

CHARTRE QUALITÉ ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGÈRE

2025

PRODUIRE DES HABITATS ABORDABLES ET DURABLES
QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DES RÉSIDENTS
ET QUI RESPECTENT L'ENVIRONNEMENT.





TABLE DES MATIÈRES

1 / Préambule

2 / Mot de la Directrice Générale

3 / Retour d'expérience sur notre patrimoine

4 / Qualité architecturale et confort des logements

5 / Qualité urbaine et intégration des opérations

6 / Qualité paysagère et végétalisation

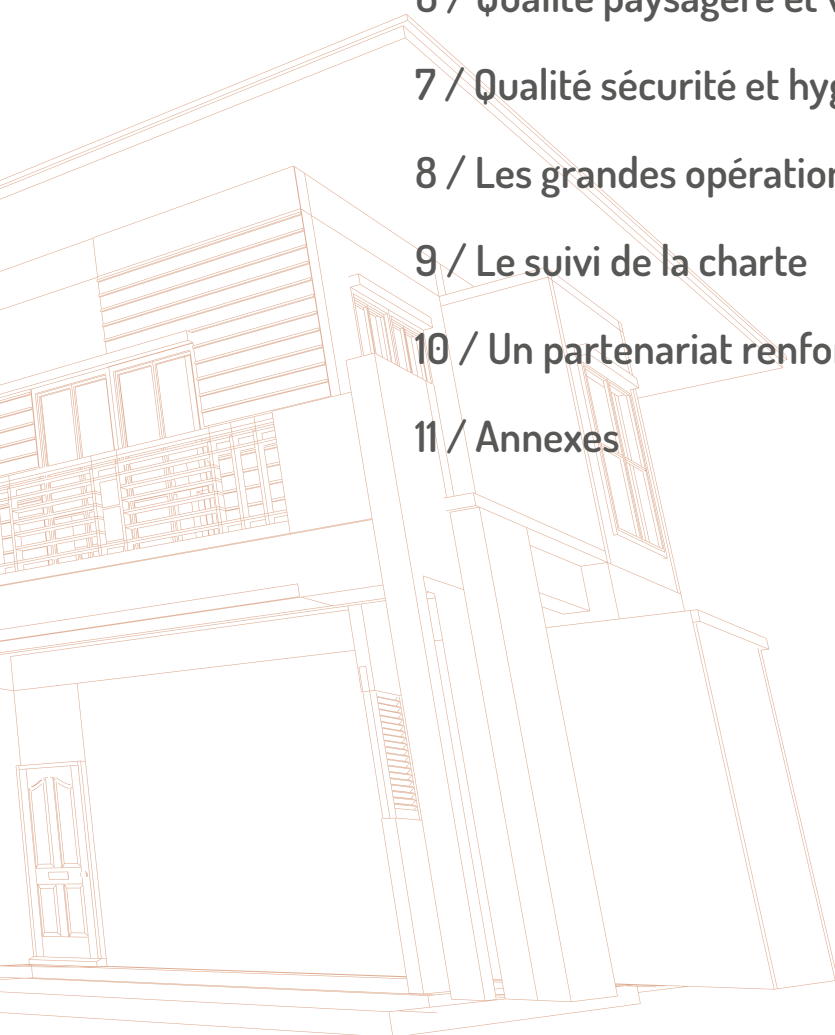
7 / Qualité sécurité et hygiène

8 / Les grandes opérations de renouvellement urbain

9 / Le suivi de la charte

10 / Un partenariat renforcé avec les collectivités

11 / Annexes





PRÉAMBULE

Le parc locatif de la SIGUY SIMKO, à l'échelle de la Guyane, comptabilise 18 000 logements. Soucieuse de son impact sur le territoire et du respect des enjeux de développement durable, la SIGUY SIMKO se mobilise pour proposer une Charte qualité, qui symbolise son engagement pour une production de logements attractifs, adaptés et intégrés à leur environnement.

La Charte qualité architecturale urbaine et paysagère de la SIGUY SIMKO a pour objectifs d'accompagner un développement homogène du parc de logement social et de garantir un niveau élevé d'exigence pour les opérations immobilières réalisées sur le territoire guyanais. Elle vient en complément des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicables sur chaque commune. Cette Charte a pour objectif principal de définir le cadre d'une relation partenariale entre la SIGUY SIMKO et les Villes.



Crique Anguille Matoury

La Charte n'a pas de portée réglementaire, elle n'a pas vocation à se substituer aux PLU. Elle est proposée pour afficher l'ambition de la SIGUY SIMKO et servir d'outil de dialogue pour trouver des ajustements entre les attentes des collectivités et des habitants dans le processus de construction de l'habitat social.

Elle sera proposée pour les programmes neufs, et le renouvellement urbain du patrimoine ancien. Cette Charte vient en complément des exigences des normes NF HABITAT, RTAA DOM. Elle constituera une base d'échanges constructifs avec les collectivités, pour permettre le partage des orientations stratégiques entre les signataires. Des indicateurs de suivi permettront d'évaluer sa contribution sur le développement des nouveaux programmes.





