mobilité des résidents, avec des logements au rez-de-chaussée et jusqu'au premier étage.

Parcelle AP 171

Rue Gallieni, Le Moule

Superficie totale - 739 m²

Création de 22 logements

Opérateur identifié : SIG



« Un programme
destiné à un public à
faibles revenus »

Caractéristique de l'opération

Située en centre-ville pour une accessibilité optimale, l'implantation facilite la mobilité des résidents, en majorité non véhiculés, avec des logements au rez-de-chaussée et jusqu'au premier étage. Un parking sera disponible pour les résidents et le personnel, assurant une intégration harmonieuse dans son environnement urbain.

« Construction de 22 logements adaptés à des occupants fragiles »

Trois bureaux sont destinés à l'usage professionnel : bureau du responsable, bureau du professionnel référent, et un bureau pour rencontres institutionnelles avec une table de réunion pour 6-8 personnes. Les espaces collectifs comprennent une salle de vie collective pour 15 personnes, une cuisine collective pour des ateliers cuisine, une salle de détente équipée pour des groupes de parole et visionnages de films, et un espace extérieur pour un jardin partagé, soutenant l'intégration sociale et le bien-être des résidents.

Plan R+0 - Les Accomplies



Plan R+1 - Les Accomplies



L'ÎLOT CONFIANCE

Ville de Basse-Terre

Le Projet « Îlot Confiance », situé dans le centre-ville du Chef-Lieu de la Guadeloupe représente une réponse pragmatique et innovante aux besoins en logement des jeunes actifs et étudiants de la région en créant 27 logements avec des services associés.

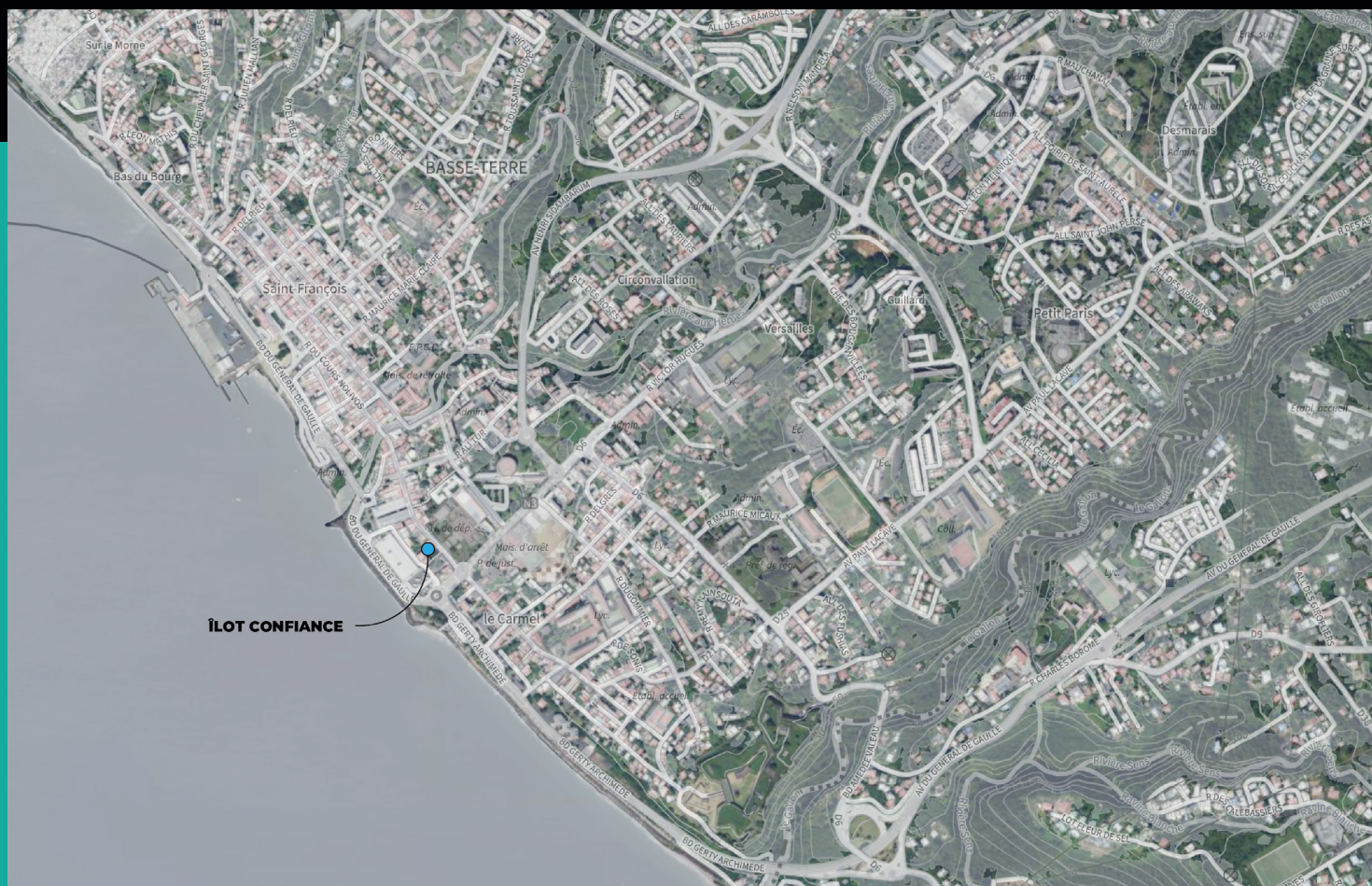
Parcelles AM 473-474-475-476

Rue de la République, Basse-Terre

Superficie totale - 685 m²

Création de 27 logements

Opérateur en cours de sélection



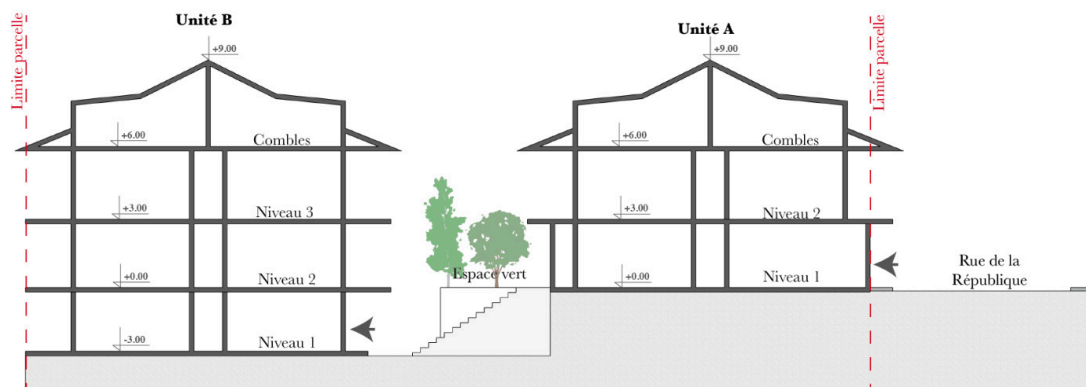
« Ce projet s'intègre parfaitement dans le renouvellement urbain de la ville en complétant l'offre de logement étudiant »

Caractéristique de l'opération

Stratégiquement positionné à l'entrée de la rue de la République, le projet de résidence pour jeunes actifs bénéficie d'une connectivité optimale avec les infrastructures urbaines essentielles, notamment les réseaux de transport en commun et les principaux pôles éducatifs et économiques. La déclivité de la zone implique des aménagements spécifiques.

« Construction de 27 logements étudiants »

L'objectif est de fournir une offre diversifiée d'unités résidentielles adaptées aux profils variés des professionnels en début de carrière et des étudiants. De fait, il est possible de proposer une offre diversifiée mêlant studio individuel, T2 et des T3 pour permettre la mise en place de collocations. Pour compléter l'offre en matière de logement, il faut également envisager la mise en place d'espaces partagés : buanderie, salle de coworking, salle de sport. Le stationnement des véhicules est assuré dans l'espace public. L'opération est articulée autour de la construction de deux unités, avec des espaces verts au centre de la parcelle.



Source - étude de faisabilité / Auteur : Terres Caraïbes

VIVA CITÉ

Ville de Pointe-à-Pitre

Le Projet « **Viva Cité** », situé dans le centre-ville de Pointe-à-Pitre permet de développer un foyer destiné aux jeunes travailleurs en créant des logements et services associés. L'objectif est de fournir une offre permettant de soutenir les jeunes adultes dans la stabilisation de leurs parcours professionnel.

Parcelle AO 273

Massabielle, Pointe-à-Pitre

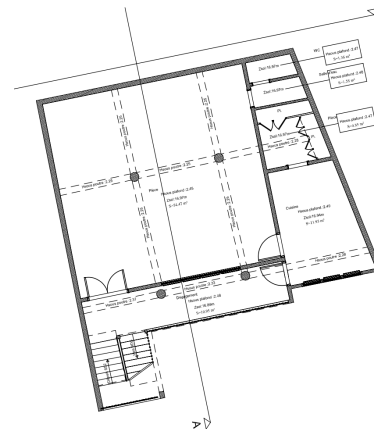
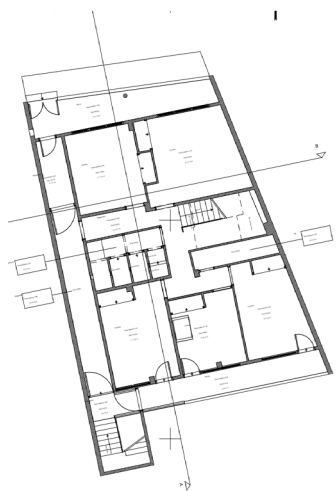
Superficie totale - 364 m²

Projet en cours de conception

Opérateur identifié - SIG



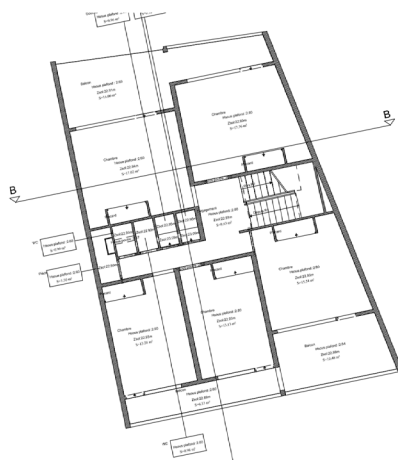
« Développer
l'accompagnement
des jeunes actifs
dans la commune de
Pointe-à-Pitre »



-1.

Rez de jardin

1:10C



2.

2em étage (1)

1:100

1.

1er étage (2)

1:1

Source - étude de capacité / Auteur : SIG

Caractéristique de l'opération

Le foncier est actuellement occupé par un bâtiment R+2, acquis par la collectivité en 2023. Son emplacement et la dynamique portée par la ville, conduite à l'implantation d'un foyer de jeunes travailleurs permettant de créer une dizaine de place d'hébergement dans un bâtiment R+2.

KAZ À MARIE-GALANTE

Ville de Pointe-à-Pitre

L'opération « Kaz à Marie-Galante », au cœur de la Ville, se prête idéalement à un projet de réhabilitation multifonctionnel. Située à un carrefour stratégique, cette réhabilitation a pour but de créer une vitrine dynamique et attrayante pour l'île de Marie-Galante. Sa position privilégiée en fait un emplacement clé pour un projet de réhabilitation visant à dynamiser l'économie locale et améliorer l'accueil des visiteurs, mais aussi permettre de loger temporairement les Marie-Galantais en déplacement.

Parcelle AL 327

Rue Victor Hugues, Pointe-à-Pitre

Superficie totale - 484 m²

Création de 10 logements

Opérateur identifié : SIKOA



« Faire rayonner l'île de Marie-Galante »

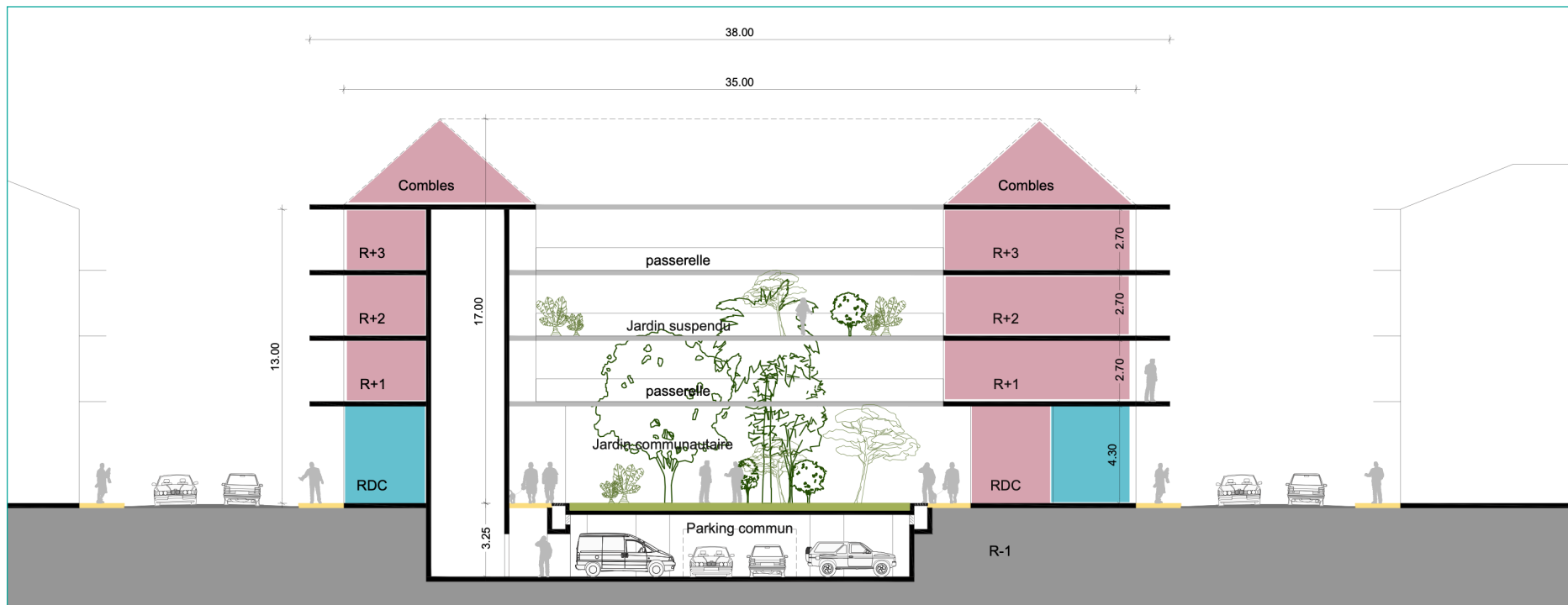
Caractéristique de l'opération

En réponse à la vétusté des structures actuelles, le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de nouveaux espaces modernes et conformes aux normes techniques actuelles.

