

## **GUADELOUPE**

### **APPEL A PROJETS**

### **PLAN DE RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 2024-2025**

#### **PROMOTEURS**

## 1 CONTEXTE

Bailleur social en Guadeloupe, gérant plus de 18 000 logements, la Société Immobilière de la Guadeloupe (S.I.G), filiale du groupe CDC HABITAT entend contribuer à la fois à la relance et à l'émergence de projets innovants et visant des objectifs environnementaux.

L'objectif pour la Société Immobilière de la Guadeloupe est :

- D'acquérir environ 600 logements pour contribuer aux objectifs généraux de mixité sociale et développer une offre diversifiée de logements, intermédiaires ou libres,
- D'apporter une réponse à la demande toujours importante de logements sur le territoire de la Guadeloupe, en diversifiant les produits proposés,
- De poursuivre sa contribution au soutien de l'activité du BTP tout en favorisant les démarches innovantes, tant sur le volet technique des logements que sur la qualité et la diversité des usages des logements produits.

A cet effet, en respect de l'article L 433-2 du C.C.H., la S.I.G lance un appel à projets destiné aux promoteurs-constructeurs réalisant des programmes de logements sur le territoire de la Guadeloupe.

## 2 OBJET

Réalisation en VEFA ou dans le cadre de cessions de terrains avec études et permis de construire obtenus ou déposés, d'environ 600 logements multi produits pour des programmes dont les travaux n'ont pas encore débuté.

Différentes solutions de financements ou de montages permettant l'acquisition par la S.I.G pourront être mises en place.

### 2.1 PRODUITS CIBLES

Les opérations pourront concerner aussi bien :

- Des résidences locatives familiales ;
- Des logements individuels en bandes ou villas ;
- Des résidences pour jeunes et étudiants ;
- Des résidences pour séniors ;
- Des programmes d'habitats intergénérationnels ;
- Des résidences gérées : résidences séniors services

*Les projets destinés aux séniors valides, devront être situés à proximité des transports et autres commodités des centre-bourgs, et toutes les opérations seront positionnées dans la zone de proximité des activités pour lesquelles les résidents trouveront un attrait et un avantage (ex pour les résidences étudiantes, les résidences séniors...).*

### 2.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La SIG visera en priorité les opérations respectant l'intégralité de son référentiel ; le Guide Antilles de performances technique et environnementale (en annexe du présent appel à projets)

Une attention particulière sera portée aux opérations :

- Présentant des innovations techniques et /ou environnementales.
- Avec une conception des espaces communs et parties privatives faisant l'objet d'une approche approfondie.
- Une insertion paysagère travaillée pour une intégration parfaite du projet dans le site

- Les projets devront respecter les normes de constructions en vigueur actuellement, notamment parasismique, anticyclonique, RTAA DOM, RTG.

Des options permettant de viser une amélioration des performances économiques, techniques et environnementales pourront être proposées si elles s'avèrent pertinentes et présentent un retour sur investissement avéré et argumenté.

### 2.3 TYPOLOGIE

La répartition des différentes typologies de logements ainsi que les surfaces, les équipements, les caractéristiques et le niveau de prestations demandées sont indiqués dans le Guide Antilles de performances technique et environnementale. (En annexe du présent appel à projets).

## 3 REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Les projets proposés se situent sur l'ensemble du territoire de la Guadeloupe.

### 3.1 TERRITOIRE CIBLES

Les secteurs prioritaires d'implantations de ces programmes sont prioritairement :

- Le territoire de Cap Excellence, Riviera du Levant et les communes de Petit Bourg, Lamentin, Goyave, Morne à l'Eau, Le Moule.

Et par extension

- Les autres communes ainsi que les villes bénéficiant du dispositif Cœur de ville, en privilégiant pour ces communes des opérations de tailles plus limitées soit en centre-ville/centre bourg, soit avec une attractivité commerciale particulière (logement individuel notamment),

## 4 CALENDRIER

Date prévisionnelle de démarrage des opérations : à partir de l'année 2023, sous réserve de l'obtention des financements et des garanties des collectivités.