2

MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



En Guyane, le logement est un enjeu essentiel. Avec une population en forte croissance et de nombreux ménages en situation de précarité, le besoin de logements sociaux n'a jamais été aussi important. Chaque jour, nous nous engageons aux côtés des collectivités partenaires pour concevoir des logements adaptés à tous les Guyanais, à chaque étape de leur vie.

Plus que bâtir des logements, nous voulons créer des lieux de vie, où le bien-vivre est une réalité. C'est dans cette perspective que nous avons élaboré la Charte de Qualité Urbaine et Paysagère. Ce document guide notre action pour construire des quartiers agréables, durables et intégrés à leur environnement, en tenant compte de l'identité et des spécificités de chaque commune.

Construire mieux, c'est aussi construire ensemble. Collectivités, bailleurs, habitants : nous sommes tous acteurs de la ville de demain. Ce partenariat formalisé nous permet de travailler ensemble et collectivement pour des logements de qualité, des espaces publics accueillants et des quartiers où il fait bon vivre. Cet engagement, nous le prenons pour vous et avec vous. Ensemble, bâtissons une Guyane plus belle et plus solidaire.



Crystelle DIB-PITROLLE





3

RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR NOTRE PATRIMOINE

Afin d'évaluer au mieux l'état du parc immobilier de la SIGUY SIMKO un panel d'opérations a été sélectionné, dans le neuf et l'ancien, afin de mener des enquêtes de terrain et des visites de logements.

Cette évaluation a eu pour but de cibler les enjeux urbains, sociaux, architecturaux auxquels la présente charte devra apporter des réponses.

MÉTHODOLOGIE D'ACTION POUR UNE ÉVALUATION OBJECTIVE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT (REX)

CHIFFRES CLÉS

- 15 opérations enquêtées
- Choix d'opérations anciennes (+15 ans) et récentes (+ 1 an)
- 40 agents de la SIGUY SIMKO mobilisés pour réaliser ces enquêtes
- 7 métiers différents au sein des 2 structures, pour un regard croisé objectif : patrimoine, gestion locative, construction neuve, développement, pôle social, garantie de parfait achèvement, renouvellement urbain
- 5 communes du littoral concernées par les opérations enquêtées



Des éléments de cadrage ont été transmis aux équipes pour préparer les enquêtes avec des supports pré-établis (grilles d'évaluation REX en annexes).

Des entretiens ont également eu lieu avec les résidents et les gérants des résidences.

Une séance de travail en interne sur la restitution des enquêtes et la comparaison des grilles d'analyse a permis d'identifier les axes d'amélioration à privilégier.

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA GRILLE D'ENQUÊTE

Les critères d'évaluation ont été établis en groupe de travail afin de produire une grille d'analyse globale des logements, pour obtenir une vision précise, à la fois de l'intérieur et de l'extérieur des opérations.

Le but était de relever les points positifs pouvant être dupliqués à l'échelle du parc, et les points négatifs, en identifiant leurs causes pour mieux y remédier dans la programmation de nos futures opérations. Les cahiers des charges de nos constructions à venir seront ajustés afin de mieux préciser notre commande vis-à-vis des maîtres d'oeuvre, et la présente charte y sera annexée.

Les points de contrôle retranscrits dans la grille d'évaluation ont été complétés à l'aide de constats visuels in situ, d'entretiens avec les locataires et avec les gérants, qui ont l'expertise des lieux, et le retour direct de l'usage des bâtiments par les locataires.

Les forces et faiblesses les plus fréquemment constatées sur les visuels extérieurs ont été les suivantes :

	-		+	
Façade	• infiltration d'eau • pose anarchique des climatiseurs • exposition des balcons à la pluie et au soleil	• absence d'auvents • problématique de dégradation des façades	• larges débords de toiture • toiture ventilée sur dalle haute en béton armé	• présence d'auvents intermédiaires • la terrasse est aussi utilisée comme une pièce de vie par les locataires
Parking	• manque de place • marquage au sol effacé	• manque de zones ombragées • pas de cheminements PMR	• suffisants et couverts	• végétaux plantés
Aménagements extérieurs	• manque d'éclairage • le tracé des cheminements piétons n'est pas clairement délimité	• manque d'espaces verts et d'arbres plantés • absence d'affichage du nom de la Résidence	• boîtes aux lettres regroupées et protégées • numérotation identifiée des boîtes aux lettres • zone centrale adaptée	• accessibilité et cheminements PMR adaptés • locaux poubelles entièrement carrelés
Abords	• absence d'équipement • manque d'ombrage	• dégradation	• traitement espace privé/public délimité	• résidentialisation réussie
Jeux pour enfants	• inexistants • manque d'entretien • trop petits	• dégradation du sol souple • nombre insuffisant	• adaptés aux usages • séparation jeux enfants / ados	• essences végétales plantées pour l'apport d'ombre

Le premier constat permet d'affirmer que les nouvelles constructions de la SIGUY SIMKO répondent de mieux en mieux aux enjeux de développement durable.

Les réglementations NF HABITAT, RTAA DOM, l'accessibilité PMR, les labellisations, induisent de nouveaux critères de constructibilité à intégrer. Ces nouvelles normes en vigueur rendent les opérations plus qualitatives et plus adaptées aux modes d'habiter et aux besoins de tous les usagers.