« Construction de 10 places d'hébergement temporaire pour les Marie-Galantais en déplacement »

Les nouvelles infrastructures comprendront une vitrine des produits régionaux, un espace de dégustation des rhums de Marie-Galante, un centre d'accueil touristique, des bureaux et salles de réunion pour étudiants et élus, ainsi que 10 hébergements temporaires de taille variable permettant des séjours courts et longs en fonction des besoins.

Un jardin central mettra en valeur les plantes endémiques, complété par un espace festif pour des animations culturelles. Ce projet ambitieux dynamisera l'économie locale, améliorera l'accueil des visiteurs et offrira des services diversifiés aux habitants de Marie-Galante, contribuant ainsi au développement économique et social de la région.



2. Coupe de principe - Luminescence 2

03. LES PROGRAMMES EN ATTENTE DE DÉMARRAGE

La mise en œuvre des programmes portés par TERRES CARAÏBES et les collectivités est essentielle pour le développement territorial du territoire. Cependant, ces projets peuvent être retardés en raison de diverses causes, notamment des obstacles administratifs (Programme Divergence), la nécessité de réaliser des études techniques complémentaires (Programme Cohérence), la difficulté à trouver des opérateurs pour mener à bien l'opération et la maîtrise du foncier dans le cadre de regroupement parcellaire (Programme Luminescence 2).

Ces défis doivent être surmontés pour garantir des solutions temporaires et durables, adaptées aux besoins spécifiques de la population locale.

Localisation des programmes en attente de démarrage



DIVERGENCE

Ville de Petit-Bourg

L'opération « **Divergence** », située dans le centre-ville de Petit-Bourg, permet de développer une offre en matière de logement à destination d'un public fragile.

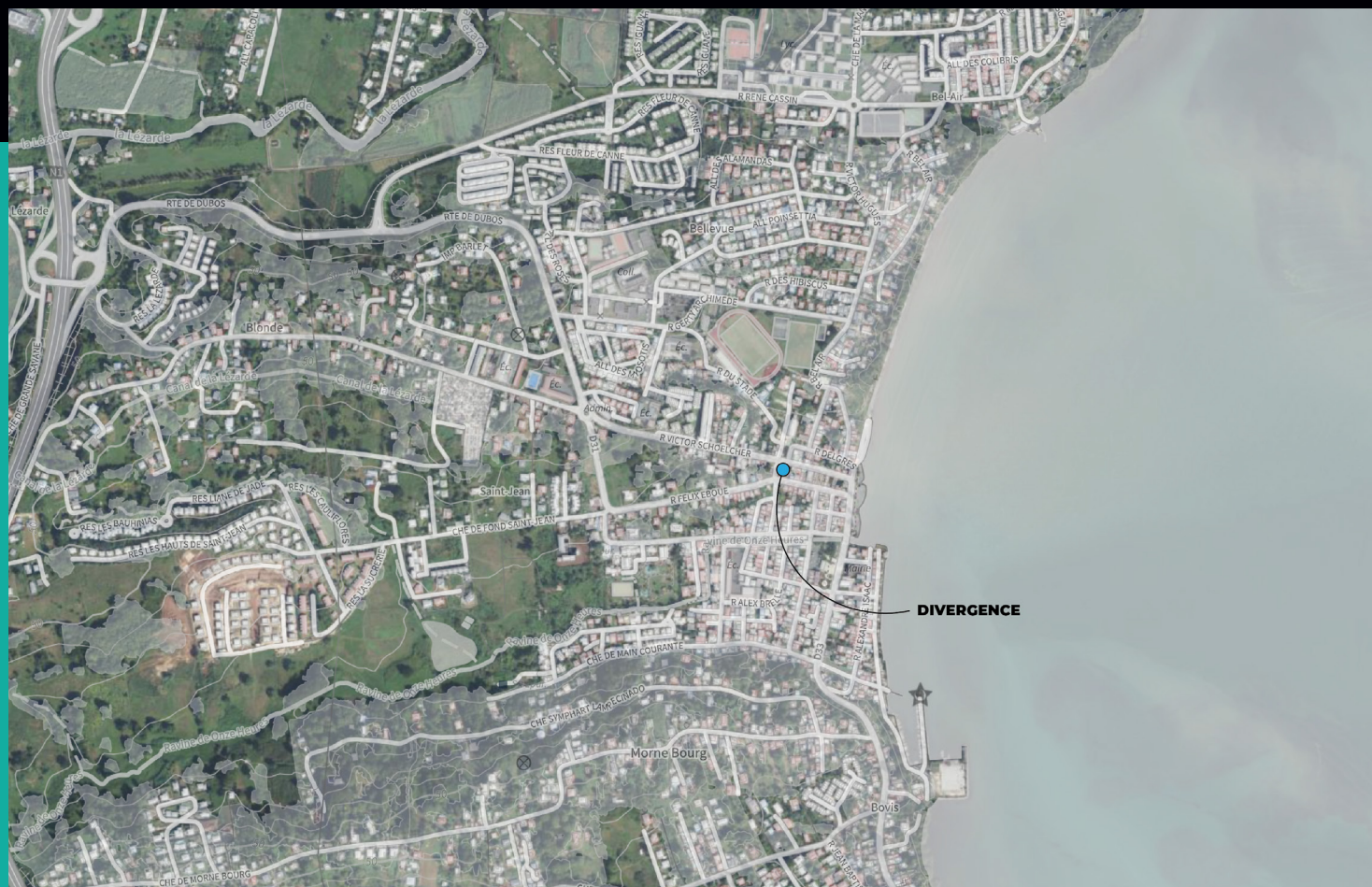
Parcelles AL 143 - 146

Angle des Rues Schoelcher et Abbé Gauthier, Petit-Bourg

Superficie totale - 328 m²

Création de 7 logements

Opérateur identifié : SIKOA



« Une opération permettant la création de tiers-lieux pour la population en étoffant l'offre de logement »

Difficulté rencontrée

- Permis de construire toujours en cours d'instruction.

Caractéristique de l'opération

Le terrain est localisé sur un axe fortement passant du centre-ville, actuellement non bâti. Le terrain ne présente pas de déclivité. L'aménagement de cette parcelle permet la construction d'un îlot urbain qualifié accueillant des commerces en RDC et de l'habitat. L'ensemble des logements seront utilisés en Logement Locatif Social.

« Construction de 7 logements Locatifs Sociaux »

Un projet de 7 Logements Locatifs Sociaux (LLS) répartis sur deux niveaux avec des combles habitables. Le rez-de-chaussée permet d'implanter deux locaux commerciaux ainsi que des parties communes. Les extérieurs seront paysagers avec la création d'une placette publique et d'une cour privatisée. La répartition des logements se composera de T2 (2 unités), T3 (4 unités), et d'un T4.



Source - étude de capacité / Auteur : Terres Caraïbes - Sylvain Minatchy

LUMINESCENCE 2

Ville de Pointe-à-Pitre

L'opération « **Luminescence 2** », située à Pointe-à-Pitre revitalise un îlot emblématique de la rue Achille René-Boisneuf, intégrant résidences pour personnes âgées, logements étudiants, et commerces en rez-de-chaussée. Ce remembrement optimise la capacité constructive et crée un espace intergénérationnel autour d'un jardin partagé. Le programme, respectueux des normes HQE et entièrement accessible aux PMR, inclut un parking souterrain et vise à réduire les îlots de chaleur urbains.



Parcelles AK 159-160-161-162

Centre-ville Historique, Pointe-à-Pitre

Superficie totale - 1444 m²

Création de 51 logements

Opérateur identifiés : SEMAG /
SPHLM

« un îlot emblématique
de Pointe-à-Pitre
transformé en espace
intergénérationnel, alliant
logements durables,
commerces dynamiques,
et espaces verts »

**Difficulté
rencontrée**

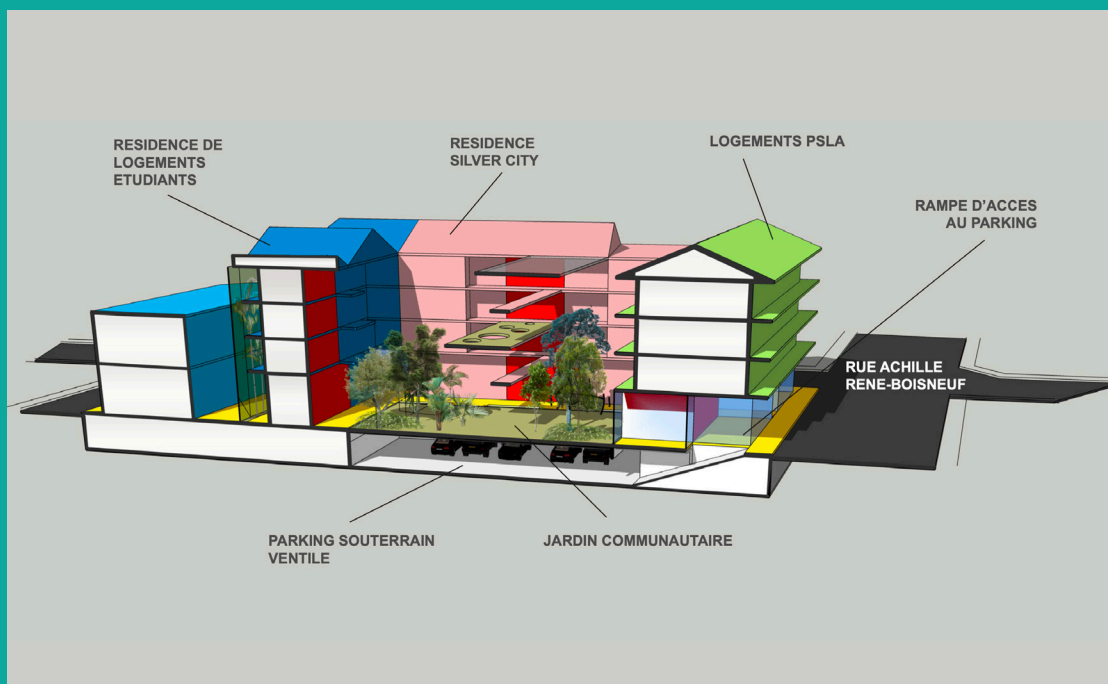
- Maitrise foncière non finalisée

Caractéristique de l'opération

La stratégie adoptée est de regrouper le foncier de façon à pouvoir travailler sur l'îlot entier et non plusieurs parcelles isolées avec des contraintes multiples. Il s'agit également de permettre le «chacun chez soi» en regroupant les unités fonctionnelles du programme par unité foncière: des logements en accession (type PSLA), une résidence pour personnes âgées autonomes (Silver City) et une résidence étudiante.

« Construction de 51 logements intergénérationnels »

Les logements PSLA seront situés au nord, côté rue Achille René Boisneuf, en R+3 avec combles et des commerces en rez-de-chaussée, offrant un accès à un stationnement souterrain. La résidence Silver City occupera les côtés est et ouest de l'îlot, reliée par des passerelles, avec des locaux commerciaux côté rue et des fonctions communes à l'intérieur de l'îlot. Le PLU permet d'atteindre R+3 + combles, optimisant ainsi la rentabilité des unités. La résidence étudiante se situera au sud de l'îlot, contre l'immeuble des notaires (parcelle 163), adoptant une stratégie similaire à Silver City avec des locaux commerciaux côté rue et des locaux communs orientés vers le jardin partagé. Le parc de stationnement souterrain desservira à la fois les logements PSLA et la résidence Silver City, qui bénéficiera également d'un jardin suspendu au R+2. Ce jardin, véritable source de fraîcheur au coeur de l'îlot, offrira un espace unique de rencontre et de culture.



COHÉRENCE

Ville de Pointe-à-Pitre

L'opération « **Extension Cohérence** », situé entre le Quai Ferdinand de Lesseps et la Rue Schoelcher, ce projet s'inscrit dans une dynamique de revitalisation urbaine. Le projet de construction vise à créer un ensemble moderne comprenant 27 logements et 6 commerces. L'objectif est d'améliorer l'offre de logements et d'activités commerciales tout en intégrant des pratiques durables.