## 5 ECHEANCIER DE PAIEMENT

A titre indicatif, l'échéancier de paiement de la VEFA pourrait être le suivant :

- ✓ 0% à la signature du contrat préliminaire de réservation (CPR),
- ✓ 10 % à la signature de l'acte authentique,
- ✓ 25 % à l'achèvement des fondations,
- ✓ 10 % à l'achèvement du plancher bas du RDC,
- ✓ 20 % à l'achèvement du plancher bas du dernier étage,
- ✓ 5 % à la mise hors d'eau,
- ✓ 15 % à l'achèvement des cloisons,
- ✓ 5 % à l'achèvement des revêtements de sol,
- ✓ 5 % à l'achèvement,
- ✓ 3,5 % à la livraison et à la remise des clefs,
- ✓ 0,5 % à la levée des réserves,
- ✓ 1 % à l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité.

## 6 MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

### 6.1 PIECES A FOURNIR

Chaque opérateur peut présenter autant de projets qu'il le souhaite.

Les opérateurs fourniront à l'appui de chacun des projets proposés, un dossier technique comprenant les pièces suivantes :

- ✓ Une note de synthèse du programme précisant : la localisation précise, le nombre de logements, la typologie, les surfaces, les places de stationnement, le calendrier prévisionnel et le prix de vente suivant modèle joint au présent appel à projets.
- ✓ Une notice descriptive technique du programme respectant les exigences demandées,
- ✓ Une vue aérienne du site et des abords avec géolocalisation du projet,
- ✓ Le dossier de permis de construire si celui-ci est déposé ou en cours de dépôt,
- ✓ Les plans des cellules types, de coupes, de façades et de distribution à l'échelle 1/100ème,
- ✓ Une axonométrie avec intégration dans le site,
- ✓ Les certifications et les critères de performance visés
- ✓ Tout document que le candidat estimerait de nature à appuyer son projet (impact de la construction sur l'environnement, la maîtrise des dépenses énergétiques...).

### 6.2 CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

- Les références et les capacités financières du promoteur,
- L'offre de prix,
- La qualité architecturale et urbaine,
- Les performances techniques et environnementales.

Les projets seront analysés par les équipes de la maîtrise d'ouvrage de la SIG assistées selon besoin par des experts ou conseillers extérieurs. Après analyse des offres, une négociation pourra être engagée de gré à gré avec chacun des promoteurs ayant fait une offre intéressante afin d'arrêter le prix d'acquisition compatible avec les critères d'équilibre d'exploitation en vigueur à la SIG.

Le présent appel à projets ne constitue en aucun cas de la part de la SIG un engagement à contracter. La SIG sera libre du choix des programmes. Les projets pourront être écartés sans qu'il soit besoin de justifier cette décision.

Les dossiers seront présentés préalablement pour avis au comité d'engagement (CE) et ils ne seront considérés comme retenus définitivement qu'après validation par le Conseil d'Administration de la SIG sur avis du CE et également sous réserve de l'obtention des financements (L.B.U., crédit d'impôt, prêt CDC, ...) et des garanties d'emprunt des collectivités (Région, Département et commune concernée).

La SIG peut décider de mettre fin au présent appel à projets, sans qu'il soit besoin de justifier sa décision, ni d'indemniser les candidats ayant remis un ou des projets.

### 6.3 REMISE DES PROJETS

Les soumissionnaires devront déposer **avant le 30 novembre 2023** leurs dossiers complets par voie électronique (par courriel en format PDF uniquement) à l'adresse suivante :

d.lavenu@sig-guadeloupe.fr

L'objet du courriel devra être :

« **APPEL A PROJETS PROMOTEUR -CONSTRUCTEUR DE SEPTEMBRE 2023** »

**La transmission par voie papier n'est pas autorisée.**

Les candidats peuvent obtenir toutes les informations sur le déroulement de l'appel à projets auprès de :

**M. DAVID LAVENU**

Directeur de la Maîtrise d'ouvrage  
et du Développement

Lot n°5 La Rocade

Grand-camp

97139 ABYMES

Tél : 0590 93 42 58

Ou 0690 68 51 12

Email : d.lavenu@sig-guadeloupe.fr

**Les Abymes**

**Le 18 septembre 2023**

**Le Directeur Général de la S.I.G**

**Olivier BAJARD**

**Le Directeur du  
développement et de  
la Maîtrise d'ouvrage**

**DAVID LAVENU**