Le logement social a considérablement évolué depuis les années 70. Les formes urbaines et les densités sont plus raisonnées et intégrées au tissu existant. L'effort d'insertion est devenu une préoccupation importante. Le confort des logements et l'accessibilité font également partie des évolutions récentes. En revanche on note une attention naissante sur le traitement paysager des opérations avec une végétalisation encore très ponctuelle.

Par ailleurs, l'enquête a permis de distinguer les défaillances inhérentes à la conception du bâtiment de celles résultant de mauvais usages.

Les dégradations liées aux mauvais usages portaient essentiellement sur :

- Les projections d'ordures et de liquides par les fenêtres
- La sur-occupation ou l'encombrement des logements
- Les traces de pneus sur les murs des cages d'escalier
- L'obstruction des systèmes d'évacuation d'eau
- L'installation de bâches ou occultant pour fermer les terrasses
- Le linge à sécher sur les balcons



Ceiba, ZAC Othilly - Rémire-Montjoly

AXES DE RÉFLEXION ET D'AMÉLIORATION

Le regard croisé sur les différentes opérations a permis de cibler les enjeux et les axes d'amélioration. De nombreuses préconisations, similaires sur le panel d'opérations enquêtées, ont pu être identifiées. La comparaison entre les logements neufs et anciens a mis en évidence une évolution des méthodes de construction et les efforts significatifs réalisés pour améliorer le confort des logements ces dernières années. Le traitement des espaces extérieurs a également été mieux valorisé.

Les observations et préconisations retranscrites dans les grilles d'analyse par les équipes procédant aux enquêtes ont permis de cibler des axes de réflexion sur les thématiques suivantes :

- 1/ **Qualité architecturale** /p9-p16
- 2/ **Qualité urbaine et intégration des opérations** /p17-p20
- 3/ **Qualité paysagère et végétalisation** /p21-p24
- 4/ **Qualité sécurité et hygiène** /p25-p26





4

QUALITÉ ARCHITECTURALE ET CONFORT DES LOGEMENTS

ORIENTATION DES LOGEMENTS

Au sein des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC), l'orientation des bâtiments est définie par le cahier des charges, tel que demandé par l'aménageur. Les îlots et les implantations sont définis au préalable.

Le bailleur n'a donc aucune marge de manoeuvre pour décider de l'orientation.

Hors ZAC, l'orientation des bâtiments est choisie par le bailleur. L'implantation du bâti devrait se faire de façon perpendiculaire aux vents dominants.

La SIGUY SIMKO s'engage à être de plus en plus vigilante sur le choix de l'implantation, afin de favoriser une meilleure ventilation des logements et d'assurer la pérennité des bâtiments.

Lorsque la configuration de la parcelle, ou les prospectus à respecter, ne permettent pas une implantation face aux vents dominants, la protection des façades est amplifiée par des débords de toiture plus importants,



pour diminuer l'exposition au soleil et à la pluie, notamment sur les terrasses.

La SIGUY SIMKO propose également d'instaurer des ouvertures fixes de type jalousies dans les pièces de vies pour faciliter l'aération tout en sécurisant les logements contre les intrusions.

En plus de l'exposition aux vents dominants, la prise en compte d'autres données du site est essentielle : les vues, les bâtiments existants, les alignements, la topographie.

CONFORT THERMIQUE ET VENTILATION

La réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA DOM) est applicable depuis le 1er mai 2010 dans les départements d'outre-mer. Elle concerne toutes les constructions neuves et parties nouvelles de bâtiments existants à usage d'habitation, qui font l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Du fait de cette réglementation, les bailleurs ne peuvent prévoir les emplacements de climatiseurs, au risque d'être en contradiction avec la réglementation sur la ventilation naturelle. Pour autant, certains locataires peuvent a posteriori poser des climatiseurs, dont les règles de pose ne sont pas toujours respectées ce qui peut engendrer des nuisances et détérioration des façades.



Toutes les nouvelles opérations de la SIGUY SIMKO sont équipées de chauffe-eaux solaires.

Les ventilations mécaniques contrôlées (VMC) sont désormais proscrites au sein du parc. Ce système n'est pas adapté au climat chaud et humide de notre département.

Pour améliorer la ventilation, la SIGUY SIMKO prévoit de généraliser l'installation d'impostes au-dessus des portes de salles de bain. Cela permettra d'assurer une aération continue, même lorsque les locataires n'ouvrent pas régulièrement les fenêtres.

Une réflexion sur la taille des ouvrants est également menée pour optimiser la ventilation intérieure des logements.

PROTECTION ET TRAITEMENT DES FACADES



La Norme NF Habitat impose la protection des ouvertures surtout sur les façades exposées Est-Ouest. La SIGUY SIMKO prescrit des débords de toiture en fonction de l'exposition du bâtiment pour une meilleure protection des façades exposées au soleil et à la pluie (1,50 m minimum de débord).

Par ailleurs, des auvents intermédiaires seront privilégiés pour mieux protéger les façades exposées et les loggias.

Pour préserver l'aspect extérieur des bâtiments, des peintures antisselles et foncées sont appliquées en pied de façade, ce qui limite les impacts en terme d'éclaboussures.