Parcelles AK 01 - 02 - 03 - 13

Route de Peinnel, Pointe-à-Pitre

Superficie totale - 1457 m²

Création de 27 logements

Opérateur identifié : SPHLM

Difficultés rencontrées

- **Sondages Archéologiques** : La réalisation des sondages archéologique, retardant la validation des autorisations .
- **VRD existantes** : Le câble électrique traversant le site a retardé la réalisation des travaux de démolition.

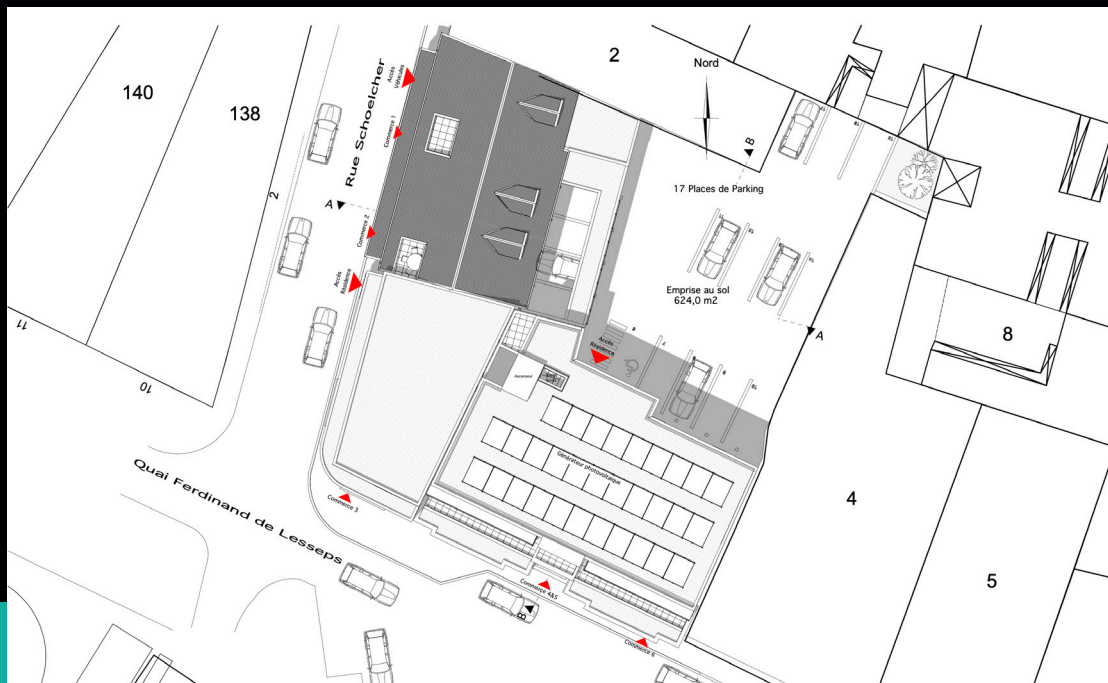
Caractéristique de l'opération

Le projet de construction de 27 logements et 6 commerces à Pointe-à-Pitre présente plusieurs caractéristiques notables. Situé sur les parcelles AK 01-02-03 et 05, couvrant une superficie totale de 1 457 m², ce projet bénéficie d'une localisation stratégique près du centre Saint-John Perse et de la Place de la Victoire.

« Construction de 27 logements en LLS/PSLA »

Les logements proposés varient du T2 au T3, chacun disposant de surfaces généreuses et d'aménagements intérieurs modernes incluant balcon, cuisine équipée et salles de bain fonctionnelles. Les 6 espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée visent à dynamiser l'activité économique locale en offrant des opportunités aux commerçants.

Le projet prévoit 17 places de parking, assurant une solution pratique. Un accent particulier est mis sur la durabilité avec l'installation de générateurs photovoltaïques pour la production d'énergie renouvelable. Le bâtiment intègre un ascenseur desservant tous les étages, garantissant l'accessibilité pour tous les résidents. Des espaces verts et des zones piétonnes sont également intégrées pour améliorer la qualité de vie des habitants.



Source - Avant projet définitif / Auteur : SPHLM



04. LA MAÎTRISE FONCIÈRE PAR VOIE DE PROCÉDURES

La maîtrise foncière, pivot essentiel du développement territorial, s'opère à travers un éventail de procédures légales et réglementaires. Ces mécanismes, variés et spécifiques, permettent à l'État et aux collectivités de garantir un accès équitable aux ressources foncières et de mettre en œuvre des projets d'aménagement urbain et rural. **De l'expropriation à la préemption, en passant par la réquisition et d'autres dispositifs, ces procédures offrent des outils stratégiques pour répondre aux besoins en logement, infrastructures et équipements publics.**

Les procédures de Biens en État d'Abandon Manifeste initiées en 2023

Commune	Référence cadastrale	Superficie en m2	Projet	Etat d'avancement de la procédure
Anse-Bertrand	BA 30	225	CONFIDENCE	transmission prévue en préfecture au 3ème trimestre 2024
Basse-Terre	AM 473	153	CONFIANCE	transmission prévue en préfecture au 3ème trimestre 2024
Basse-Terre	AM 476	123	CONFIANCE	transmission prévue en préfecture au 3ème trimestre 2024
Pointe-à-Pitre	AK 162	339	LUMINESCENCE 2	transmission prévue en préfecture au 3ème trimestre 2024
Pointe-à-Pitre	AH 51	120		Transmission en préfecture au 4ème trimestre 2024
Pointe-à-Pitre	AH 56	72		Transmission en préfecture au 4ème trimestre 2024
Pointe-à-Pitre	AH 59	110		Transmission en préfecture au 4ème trimestre 2024
Morne-à-l'Eau	AC 56	57		PV définitif
Morne-à-l'Eau	AC 58	184		PV définitif
Morne-à-l'Eau	AC 59	175		PV définitif
Saint-Claude	AP 82	2753		PV provisoire
Saint-Claude	AP 108	609		PV provisoire
Saint-Claude	AV 56	143		PV provisoire
Saint-Claude	AV 57	668		PV provisoire
Saint-Claude	AV 61	151		PV provisoire
Saint-Claude	AV 62	109		PV provisoire
Saint-Claude	AV 63	158		PV provisoire
Goyave	AK 200	298		PV provisoire
Goyave	AK 201	285		PV provisoire
Goyave	AK 220	313		PV provisoire
Goyave	AK 221	312		PV provisoire
Pointe-Noire	AO 2	323		PV définitif
Pointe-Noire	AO 3	125		PV définitif
Pointe-Noire	AO 4	168		PV définitif
Baillif	AC 34	419	REGENERESCENCE	Expropriation finalisée en 2023
Superficie totale		8 392		

05. LES APPELS À CANDIDATURES LANCÉS EN 2023

Ces consultations permettent d'optimiser l'action de TERRES CARAÏBES. Conduites dans un souci de transparence et d'équité, elles ont permis de garantir une gestion rigoureuse des fonds publics. Elles permettent d'examiner et comparer les offres sur des critères stricts de qualité, de pertinence et de coût, conformément aux régulations en vigueur et aux spécifications techniques définies dans les cahiers des charges.

Grâce à ces consultations, Terres Caraïbes a pu sélectionner des solutions innovantes et performantes, répondant efficacement aux besoins identifiés.

10

Consultations lancées
en 2023

BASSE-TERRE

QUARTIER DES LETTRES ET DES SCIENCES

Logements étudiants
SIG

SAINT-FRANÇOIS

ELOQUENCE

BRS Locatif
6 logements
SIG

POINTE-À-PITRE

CONVERGENCE

PSLA
Conception en cours
Consultation en cours

LES ABYMES

LES VICTORIEUSES

BRS Locatif/accession
24 logements
SEMSAMAR

PETIT-BOURG

DIVERGENCE

LLS
7 logements
SIKOA

CONFLUENCE

Logements libres
42 logements
Non attribué

BAILLIF

BLEU INDIGO

BRS Accession
10 logements
SIKOA

EFFICIENCE

Logements libres
12 logements
SEMAG

SAINT-MARTIN

CHEVRISE

BRS Locatif / accession
158 logements
SEMSAMAR

06. LES OPÉRATIONS EN COURS D'ÉTUDE

La mise en place d'une opération requiert une série d'études de faisabilité préalables avant la réalisation des acquisitions. Ces études permettent de vérifier la viabilité du projet sur les plans techniques, économiques, environnementaux et sociaux. Elles sont essentielles pour s'assurer que le projet répondra aux besoins déterminés par les collectivités tout en respectant les contraintes réglementaires et environnementales. Ces études sont réalisées conjointement par Terres Caraïbes et des acteurs tiers (Bureaux d'études, cabinets d'urbanisme et d'architecture, bailleurs sociaux).

L'étude de faisabilité préliminaire permet d'analyser le site :

- **Analyse topographique** : Évaluation du relief et des particularités du terrain;
- **Analyse environnementale** : Identification des impacts environnementaux potentiels et des mesures à prendre pour les atténuer (préservation de la biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc.);
- **Évaluation des risques naturels** : Prise en compte des risques sismiques, d'inondation ou d'érosion.

Elle permet également d'analyser les contraintes réglementaires et d'orienter le projet architectural :

- **Urbanisme et zonage** : Vérification de la conformité avec les plans locaux d'urbanisme;
- **Normes de construction** : Respect des normes de sécurité, d'accessibilité, et des réglementations environnementales;
- **Procédures administratives** : Gestion des démarches administratives pour obtenir les permis de construire et autres autorisations nécessaires.

Enfin, à partir de l'usage voulu et des contraintes identifiées, un projet préliminaire est conçu pour analyser la capacité foncière réelle du site et évaluer la faisabilité de l'opération projetée. La mise en place des études de faisabilité préliminaires est une étape cruciale pour concevoir des opérations qui s'adaptent au territoire.

Localisation des programmes en cours d'étude



COEUR DE PELICAN

Ville du Gosier

Le projet « **Cœur de Pélican** » vise à revitaliser le centre-bourg du Gosier en créant un ensemble dynamique et multifonctionnel. En partenariat avec TERRES CARAÏBES, ce projet intégrera commerces, services, restauration et logements, tout en offrant une entrée accueillante et moderne à la commune.

Parcelle CA 17-18-19

Boulevard du Général de Gaulle
, Le Gosier

Superficie totale - 500 m²

Création de 8 logements

Opérateur identifié - SEMSAMAR



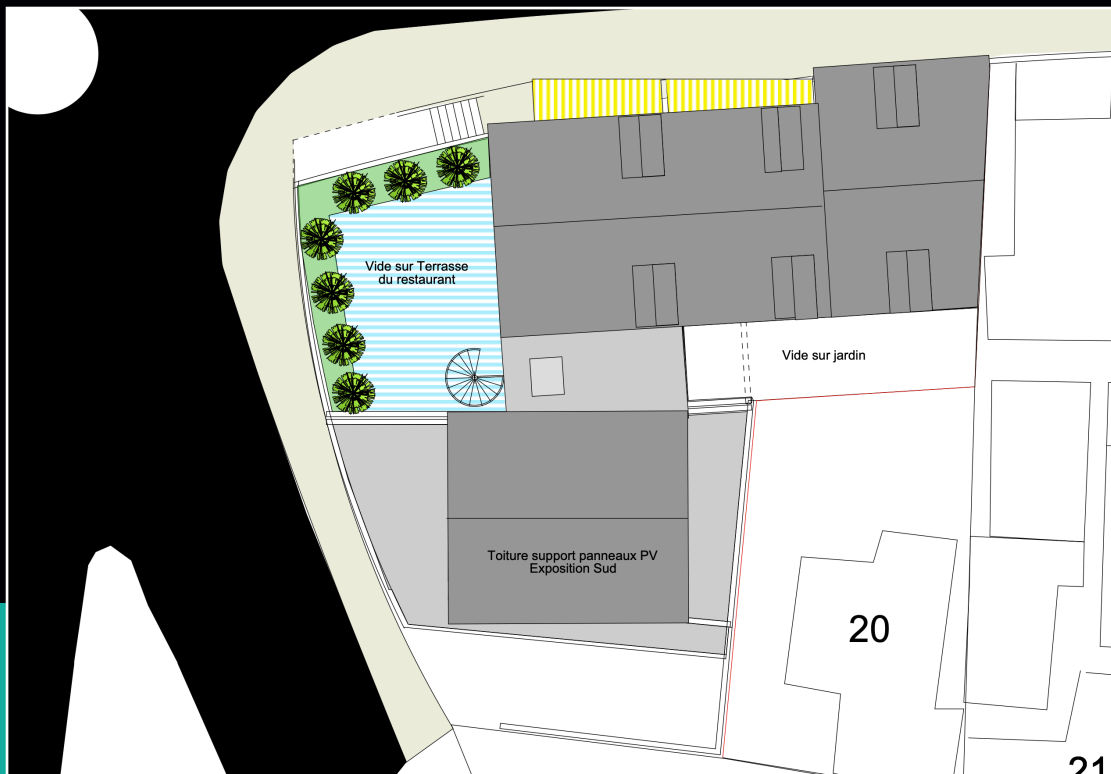
« Valoriser et
moderniser l'entrée
du centre-ville »

Caractéristique de l'opération

L'ensemble foncier, constitué des parcelles CA 17, 18 et 19, s'étend le long de la voie principale du bourg et offre une perspective imprenable sur la mer depuis le rond-point d'entrée. L'architecture exploitera le dénivelé naturel entre le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Amédée Clara pour créer un parking couvert de 11 places au niveau bas, relié par un escalier au niveau supérieur. Le rez-de-chaussée, accessible depuis la voie haute, accueillera trois commerces, un bureau, et un bar/restaurant, avec un accès direct à la voie publique.