Les emplacements de climatiseurs et les gaines pourront être prévus en toiture ou dans la dalle haute afin d'éviter de dénaturer les façades.

Les terrasses ne devront pas être en surplomb sur les pièces de vie aux étages inférieurs. Elles seront fermées par une talonnette et une pissette pour permettre l'évacuation de l'eau en évitant les coulures directement sur la façade. L'opacité des garde-corps sera privilégiée, mais ceux en bois seront exclus en raison de leur manque de durabilité.



Hauts de Cabassou - Rémire-Montjoly

Un ravalement de façade sera programmé tous les 8 à 10 ans. Pour mieux anticiper, ces travaux d'entretien sont planifiés dans le Plan Stratégie Patrimoine de la SIGUY SIMKO.

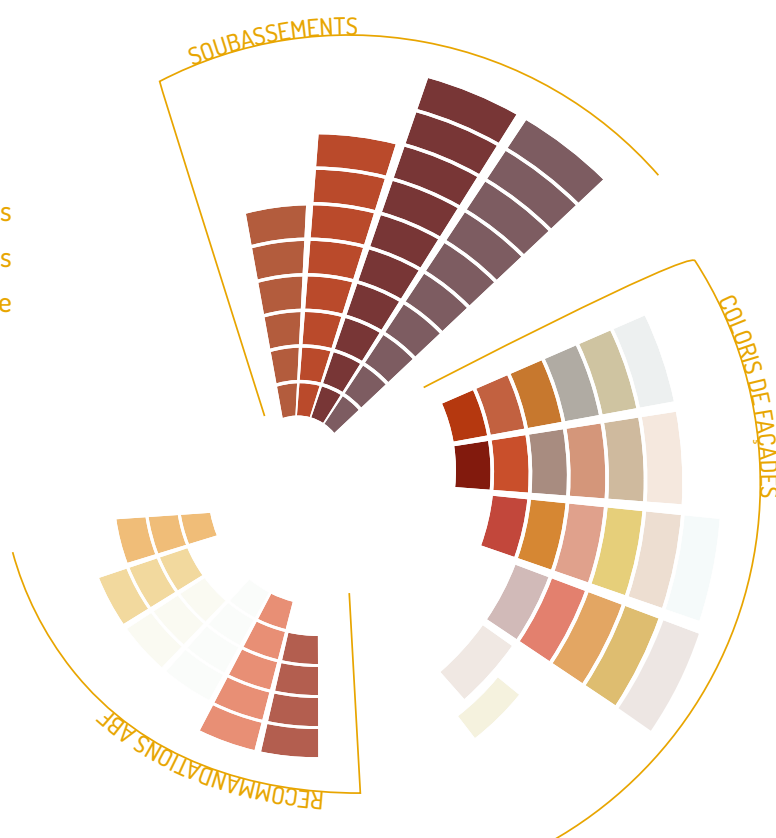
MIXITÉ DES MATÉRIAUX

La SIGUY SIMKO souhaite la mixité des matériaux dans le traitement des façades afin de donner un rythme et un aspect architectural plus travaillé au bâti. Néanmoins les couleurs de façade et des matériaux n'ont pas été définis par une charte. Aucune colorimétrie n'a été arrêtée.

Les matériaux bruts (bois, briques, bétons ...) sont à privilégier pour assurer un aspect qualitatif et pérenne aux constructions.

COLORIMÉTRIE

Les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France en secteur sauvegardé ou aux abords des Monuments Historiques portent sur la colorimétrie suivante :



Les teintes de façade ocre, terre naturelle et les dégradés de gris apportent un traitement plus soutenu et souligné des menuiseries et cages d'escaliers. Ces teintes semblent résister à l'ensoleillement et à la pluie et nécessitent moins d'entretien que le blanc.

Les teintes de façade seront choisies également en fonction de l'environnement proche pour favoriser l'homogénéité dans une même séquence architecturale.

L'utilisation de différents matériaux (bois, brique, béton, etc) donne un aspect extérieur qualitatif et travaillé, et rythme la façade.



Fleur d'oranger - Cayenne



Chawari - Rémire-Montjoly



Malu - Saint-Laurent du Maroni



ZAC Hibiscus - Cayenne



Le traitement des pignons, lorsqu'il sera visible depuis la voie, sera effectué de façon à ne pas avoir de mur aveugle (traitement par peinture différenciée ou ajout de bardage).

Crique Anguille Matoury

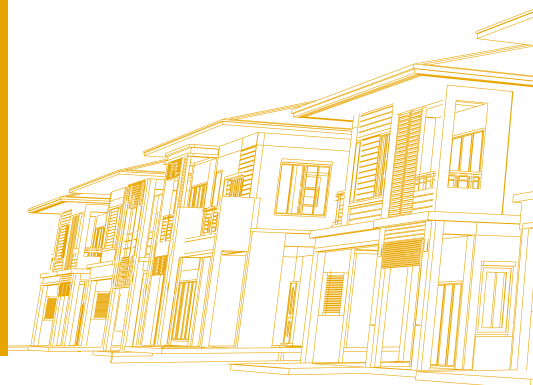


Zac Hibiscus Cayenne

L'utilisation de fresques est aussi un processus qui permet d'animer une façade, créer des marqueurs forts et renforcer l'identité d'un quartier. Cela permet également aux locataires de participer en concertation au choix des motifs, pour mieux s'approprier les lieux et s'investir dans la vie de leur quartier.

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit que les logements locatifs sociaux des organismes HLM bénéficient d'un abattement de TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie) de 30 % s'ils sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à maintenir le même niveau de qualité de service que dans le reste de leur parc, en y renforçant leurs interventions, notamment par des actions de gestion urbaine de proximité, et en garantissant la tranquillité publique, l'entretien et la maintenance du patrimoine. La réalisation de ces fresques entre dans le champ de cette amélioration du cadre de vie du quartier prévue en compensation de l'abattement de la TFPB.





Macouria



Macouria



Macouria



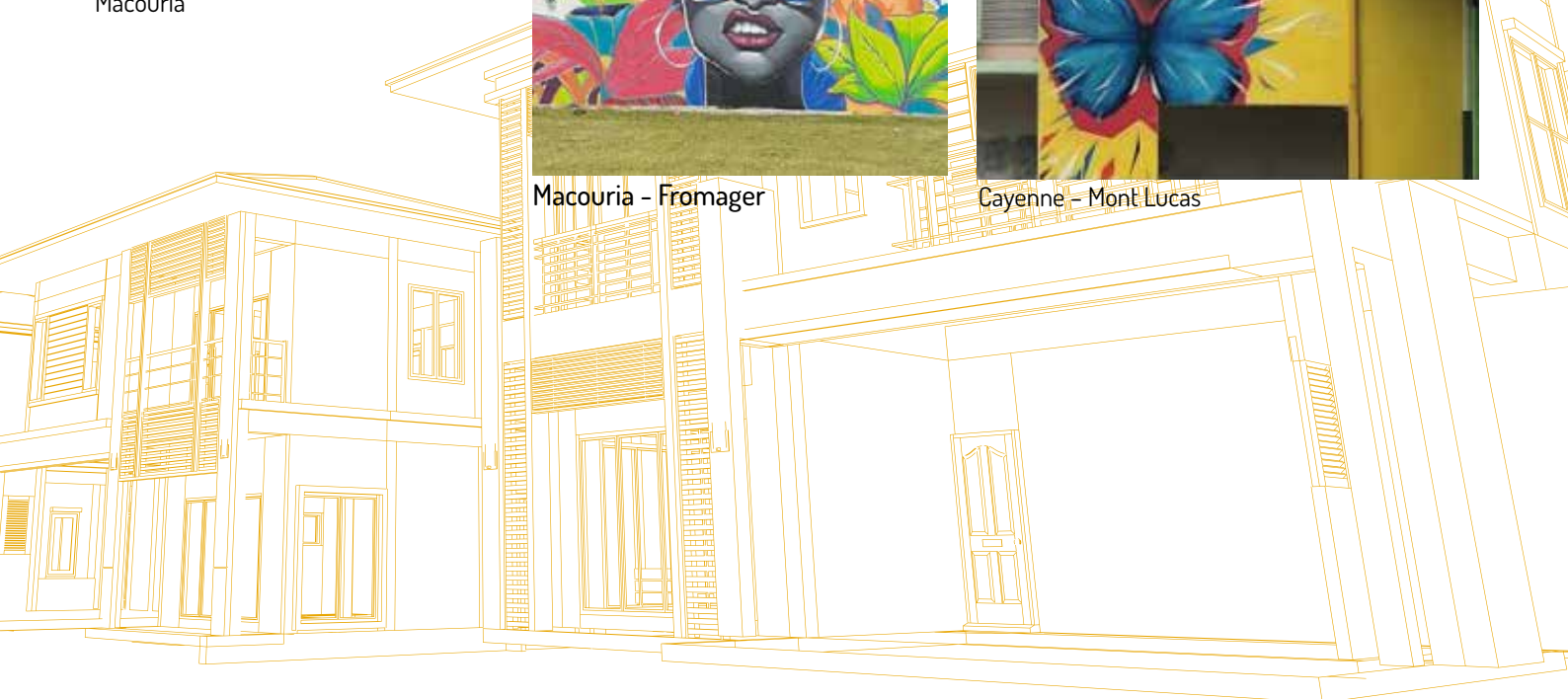
Macouria - Fromager



Kourou-169 Deux Lacs



Cayenne - Mont Lucas



COMMERCES

Pour les bâtiments comprenant des commerces ou des bureaux au rez-de-chaussée, le preneur à bail peut obtenir nos prescriptions pour son enseigne. Les locataires sont orientés vers les collectivités afin de recevoir des préconisations, de taille et de couleurs selon les règlements de publicité propres à chaque ville. Les locaux standards sont loués non équipés, il appartient aux locataires de procéder à toutes les démarches liées à l'accessibilité et à la sécurité incendie (demande d'autorisation de travaux).

Concernant la taille des commerces, il est préférable de prévoir des surfaces suffisantes avec des cloisons intérieures amovibles, pour adapter les commerces accueillis à leurs besoins, selon leur typologie (restauration, crèche, etc).