« Création de 8 logements en BRS Locatif »

Le premier étage, à accès privé, comprendra quatre logements, dont trois de type T1bis/T2 et un T4 avec une grande terrasse orientée au sud. Un restaurant plus intime avec terrasse privée sera situé au deuxième étage, en liaison possible avec le bar/restaurant du rez-de-chaussée. Enfin, le troisième étage sera réservé à quatre logements supplémentaires et aux combles, avec une terrasse extérieure pour le restaurant. Le projet respecte l'environnement en limitant l'emprise au sol, en maintenant des jardins en partie basse, en utilisant des toitures pour panneaux photovoltaïques et en assurant le stockage d'eau de pluie dans des cuves.



APPARENCE

Ville de Gourbeyre

L'opération « **Apparence** », située dans le centre-ville de Gourbeyre doit permettre de revaloriser un foncier actuellement occupé par un bâtiment abandonné. Cette opération est en cours d'étude pour déterminer précisément l'orientation du projet.

Parcelle BH 100

Rue Louis-Philippe Longueteau,
Gourbeyre

Superficie totale - 440 m²

Projet en cours de conception

Opérateur en cours de sélection



« Une parcelle
idéalement située
à valoriser pour le
développement de
la commune »

Photographie du bâtiment existant



EFFICIENCE

Ville des Abymes

Le projet « **Effcience** », situé dans la Ville des Abymes, dans le centre ville, en bordure de la rue Achille René Boineuf sur la parcelle BV 120 a pour objectif de porter un programme de construction pouvant accueillir douze logements dans un bâtiment collectif. L'orientation architecturale du projet se veut résolument innovante en termes d'impact environnemental. La conception du projet est en cours d'étude dans le cadre du programme « Terres Caraïbes

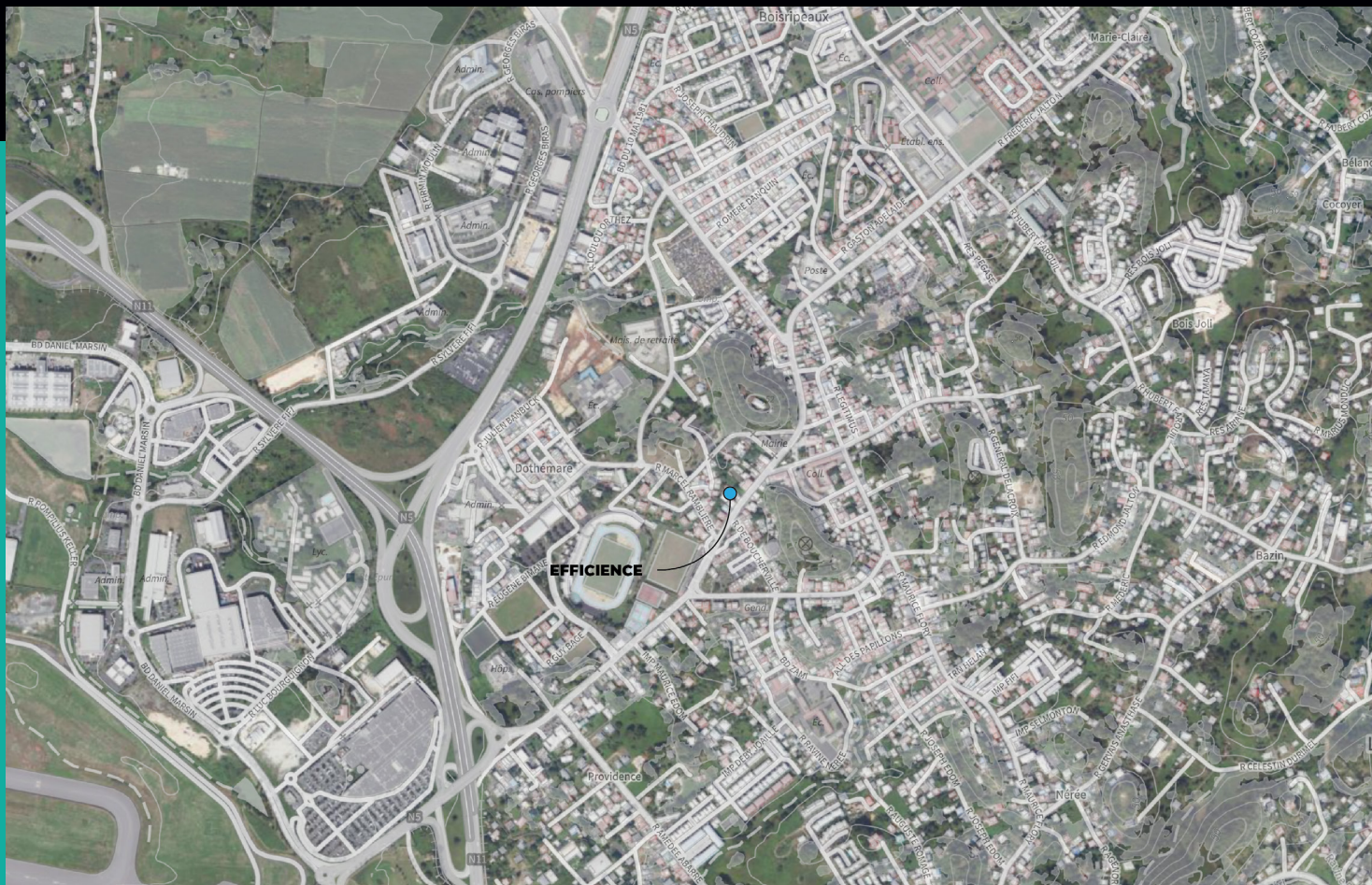
Parcelle BV 120

Rue Achille René Boineuf, Les Abymes

Superficie totale - 584 m²

Création de 12 logements

Opérateur identifié - SEMAG



« La conception
du projet s'inscrit
dans une démarche
ambitieuse en termes
d'impact
environnemental »

Caractéristique de l'opération

La simulation de la capacité foncière a permis d'identifier une orientation possible pour maximiser le potentiel foncier de la parcelle : la construction d'un bâtiment R+2+C composé de 12 logements et d'un commerce avec une surface plancher totale estimée à 963 m² (hors combles aménagés en mezzanine). Il est possible de créer une à deux chambres supplémentaires pour les logements avec combles en fonction de la forme architecturale.

« Construction de 12 logements libres »

Le bâtiment est divisé en deux unités par une cour intérieure végétalisée. Les logements en RDC de l'unité 2 ont chacun un jardin privatif en fond de parcelle. L'accès au commerce en RDC est possible en façade pour le public et à l'arrière pour le personnel en passant par le couloir d'accès privé de la résidence. Le stationnement n'est pas implanté sur la parcelle (superficie et largeur de parcelle ne permet pas de créer une aire de stationnement suffisante sans perdre une part importante de surface constructible).



Source - étude de capacité foncière / Auteur : Terres Caraïbes

07. L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE

L'habitat et l'accèsion à la propriété des ménages les plus modestes constituent l'une des priorités stratégiques de TERRES CARAÏBES, Établissement Public Foncier de Guadeloupe qui a consacré à cette ambition, une part très significative de ses ressources sur la période 2019-2023.

Dans cet objectif, TERRES CARAÏBES entend répondre au mieux à la demande des ménages pour lesquels les loyers du logement locatif social sont encore trop élevés. C'est la raison pour laquelle, après avoir lancé une étude d'opportunité en fin d'année 2019, TERRES CARAÏBES a sollicité l'année suivante, auprès des Services de l'État, un agrément en qualité d'Organisme Foncier Solidaire (OFS). C'est ainsi que celui-ci a été accordé par arrêté préfectoral en date du 03 mai 2021.

Depuis l'octroi de cet agrément, l'équipe de Terres Caraïbes œuvre pour engager le montage d'opérations pilotes qui permettront de capitaliser sur les travaux déjà réalisés depuis 3 ans et de préciser ceux qui restent à réaliser dans ce cadre. TERRES CARAÏBES a d'ores et déjà démarré 3 projets d'habitat

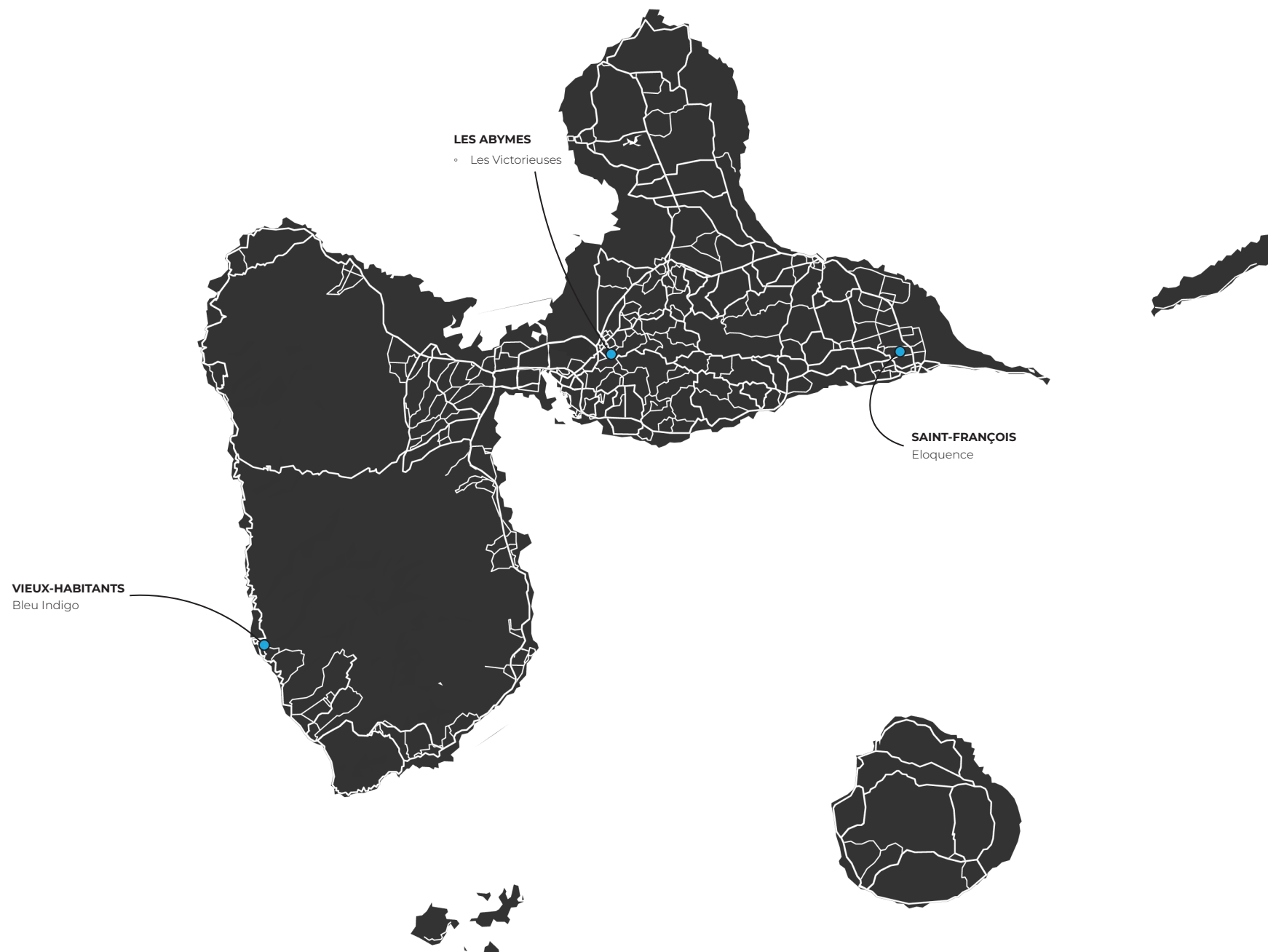
en BRS (Bail Réel Solidaire) qui s'inscrivent dans une démarche à la fois qualitative et écologique. À l'instar du programme « BLEU INDIGO » sur le territoire de Vieux-Habitants, composé de 8 logements, du programme « ÉLOQUENCE » à Saint-François (également composé de 8 logements) ; ou encore de l'opération « LES VICTORIEUSES » (composé de 22 logements) aux Abymes.

Ce dispositif revêt une forte dimension sociale et contribuera à améliorer la qualité de vie des ménages de la Guadeloupe. En outre, il aura un impact positif sur l'aménagement du territoire, en rationalisant l'offre de logements, et en créant une offre de logements durablement abordables.

Une des premières opérations en BRS : L'opération « Les VICTORIEUSES »

Ce programme prévoit la construction de 22 logements en Bail Réel Solidaire dans la commune des Abymes, sur un terrain de 4 240 m² au cœur des activités commerciales et de services, à proximité des établissements scolaires et des principaux axes routiers.

Localisation des programmes porté par l'OFS



LES VICTORIEUSES

Ville des Abymes

L'opération « Les Victorieuses », située quartier Peinnel, aux Abymes, dans un quartier mixte et calme, proche des commerces, services, et établissements scolaires, bénéficie d'une excellente accessibilité routière. Ce projet, centré sur l'accessibilité à la propriété et le développement durable, inclut la revente des droits réels immobiliers pour chaque logement.