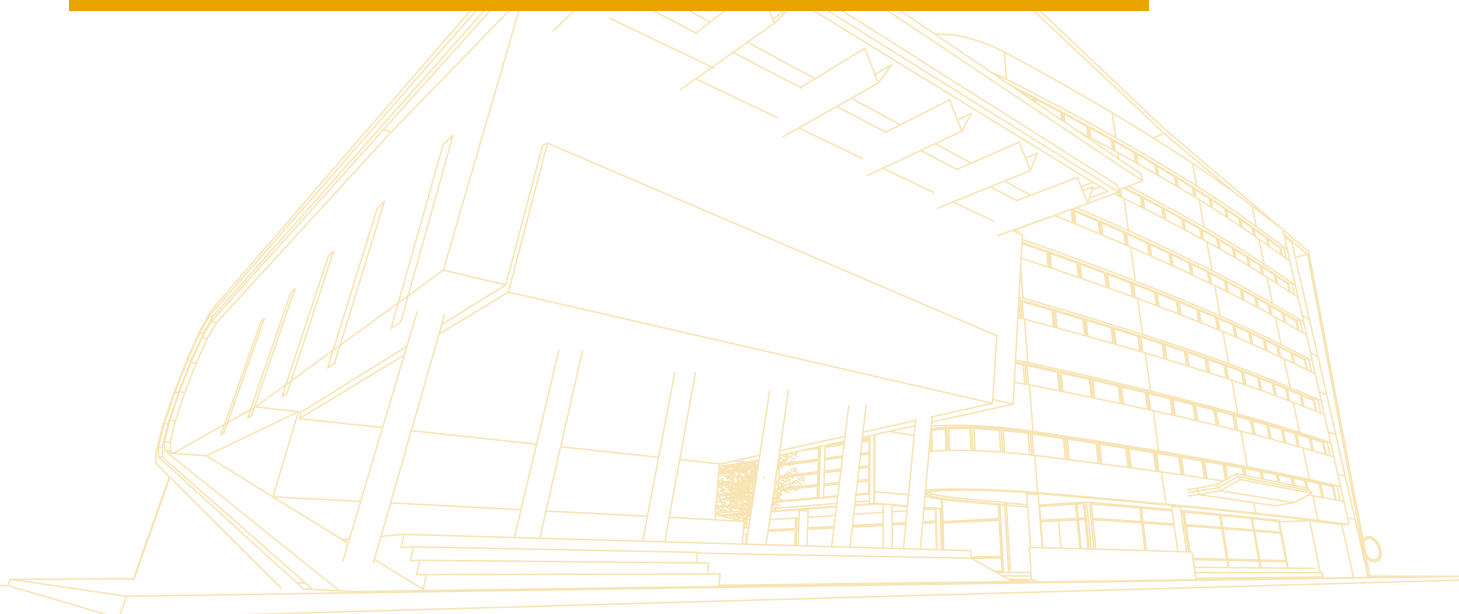
Un effort d'homogénéisation sera effectué pour les rez-de-chaussée commerciaux, avec un habillage pour marquer la polarité commerciale.



ZAC Soula - Macouria

En ce qui concerne le choix des commerces de proximité, un travail d'analyse peut se faire en amont avec la Ville pour s'assurer de l'attractivité commerciale.

Pour les locaux associatifs et LCR (Locaux Communs Résidentiels), leur conception peut également être étudiée au préalable pour s'assurer de leur adaptabilité.



VALORISATION DU PATRIMOINE TRADITIONNEL ET HISTORIQUE

La SIGUY SIMKO se positionne comme partenaire des collectivités dans la préservation du patrimoine culturel, en procédant au rachat de maisons créoles ayant une valeur architecturale. Notre volonté est de contribuer à redynamiser les centres-villes et à préserver l'identité patrimoniale et historique des communes



Résidence montravel
Saint-Laurent du Maroni



Maisons créoles – Kourou





Maisons créoles – Kourou





5

QUALITÉ URBAINE ET INTÉGRATION DES OPÉRATIONS

DENSITÉ

La densité des opérations sera plus raisonnée, en respectant et en limitant les vis à-vis. Les linéaires de bâtiments seront limités pour ne pas créer d'effet « barre », les petites unités étant à privilégier. Toutefois, la consommation des espaces doit être rationalisée, et l'étalement urbain doit être limité.

La densité est une perception. Plus l'espace autour des bâtiments est suffisant et bien traité, moins le sentiment de forte densité est présent. De façon générale, la densité la plus élevée sur les nouvelles opérations s'élève au R+2 /R+3, ce qui est un épannelage peu dense en milieu urbanisé. Quoiqu'il en soit, les PLU des communes réglementent les gabarits admis. Les opérations de la SIGUY SIMKO s'inscrivent dans cette réglementation.



Loussé - Cayenne



ZAC Hibiscus - Cayenne

MIXITÉ DE L'OFFRE ET DES TYPOLOGIES

La SIGUY SIMKO propose une offre de logements multiple et adaptée aux besoins des familles.

Nos domaines d'intervention s'étendent du logement très social destiné aux personnes les plus fragiles, au logement locatif social pour les ménages aux ressources modestes, au logement intermédiaire et abordable qui s'adresse aux ménages issus des classes moyennes et aux travailleurs-clés, aux résidences destinées aux étudiants, jeunes actifs, personnes âgées et personnes en situation de handicap, ou encore à l'accession sociale et à prix maîtrisé pour les primo-accédants et futurs propriétaires.