Parcelle CT 0250

Route de Peinnel, Les Abymes

Superficie totale - 4240 m²

Création de 22 logements

Opérateur identifié : SEMSAMAR



« Une localisation
idéale pour
accueillir une offre
de logement mixte
et complémentaire
pour le territoire des
Abymes »

Caractéristique de l'opération

Le terrain présente une pente assez douce en partie basse, au droit de l'accès depuis la route de Peinnel, mais la pente se renforce pour arriver un dénivelé moyen de 24% de pente et de près de 40% sur la moitié supérieure du site.

L'adaptation au site a conduit à proposer une occupation uniquement sur les 3/4 du terrain et à travailler en terrassement par plateaux sans modifier le plateau supérieur existant.

« Construction de 22 logements en Bail Réel Solidaire »

Ce projet permet la construction de 22 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) répartis sur deux niveaux avec des accès individualisés et sans parties communes. Les logements au rez-de-chaussée auront des jardins privatifs et chaque logement disposera d'un stationnement, incluant une place pour personnes à mobilité réduite (PMR). Les extérieurs seront paysagers avec des espaces communs en partie basse. La répartition des logements se composera de T2 (1 ou 2 unités), T3, quelques T4 en duplex, et un T5.



BLEU INDIGO

Ville de Vieux-Habitants

Le projet « **Bleu Indigo** », situé dans le centre-bourg de Vieux-habitants, est un programme en Bail Réel Solidaire, sur la parcelle AR 621, située dans le centre-bourg mais à l'écart de l'agitation. L'objectif de ce programme est d'offrir une offre complémentaire sur la commune, face à une forte demande. La conception du projet est en cours d'étude.

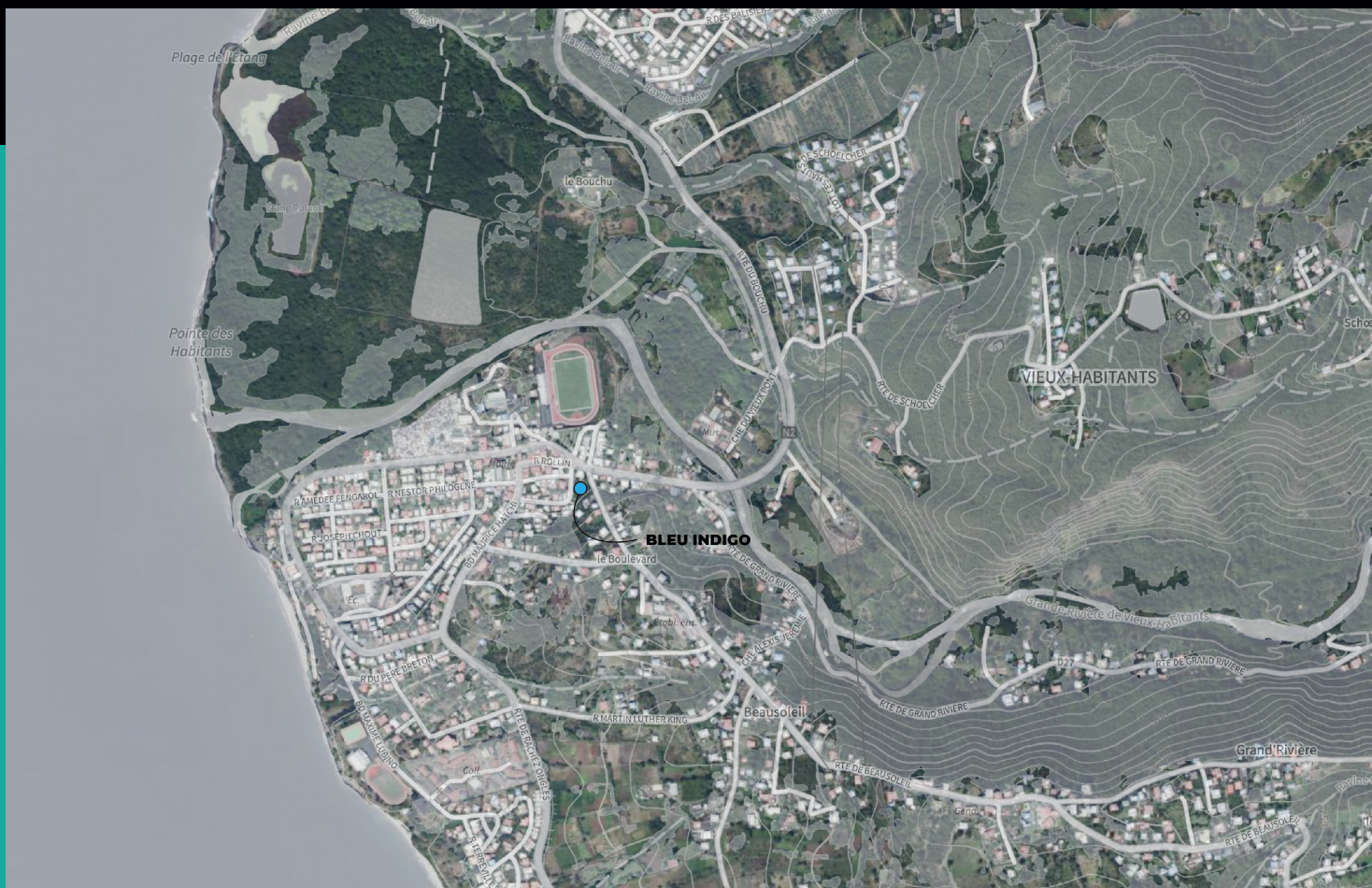
Parcelle AR 621

Rue Jules Gaston Roger,
Vieux-Habitants

Superficie totale - 1161 m²

Création de 8 logements

Opérateur identifié - SIKOA



« Le projet Bleu Indigo est localisé dans une zone attractive du centre-bourg »

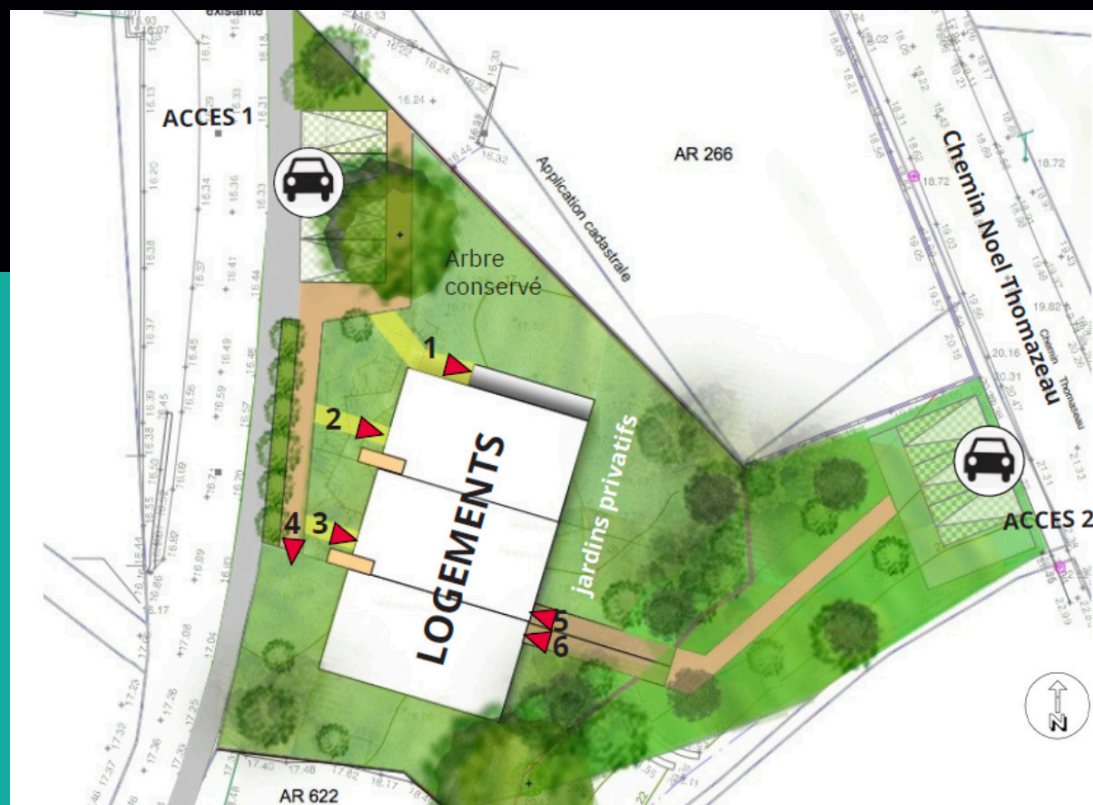
Caractéristique de l'opération

La parcelle bénéficie d'une belle interface avec la rue Jules Gaston Roger, mais est également desservie par le Chemin Noël Thomazou à l'Est. Le relief existant est fortement marqué. La parcelle est impactée par un ouvrage d'eau pluviale. Un arbre existant, en contre bas de la parcelle, sera à conserver dans le futur projet.

« Construction de 8 logements en Bail Réel Solidaire Accession »

Il existe sur la parcelle les vestiges d'une ancienne indigoterie avec des murs en pierre. C'est une valeur patrimoniale forte que le futur projet va prendre en compte. Le programme envisagé, au regard de la capacité du terrain, est un petit programme de 8 logements superposés en BRS accession.

Le bâtiment se développe en R+ 1, et est accessible à fois par la rue Gaston Roger et le Chemin Noël Thomazeau. Cette double desserte est une réponse à la topographie accidentée du terrain.



Source - Fiche de présentation du projet - Auteur : EPF/ OFS

ELOQUENCE

Ville de Saint-François

Le projet « Éloquence », situé dans le centre-ville de Saint-François, en bordure de la rue de la Liberté et à proximité de la place du marché, a pour objectif de porter un programme de construction pouvant accueillir six logements dans un bâtiment collectif. L'orientation architecturale du projet se veut résolument innovante en termes d'impact environnemental. La conception du projet est en cours d'étude dans le cadre du programme « Terres Caraïbes Innov ».

Parcelle AY 553

Rue de la Liberté, Saint-François

Superficie totale - 244 m²

Création de 6 logements

Opérateur identifié - SIC



**« La conception
du projet s'inscrit
dans une démarche
ambitieuse en termes
d'impact
environnemental »**

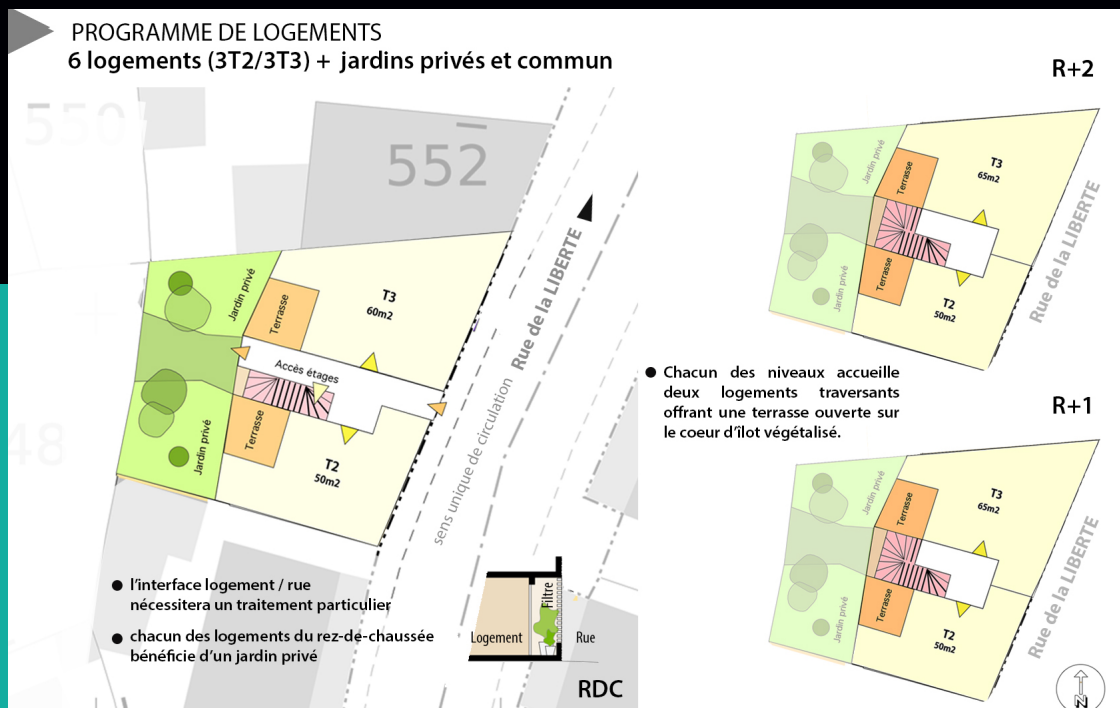
Caractéristique de l'opération

Non loin du marché de la Rotonde, la parcelle est comprise dans un îlot essentiellement résidentiel et un environnement composé de nombreuses dents creuses. (parcelles vides et maisons abandonnées).

Il s'agit d'un emplacement calme, avec un faible trafic routier dans une rue à sens unique. La parcelle sans dénivelé a une contenance de 244 m².

« Construction de 6 logements en Bail Réel Solidaire Locatif »

L'utilisation souhaitée de la parcelle consiste en un bâtiment en R+2 + combles. Il s'agit d'une programmation de 6 logements de types collectifs. Afin de s'inscrire dans une démarche avec un faible impact environnemental, le projet doit s'orienter autour de choix techniques permettant d'optimiser le bilan carbone du projet.



Source - Programme concours Terres Caraïbes Innov
Auteur : Terres Caraïbes

08. LE BILAN DE L'ACTIVITÉ RÉGULARISATION FONCIÈRE

Le Service de Régularisation Foncière de TERRES CARAÏBES s'est engagé depuis 2017 à accompagner les communes et les personnes concernées dans la gestion et la régularisation des situations d'occupation sans titre. Cette mission, essentielle pour assurer la sécurité juridique des habitants et la bonne gestion des territoires, a permis de régulariser de nombreux dossiers et de soutenir les collectivités locales dans leurs démarches foncières.

Résultat de l'activité

(période 2017 à 2023)

Entre 2017 et 2023, le service de régularisation foncière de Terres Caraïbes a montré une activité intense et croissante :

- Accompagnement de 20 communes dans la gestion de leurs dossiers fonciers.
- 814 situations d'occupation traitées, avec une moyenne de 160 nouveaux dossiers par an
- 274 familles régularisées, soit environ 55 dossiers par an.

Ces résultats démontrent la capacité du service à gérer un volume important de dossiers et à apporter des solutions concrètes aux familles et aux communes.

20

Communes accompagnées

814

Situations d'occupation
traitées

274

Familles régularisées

Résultat attendus

(période 2024 à 2034)

Les projections pour la prochaine décennie sont ambitieuses :

- **D'ici 2026** : L'objectif est que toutes les communes de la Guadeloupe adhèrent au service, avec une projection d'environ 3000 dossiers à régulariser.
- **Expansion de l'assistance** : Proposer les services de régularisation foncière à d'autres collectivités publiques, telles que la région et le département.
- **Objectif de régularisation** : Régulariser 2000 familles en 10 ans, soit environ 60 % des cas d'occupation sans titre transmis au service.

Ces objectifs reflètent une volonté de croissance et d'amélioration continue du service pour répondre aux besoins des collectivités et des familles.

3000

Dossier à régulariser

2000

Familles à régulariser

Projet et action

(période 2023 à 2025)

Actions mises en œuvre en 2023 et 2024

1. **Dématérialisation des données :** Migration vers un logiciel métier Quarks.
2. **Tournée des communes :** Visites de 13 communes et mise en place de réunions trimestrielles préprogrammées.
3. **Communication :** Création d'un livret d'information pour les occupants et les communes.
4. **Contact direct :** Mise en place d'une adresse e-mail et d'une ligne directe spécifiques à la régularisation foncière.
5. **Nouvelle convention d'assistance:** Élaboration pour clarifier les missions du service.

Projets pour 2024/2025

1. Faciliter les échanges avec les communes et les occupants.
2. Lancement en septembre 2024 de «Mon titre en 1 clic», plateforme numérique d'échange sécurisée, créée par la société URBIS.

Cette plateforme vise à informer les occupants de l'état d'avancement de leur dossier et à sécuriser les données transmises.

Ces projets et actions montrent une stratégie claire pour améliorer l'efficacité du service et la satisfaction des parties prenantes.

Présentation de l'équipe

Directrice Générale
Corine VINGATARAMIN

Cheffe de service
Corinne MAZIERE

Responsable du service
ingénierie Foncière
Carol RINCON

Responsable du pôle
opérationnel
Ruddy DUFLO

Assistance administrative
Leslie PRION

Équipe transversale

Comptable
Florian HEGESIPPE

Chargé de mission
ingénierie financière
Marvin CHALOT

Géomaticien
Lukas MAHABIR

Assistantes de Direction

09. LES ÉVÈNEMENTS AUTOUR DU LOGEMENT



Signature de la convention partenariale avec CAP EXCELLENCE

La convention partenariale signée le 13 mars 2023 entre Cap Excellence et l'Établissement Public Foncier (TERRES CARAÏBES) de la Guadeloupe vise à faciliter la réalisation du projet RUCAP (Rénovation urbaine de Cap Excellence), dédié à la restructuration du quartier de Vieux-Bourg Abymes. **Ce projet de renouvellement urbain a pour objectif principal de résorber l'habitat insalubre, de désenclaver le quartier et d'accompagner son développement.** TERRES CARAÏBES sera chargé d'acquérir les parcelles nécessaires par voie amiable, préemption ou expropriation, et de mener les travaux de préparation du foncier, tels que la sécurisation, la démolition, l'évacuation et le désamiantage. En outre, les commerçants et artisans affectés par ces opérations seront indemnisés. Une «Maison de projets» a été établie pour offrir un accompagnement personnalisé aux familles concernées, répondre à leurs questions et leur proposer des solutions adaptées. **Cette initiative reflète l'engagement de TERRES CARAÏBES à lutter contre l'habitat indigne en Guadeloupe.**

Le projet RUCAP en chiffres

13

**Propriétaires contactés
favorables à la vente**

158

Familles concernées

3

**Années
(durée de la mission)**

4

Hectares concernés

22 832 781 €

Montant prévisionnel de l'opération

Signature de la convention opérationnelle du portage de projet RÉGÉNÉRESCENCE à Baillif



Face à des bâtiments inoccupés, qui défigurent les centres-villes et posent des problèmes sanitaires et environnementaux, les communes peuvent utiliser la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste (*articles L 2243-1 à L 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales*). Cette procédure vise à inciter les propriétaires défaillants à remédier à l'état d'abandon sous peine d'expropriation. En l'absence de réaction, les biens peuvent être expropriés pour des projets d'intérêt général, tels que la construction de logements ou la rénovation urbaine.

En 2018, la commune de Baillif a sollicitée l'Etablissement Public Foncier de Guadeloupe (Terres Caraïbes) pour traiter un immeuble abandonné au centre-bourg.

La procédure a conduit à un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité de la parcelle, en raison d'une urgence sanitaire et urbaine. Par une ordonnance d'expropriation du 06 octobre 2022, Terres Caraïbes est devenu

propriétaire de la parcelle de 419 m² pour le compte de Baillif.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la signature de la convention opérationnelle de portage du projet entre la commune de Baillif et Terres Caraïbes. La municipalité prévoit de transformer ce site stratégique en un programme d'habitat intitulé « **REGENÉRESCENCE** », comprenant 10 logements T3 avec des commerces en rez-de-chaussée.

TERRES CARAÏBES a également apporté son expertise pour la désignation d'un opérateur pour ce projet. **Ce partenariat vise à revitaliser le centre-bourg tout en répondant aux besoins de logement et en améliorant la qualité de vie des habitants.**

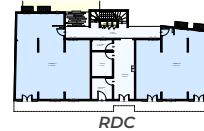


PROJET REGENERESCENCE

Programme de 8 logements et de 2 commerces



Façade Ouest



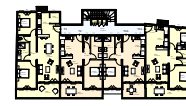
RDC



Perspective depuis le parking côté mer



Façade Est

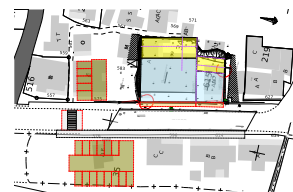


R+1

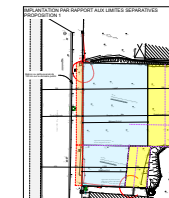


R+2

VILLE DE BAILLIF
PARCELLE AC34 ET AC515
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
FAISABILITE 1C



Superposition Cadastre



Implantation bâti selon PLU (zone UA)



Plan topographique



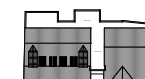
Plan de masse



Perspective depuis l'arrivée du Père LABAT en arrivant de Basse-Terre



Plan comble



Plan de toiture

RÉGÉNÉRESCENCE

Ville de Baillif

Le projet « Régénérescence », situé dans le prolongement du centre-ville de Baillif, est un programme de construction accueillant 10 logements en LLS ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. L'objectif est d'utiliser un foncier localisé dans une zone attractive et de développer l'offre de logement pour la population.

Parcelles AC 34 - 615

Avenue du Père Labat, Baillif

Superficie totale - 563 m²

Création de 10 logements

Opérateur identifié - SIKOA



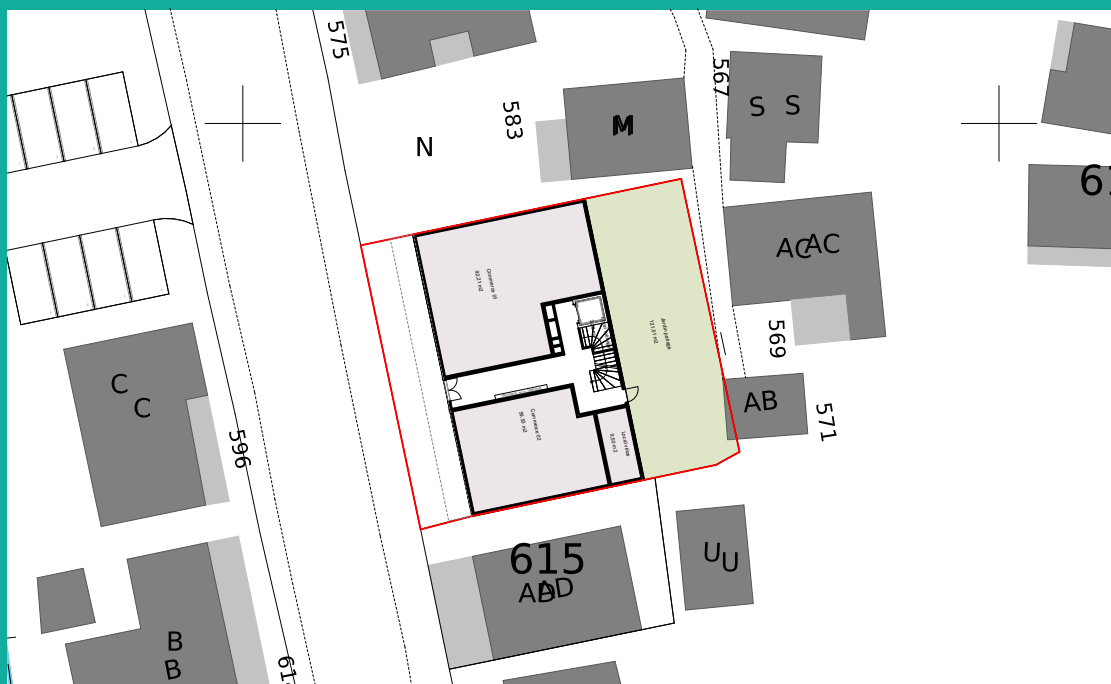
« Développer l'offre en matière de logement et commerce dans la périphérie de la commune »

Caractéristique de l'opération

Le terrain d'implantation est situé sur les parcelles AC 34 et AC 615, offrant une superficie combinée qui permet une implantation optimale des structures résidentielles et commerciales. L'accès principal se fait via l'Avenue du Père Labat (RN2), ce qui assure une bonne connectivité avec le réseau routier existant et facilite l'accès pour les futurs résidents et clients des commerces.

« Construction de 10 logements locatifs sociaux »

Le projet « **Regenerescence** » à Baillif est un développement mixte qui inclut des logements sociaux et des commerces. Conçu pour répondre aux besoins locaux en termes de logement, le projet prévoit la construction de 8 à 10 logements de type LLS (logements locatifs sociaux). En plus de ces logements, le projet intègre 2 à 3 espaces commerciaux, visant à dynamiser l'économie locale et à fournir des services de proximité aux résidents.



Le rapport PLOM 3

Le rapport PLOM 3, restitué le 6 juillet 2023, s'inscrit dans une démarche visant à encourager la reconquête des centres-bourgs. Lors de la session du 27 juin 2023, organisée dans les locaux de l'EPF, 31 participants se sont penchés sur trois thèmes principaux :

- Offrir de l'habitat dans les centres anciens
- Lutter contre la vacance des logements et redynamiser ces centres
- Trouver des financements pour améliorer l'offre de logements.

Offrir de l'Habitat en Centres Anciens

Le premier axe de réflexion s'est focalisé sur les moyens d'offrir de l'habitat en centres anciens et les publics cibles de ces offres. Les échanges ont mis en lumière un intérêt marqué des jeunes pour des habitats insolites situés en centres anciens, ainsi qu'une demande croissante de logements adaptés pour les seniors. Cependant, le constat a révélé plusieurs insuffisances :

- Une offre limitée de logements intermédiaires et locatifs
- Une absence notable de logements adaptés pour les personnes en situation de handicap
- Des difficultés à mobiliser les acteurs de l'habitat pour réhabiliter les logements anciens
- Des besoins en logements mal qualifiés et quantifiés, soulignant un manque de vision stratégique et de planification locale de l'habitat (PLH).

Lutter contre la Vacance et Redonner de l'Attractivité aux Centres Anciens

Le seconde axe de réflexion a abordé la vacance des logements et moyens de redonner de l'attractivité aux centres anciens. Les participants ont constaté que la vacance des logements est un phénomène généralisé, particulièrement visible dans les centres anciens. Plusieurs facteurs contribuent à cette situation :

- Les problèmes d'indivision, rendant difficile la gestion et la réhabilitation des propriétés
- La dégradation des centres anciens, marquée par des problèmes d'insécurité, l'absence et/ou état des trottoirs, et un manque d'éclairage public
- Un appareil commercial en déclin, avec une diversification commerciale insuffisante
- Des problèmes d'assainissement, notamment des remontées d'odeurs, et des problématiques de squat et de délinquance.

Financements pour une Offre de Logements de Qualité et Abordables

Le troisième axe de réflexion s'est concentré sur les financements nécessaires pour soutenir une offre de logements de qualité à des loyers abordables. Les participants ont identifié plusieurs obstacles financiers :

- Le coût élevé du foncier, particulièrement dans les centres anciens
- Les coûts importants liés aux travaux de libération des sols et aux contraintes architecturales spécifiques aux centres anciens
- Des critères d'éligibilité de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) jugés trop contraignants
- Une mobilisation insuffisante des financements existants, rendant difficile la réalisation de projets de réhabilitation ambitieux.