Les produits sont variés aussi bien en termes de forme urbaine (collectif, individuel, maison en bande, duplex, ...), que dans leur typologie (selon le mode de financement).

Logements	Financement	Attribution
LLTS	Prêt Locatif Aidé d'Intégration	Locataires en situation de grande précarité.
LLS	Prêt Locatif à Usage Social	Locations HLM (habitation à loyer modéré).
PLS	Prêt Locatif Social	Candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire	Personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligibles à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

Parmi les logements LLTS, on compte notamment les opérations de foyers jeunes travailleurs et les résidences seniors, qui ont tendance à se développer.

L'offre de logements actuellement proposée par la SIGUY SIMKO répond à un besoin en présence : la typologie de logements produits correspond à la demande et aux capacités financières des ménages.

CRÉATION DE LIEUX D'ÉCHANGES ET DE RENCONTRES AU SEIN DES RÉSIDENCES

L'intégration de lieux de rencontres, type placettes, parvis, espaces de détente, de loisirs, espaces de jeux, au sein des opérations, permet aux habitants de créer du lien social, d'échanger et de se familiariser avec leurs voisins.

Cela contribue au développement d'animations et favorise le vivre ensemble. Certains PLU imposent des espaces communs au-delà d'une certaine surface de plancher ou d'un certain nombre de logements.



La SIGUY SIMKO tend à intégrer ce type d'aménagement, en respectant les critères suivants :



- Choix de l'emplacement pas trop proche des habitations pour limiter le bruit,



Ceiba - Rémire-Montjoly

- Implantations différentes pour les jeux destinés aux jeunes enfants et ceux destinés aux ados pour éviter les conflits d'usages,
- Création d'espaces intergénérationnels,
- Eclairage limité le soir à 20h maximum pour les espaces sportifs afin d'éviter les regroupements nocturnes et nuisances sonores,

- Plantation dans les espaces jeunes enfants pour l'apport d'ombre, et l'utilisation de l'ombre des bâtiments,
- Utilisation de matériaux durables (test du plastique recyclé),
- Signalétique, entretien régulier et contrôle (marchés d'entretien).



Stanislas - Cayenne

S'agissant des jeux pour enfants, les jeux d'escalade et d'équilibre travaillant la motricité seront à privilégier aux jeux sur ressorts. Pour les publics adolescents, les espaces street work-out semblent être très appréciés et sont à dupliquer autant que possible.

Une vigilance particulière sera donnée à la pose des sols souples, qui peuvent parfois manquer de durabilité, au regard du climat (manque de drainage des eaux, pose sur de trop grandes surfaces, décollement, etc.).

Lorsque les espaces, sportifs notamment, ont un rayonnement plus large que celui de la résidence, la SIGUY SIMKO propose à la Ville de les rétrocéder afin qu'ils bénéficient d'une meilleure utilisation, d'un entretien, et d'une gouvernance optimale des équipements par les différentes associations.



Par ailleurs, pour ce type d'équipements, des partenariats pourront être mis en oeuvre entre les bailleurs et la collectivité pour mobiliser les financements nécessaires à leur création ou à leur entretien (dispositif « 5 000 terrains de sport » ou « 1 000 dojos » par exemple).

TRAITEMENT DES EAUX USÉES ET DES EAUX PLUVIALES ET ADAPTABILITÉ À LA TOPOGRAPHIE

Limiter la minéralisation des sols, favoriser les écoulements naturels des eaux

La réglementation liée au code de l'environnement est très stricte. Elle nécessite de nombreuses démarches, auxquelles la SIGUY SIMKO répond, notamment lorsque les opérations nécessitent un dossier loi sur l'eau. Ces démarches sont longues et doivent être anticipées pour ne pas interférer sur le calendrier de livraison. Le volet hydraulique des opérations est donc traité avec la plus grande vigilance.



Hauts de Cabassou - Rémire-Montjoly

Les opérations de la SIGUY SIMKO répondent par ailleurs à une nécessité d'intégration dans le grand paysage. Les bâtiments respectent la topographie, et s'adaptent aux courbes morphologiques des monts en présence.

L'intégration des bassins de rétention dans la réflexion des aménagements paysagers devra être pensée comme des éléments de composition avec différents usages et non seulement des éléments techniques.

Dans le cadre d'une expérimentation, la SIGUY SIMKO va tester la récupération des eaux de pluie au sein d'une résidence. S'agissant du traitement des eaux pluviales,

certaines opérations sont équipées de gouttières connectées au réseau EP, raccordé sur le réseau collectif. D'autres sont équipées de gouttières permettant de collecter l'eau vers des noues. Le traitement des EP se fera au cas par cas, selon la configuration et la topographie de la parcelle. Le respect des préconisations des études hydrauliques assure une gestion optimale des eaux de ruissellement.

Concernant le volet assainissement, le traitement dépendra de la desserte au réseau collectif.

La SIGUY SIMKO suivra les recommandations de la collectivité compétente, pour assurer un raccordement optimal et dimensionné selon le nombre d'équivalent-habitant.