Propositions et Solutions

1. Encourager le Développement des Infrastructures

- Développement de la fibre optique
- Création de résidences intergénérationnelles
- Adaptation de la LBU aux centres anciens

2. Politiques et Fiscalité

- Incitations fiscales pour les entreprises et dissuasives pour les propriétaires de friches
- Utilisation systématique des procédures coercitives
- Marketing territorial pour attirer les investisseurs privés

3. Renforcement des Financements et des Structures

- Réactivation des leviers financiers type FRAFU
- Augmentation des enveloppes allouées aux fonds friches
- Déplafonnement des subventions existantes
- Création d'une agence d'urbanisme et d'ingénierie mutualisée
- Création d'une foncière de revitalisation des locaux commerciaux

10. LES PERSPECTIVES 2025

Depuis sa création en 2013, TERRES CARAÏBES a concentré ses interventions dans les centres anciens ou en périphérie immédiate.

La mise en œuvre de la Zéro Artificialisation Nette suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience du 21 août 2022, la nécessité de diversifier le produit « logement » afin de mieux s'adapter aux différents souhaits et revenus des familles, l'absence de foncier disponible pour l'implantation de nouvelles activités économiques ont conduit l'établissement à s'interroger sur l'optimisation du potentiel foncier situé en dehors des centres anciens, dans les secteurs urbanisés et équipés.

Il avait été fait le constat, de manière intuitive, de l'existence de nombreuses parcelles vides dans les lotissements à usage d'habitat et d'activités, ce qui était susceptible de représenter un potentiel foncier non négligeable. Afin de le quantifier et de déterminer les possibilités d'intervention de l'établissement un bureau d'études a été mandaté en 2023.

Les enquêtes de terrain et le recensement entrepris a permis de conforter cette idée d'un potentiel foncier inexploité dans des zones dont l'urbanisation faisait fi des préoccupations actuelles en termes d'utilisation économe du foncier et celles dans lesquelles l'absence d'assainissement collectif avait conduit à la création de grandes parcelles, comprises en général entre 800 et 1 000 m².

Ce recensement a donné naissance à 2 projets : 200 lots pour l'habitat et ZIG ZAC dont la finalité reste identique, à savoir la reconquête systématique des parcelles vacantes, mais l'usage différent puisqu'il s'agit dans le cadre du premier projet de lots destinés à des opérations d'habitat et dans le second de lots à usage économique.

Concernant le projet 200 lots pour l'habitat, les enquêtes de terrains ont permis de dénombrer 103 lotissements dans 21 communes de la Guadeloupe représentant 542 parcelles à reconquérir soit 83,5 ha.

200 lots pour l'habitat en chiffres

Concernant le projet ZIG ZAC, sept communes font partie du périmètre d'étude à savoir Baie Mahault, Le Lamentin, Les Abymes, Petit Bourg, Sainte Rose, Saint Claude, Pointe Noire. L'enquête a permis de dénombrer 105 parcelles représentant un potentiel foncier d'une superficie de 111,8 hectares.

Chaque parcelle a fait l'objet d'une fiche d'identification, ce travail servira de base, dans les prochains mois, à la mise en place d'une stratégie de reconquête des terrains libres, une matière de qualité pour les interventions de l'établissement.

542**Parcelles à reconquérir****103****Lotissements
concernés****21****Communes en
Guadeloupe****83,5****Hectares concernés**

ZIG ZAC en chiffres

105

Parcelles à reconquérir

7

**Communes en
Guadeloupe**

111,8

Hectares concernés

Terres Caraïbes Innov'

Suite au symposium caribéen et amazonien sur les matériaux durables et la construction soutenable qui s'est déroulé à Fort Royal au mois de juin 2023, TERRES CARAÏBES a accepté d'être partenaire d'un concours d'architecture.

Ce concours a pour objectif de faire travailler des équipes d'architectes sur ce qui pourrait être appelé « l'habitat de demain » c'est-à-dire un habitat plus vertueux, faisant appel à des matériaux biosourcés, durables, à faible impact sur l'environnement et participant de manière active à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

TERRES CARAÏBES, agréé OFS (Office Foncier Solidaire) en 2021, a accepté de relever le défi de ce concours appelé « TERRES CARAÏBES INNOV' » ; et qu'il soit lancé sur deux opérations programmées en Bail Réel Solidaire pour la première et en logements intermédiaires pour la seconde.

Il s'agit :

- de l'opération **ELOQUENCE**, constitué d'un programme de 8 logements et commerces en centre bourg de Saint François dont l'opérateur pressenti est la SIG ;
- de l'opération **EFFICIENCE**, constitué d'un programme de 8 logements et commerces en centre bourg des Aymes dont l'opérateur pressenti est la SEMAG.

Quartier des sciences et des Lettres (Lot 1)

Ville de Basse-Terre

Le projet « Quartier des Sciences et des Lettres » vise à revitaliser le quartier historique Le Carmel à Basse-Terre, Guadeloupe. Initié par l'Établissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe et le Lycée Gerville Réache, ce projet répond à une forte demande de logements étudiants due à l'offre importante de formations post-bac dans la région. L'objectif est de créer un cadre de vie harmonieux qui allie logements, services et activités pour les étudiants et les résidents locaux.

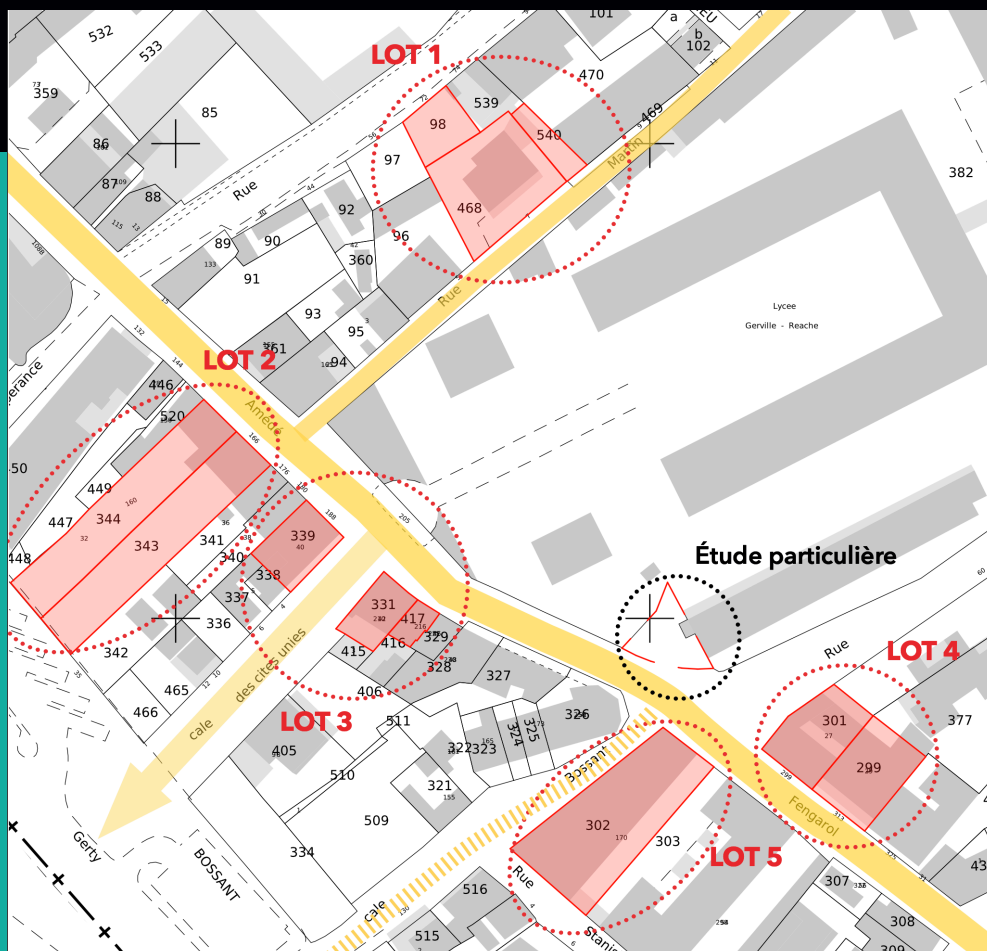
Parcelles AI 98 - 468 - 540

Quartier du Carmel, Basse-Terre

Superficie totale - 682 m²

Création de 18 logements

Opérateur identifié - SIG



« Créer un cadre de vie agréable et pratique pour les étudiants »

Caractéristique de l'opération

L'opération se concentre sur plusieurs aspects essentiels pour redynamiser le quartier. Tout d'abord, la création de logements étudiants est au cœur du projet pour répondre à une forte demande. Actuellement, il n'existe que deux résidences du Crous à Basse-Terre et Saint-Claude, ce qui souligne le besoin crucial de nouvelles infrastructures résidentielles pour les étudiants.

En plus des logements, le projet inclut la mise en place de divers services de proximité. Ceux-ci comprennent des commerces, des espaces de coworking, des laveries, et des salons de thé, conçus pour faciliter la vie quotidienne des étudiants et renforcer le dynamisme du quartier. Ces services sont pensés pour s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant.

« Construction de 18 logements étudiants »

L'intégration dans le tissu urbain existant est un autre aspect clé du projet. Il s'agit de s'harmoniser avec le patrimoine architectural du quartier historique Le Carmel, en respectant les caractéristiques locales comme les toitures multi-pans, les lucarnes, et les balcons filants. Les nouvelles constructions devront ainsi préserver l'identité architecturale locale tout en apportant des éléments modernes et fonctionnels.

L'EPF prévoit d'acquérir 11 parcelles situées à proximité du Lycée Gerville Réache, totalisant une surface d'étude de 3405 m². Cette localisation stratégique permettra de créer un environnement de vie agréable et pratique pour les étudiants.



Source - Etude de faisabilité / Auteur : SIG

Ville de Basse-Terre

Le projet « **Quartier des Sciences et des Lettres** » vise à revitaliser le quartier historique Le Carmel à Basse-Terre, Guadeloupe. Initié par l'Établissement Public Foncier (EPF) de Guadeloupe et le Lycée Gerville Réache, ce projet répond à une forte demande de logements étudiants due à l'offre importante de formations post-bac dans la région. L'objectif est de créer un cadre de vie harmonieux qui allie logements, services et activités pour les étudiants et les résidents locaux.

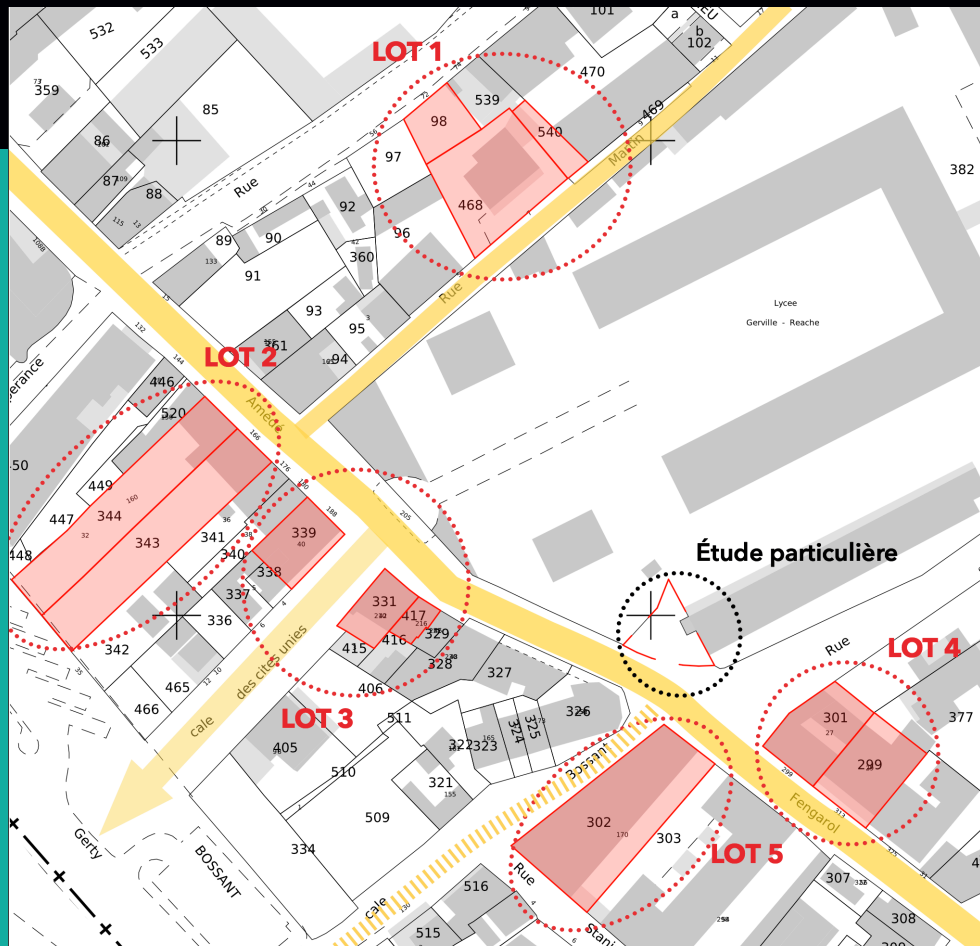
Parcelles AI 301 - 299

Quartier du Carmel, Basse-Terre

Superficie totale - 585 m²

Création de 22 logements

Opérateur identifié - SIG



« Créer un cadre de vie agréable et pratique pour les étudiants »

Caractéristique de l'opération

L'opération se concentre sur plusieurs aspects essentiels pour redynamiser le quartier. Tout d'abord, la création de logements étudiants est au cœur du projet pour répondre à une forte demande. Actuellement, il n'existe que deux résidences du Crous à Basse-Terre et Saint-Claude, ce qui souligne le besoin crucial de nouvelles infrastructures résidentielles pour les étudiants.

En plus des logements, le projet inclut la mise en place de divers services de proximité.

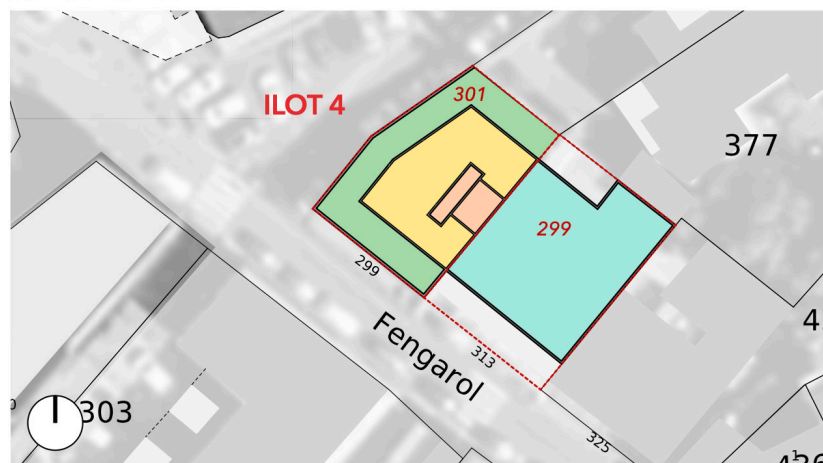
Ceux-ci comprennent des commerces, des espaces de coworking, des laveries, et des salons de thé, conçus pour faciliter la vie quotidienne des étudiants et renforcer le dynamisme du quartier. Ces services sont pensés pour s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant.

« Construction de 22 logements étudiants »

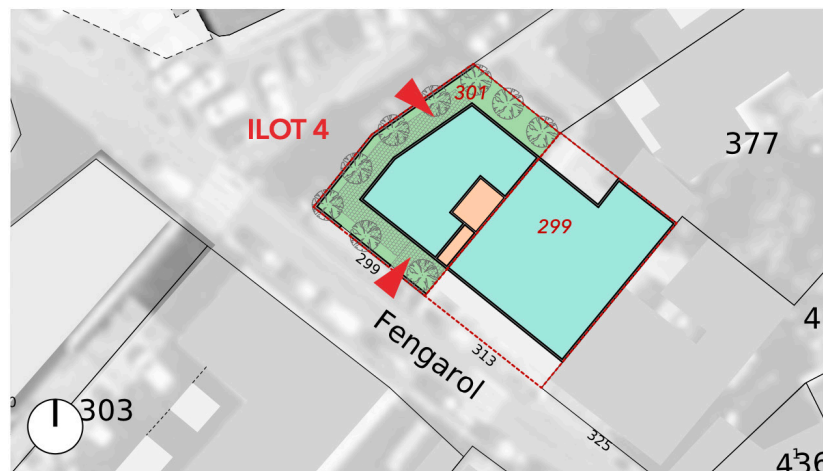
L'intégration dans le tissu urbain existant est un autre aspect clé du projet. Il s'agit de s'harmoniser avec le patrimoine architectural du quartier historique Le Carmel, en respectant les caractéristiques locales comme les toitures multi-pan, les lucarnes, et les balcons filants. Les nouvelles constructions devront ainsi préserver l'identité architecturale locale tout en apportant des éléments modernes et fonctionnels.

L'EPF prévoit d'acquérir 11 parcelles situées à proximité du Lycée Gerville Réache, totalisant une surface d'étude de 3405 m². Cette localisation stratégique permettra de créer un environnement de vie agréable et pratique pour les étudiants.

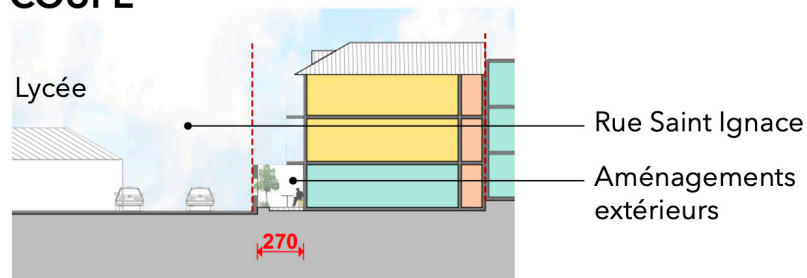
R+1 / R+2



RDC



COUPE



Source - Etude de faisabilité / Auteur : SIG

MAGNIFICENCE 2

Ville de Pointe-à-Pitre

Le projet « **Magnificence 2** » situé dans le centre-ville historique de la ville de Pointe-à-Pitre, répond à une volonté de redynamiser et valoriser le centre-ville historique. Ce projet permet de créer dix logements, mais aussi des locaux commerciaux pour développer l'attractivité économique du secteur.

Parcelles A1 1 - 4 - 5

Rue Champy, Pointe-à-Pitre

Superficie totale - 410 m²

Création de 10 logements

Opérateur identifié - SPHLM



« Dynamiser
le quartier en
développement une
offre mixte, moderne
et attractive »

Caractéristique de l'opération

L'opération prévoit d'intégrer plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des logements répartis sur les étages supérieurs. Les espaces commerciaux, totalisant 310 m², comprennent des surfaces variées, notamment de 130 m², 52 m², et 145 m², offrant ainsi des possibilités multiples pour différents types de commerces. Ces espaces sont accessibles par des entrées dédiées, incluant un ascenseur privé pour certains accès, notamment vers un restaurant.

« Construction de 10 Logements Locatifs Sociaux »

Les logements (dispositif LLS) sont répartis sur les niveaux R+1, R+2, R+3 et les combles. Ils comprennent divers types d'appartements, allant du T3 au T4. En termes d'accessibilité, le projet prévoit des accès spécifiques pour les logements et les parkings, garantissant une circulation fluide et sécurisée pour les résidents et les visiteurs.

Le bilan des surfaces totales de l'opération s'élève à 970 m², comprenant 794 m² de surfaces habitables avec loggias et balcons, et 310 m² dédiés aux commerces. Ce projet ambitieux vise à dynamiser le quartier en proposant des logements modernes et confortables ainsi que des espaces commerciaux attractifs, contribuant ainsi au développement économique et résidentiel de Pointe-à-Pitre.



Source - Etude de faisabilité / Auteur : SPHLM

Ville de Deshaies

L'opération « **Humanité** », située dans les hauteurs de la ville de Deshaies, a pour objectif de développer l'offre de logement à la vente, pour une cible pouvant difficilement accéder à la propriété par un processus d'acquisition classique. Ce projet doit permettre la création de 38 logements.

Parcelle AT 133

Chemin de Matouba, Deshaies

Superficie totale - 12 885 m²

Création de 38 logements

Opérateur identifié - SPHLM



« Soutenir l'accèsion à la propriété des foyers plus modestes »

Caractéristique de l'opération

Le projet prévoit la création de 38 logements disposés en unité jumelée avec la mise en place d'aménagement complémentaire ludique et la création d'un cheminement piéton traversant l'ensemble de la parcelle.

« Construction de 38 maisons jumelées en PSLA »

La mise en place de programme d'acquisition en Prêt Social Location Accession doit permettre d'apporter une réponse efficace pour la mixité du territoire. Les habitations sont conçues pour s'adapter à la déclivité du terrain.



Source - Présentation du projet / Auteur : Terres Caraïbes - SPHLM

SÉRÉNITÉ

Ville de Basse-Terre

Le projet « Sérénité », situé sur le site de la clinique Saint-Pierre désaffectée au Champ d'Arbaud à Basse-Terre, est une initiative de revitalisation urbaine menée par TERRES CARAÏBES. Face à l'état de dégradation avancée du bâtiment, des études ont conclu à la nécessité de sa démolition. En réponse, un programme multifonctionnel et multigénérationnel est en cours de conception pour redonner vie à cette friche hospitalière, intégrant harmonieusement logements et espaces professionnels.

**Parcelles AM 314-315-332
334-335-336-340-636**

Champ d'Arbaud, Basse-Terre

Superficie totale - 4150 m²

Création de 46 logements

Opérateur en cours de sélection



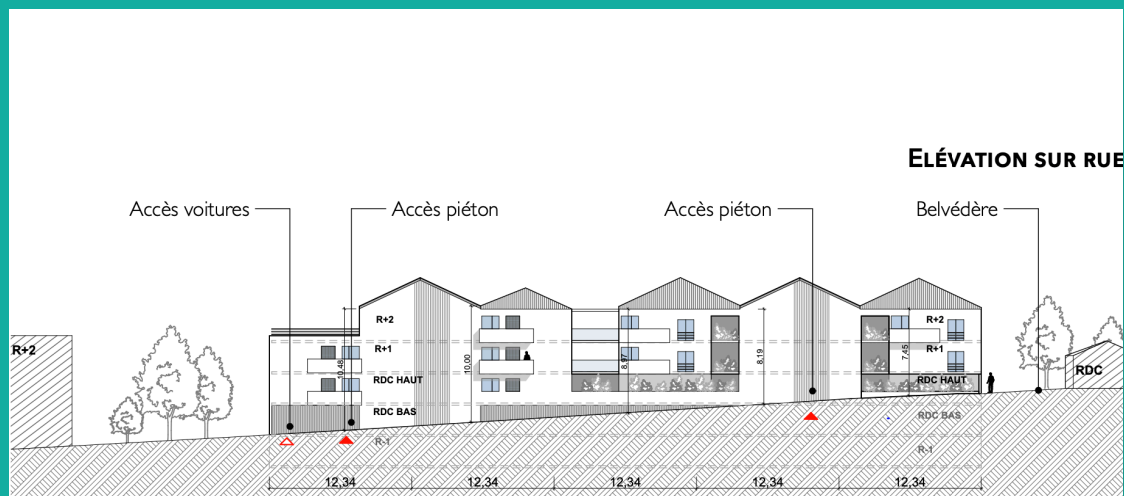
**« Valoriser un espace
foncier abandonné
afin de répondre à
une offre en tension »**

Caractéristique de l'opération

Le projet Sérénité prévoit la construction de 46 logements répartis sur 5 bâtiments. Conçu pour répondre aux besoins de tous, le programme inclut des appartements de différentes tailles et configurations, favorisant la mixité sociale. En complément des espaces résidentiels, des lots à usage professionnel seront intégrés pour dynamiser l'activité économique locale.

« Construction de 46 logements en répartis sur 5 bâtiments »

Cette proposition constitue une base solide contenue dans un cahier des charges sur la base duquel un appel à candidature a été lancé par TERRES CARAÏBES en février 2024 afin de retenir un opérateur auquel sera rétrocédé l'emprise foncière au terme de la période de portage.



Source - Etude de faisabilité / Auteur : Véronique Bigeard

Parvenus au terme de ce rapport qui condense nos interventions en matière d’habitat et d’hébergement pour l’année 2023, nous espérons que notre action contribue à l’un des défis les plus fondamentaux de notre société.

À travers ce rapport nous vous avons présenté l’étendue des interventions que nous menons sur le territoire; dans l’objectif constant d’améliorer les conditions de vie de nos concitoyens. L’habitat et l’hébergement sont en effet, des enjeux majeurs qui touchent à la dignité humaine, à la cohésion sociale et à la durabilité environnementale. Nonobstant, les avancées réalisées, il reste encore beaucoup à faire pour garantir un logement décent pour tous.

Les défis sont nombreux : pénurie de logements, insalubrité, précarité énergétique, exclusion sociale, changement climatique; et bien d’autres encore.

Au-delà de l’inventaire de nos actions, nous avons souhaité que ce document propose des recommandations stratégiques pour l’avenir.

Parmi celles-ci :

- **Renforcer l’offre de logements sociaux et abordables** : Il est crucial d’augmenter le nombre de logements disponibles pour les plus vulnérables, en veillant à la qualité et à la durabilité de ces constructions.
- **Encourager la réhabilitation des logements existants** : La rénovation de l’habitat ancien, souvent énergivore et inadapté, doit être une priorité, avec un soutien renforcé pour les propriétaires modestes.
- **Développer des solutions innovantes d’hébergement** : Les nouvelles formes de logement, comme les habitats partagés ou les éco-quartiers, offrent des réponses adaptées aux besoins actuels.
- **Renforcer les dispositifs d’accompagnement social** : Un logement décent est indissociable d’un accompagnement personnalisé pour aider les personnes en difficulté à s’intégrer durablement dans la société.
- **Proposer une offre de logement adaptée aux seniors de demain** : Résidences intergénérationnelles, résidences pour seniors autonomes ...etc

Parce que l’accès à un logement décent est un droit fondamental et un pilier indispensable pour le bien-être individuel et collectif, gageons que nous puissions continuer à travailler ensemble, avec détermination et créativité, afin de bâtir un avenir où chacun puisse vivre dignement.

DIRECTRICE DE PUBLICATION
Corine VINGATARAMIN (Directrice Générale de Terres Caraïbes)

CONCEPTION ET MISE EN PAGE