QUALITÉ PAYSAGÈRE ET VÉGÉTALISATION

L'APPORT D'OMBRE AU SEIN DES RÉSIDENCES

La SIGUY SIMKO souhaite améliorer le traitement des espaces, notamment aux abords des bâtiments, en y implantant des végétaux. Le volet paysager apporte de la qualité aux opérations et améliore le cadre de vie général des habitants.

Il s'agira de créer un effet de masque grâce à la végétation, et d'apporter de l'ombre pour favoriser le confort thermique des bâtiments.

Le traitement végétalisé des espaces des parkings atténue la forte minéralisation, et permet également de mieux organiser le stationnement.

Une aire de stationnement présentant des marquages au sol et des alignements plantés favorise un meilleur usage.

Les essences choisies seront adaptées et endémiques au milieu naturel. Elles ne nécessiteront pas trop d'entretien, et les espèces qui attirent les nuisibles seront proscrites (amandiers, etc).

La palette végétale sera choisie sur le conseil d'un paysagiste.

De façon générale, les espèces les plus représentées dans nos opérations sont :

**Pour l'apport d'ombre et
l'embellissement paysager :**

- Palmiers
- Courbarils
- Poiriers pays
- Ebènes verts
- Bananiers
- Manguiers nains

Pour les haies végétales :

- Vétivers
- Héliconias
- Buissons ardents
- Bambous nains

Cette liste d'essences végétales répertoriées n'est pas exhaustive.

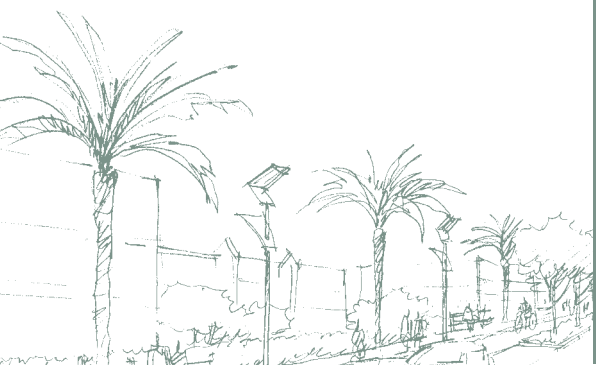


Malu, ZAC Saint Maurice – Saint-Laurent du Maroni



Un guide des bonnes pratiques de la végétalisation adaptées à la Guyane, commandé par la Direction Générale des Territoires et de la Mer (DGTm), a été édité en 2024. Ce guide indique notamment que le recours à un paysagiste concepteur est à privilégier dans l'équipe de maîtrise d'œuvre dès les premières phases d'étude de l'opération et jusqu'à la réception des végétaux. Il met l'accent sur la vigilance particulière à avoir sur la qualité des franges de l'opération. Il sensibilise sur la démarche d'aménagement qui intègre autant que faire se peut l'existant, minimise les terrassements et préserve la couche de terre végétale et d'humus. L'objectif est de composer un schéma urbain qui respecte le site.

La SIGUY SIMKO utilise également le guide d'AQUAA sur la végétalisation des abords des bâtiments, avec les recommandations suivantes :



- Choisir des espèces au feuillage dense
- Planter densément différentes espèces proches les unes des autres pour obtenir un masque efficace
- Bien réfléchir à la distance d'implantation des espèces.
- Essayer de rapprocher au maximum le végétal du bâtiment, sans être inférieur à 5 mètres, pour créer de l'ombre tout en laissant la place au végétal pour se développer.

Les arbres plantés devront être matures (environ 1,80 m), et plantés en saison des pluies pour assurer leur pérennité. L'arrosage sera effectué par contrat.

Ces aires plantées permettront de limiter les délaissés, et de lutter contre les îlots de chaleur.

Cette charte a fait l'objet d'une consultation de l'architecte et du paysagiste-conseil de la DGTm. Ils ont formulé leurs observations, qui ont été intégrées à ce document.



LES JARDINS PARTAGÉS

La SIGUY SIMKO souhaite développer des jardins partagés, à l'instar de celui réalisé à la résidence Stanislas. Cette démarche peut être dupliquée sur d'autres opérations, à condition de réunir certaines conditions :

- Disposer d'un foncier suffisant au sein de l'opération pour installer le jardin (environ 600 m²)
- Clôturer l'espace dédié au jardin, et assurer la gestion des clés par l'association des locataires
- Disposer d'un local de stockage du matériel de jardinage (LCR ou local associatif)
- Identifier une association de locataires mobilisée, pour porter le projet et assurer sa pérennité

Une convention est actuellement en cours avec la Régie de Quartier de Rémire-Montjoly, regroupant un consortium de régies de quartier, pour lesquelles la SIGUY SIMKO a mis du foncier à disposition en vue de la mise en place de jardins partagés dans des quartiers identifiés.



Stanislas - Cayenne



TRAITEMENT DES ABORDS DES BÂTIMENTS

Dans le patrimoine ancien, les abords des bâtiments étaient souvent délaissés dans les aménagements. L'attention était focalisée sur la construction elle-même.

Désormais, les espaces extérieurs font l'objet d'une atten-

tion particulière par le bailleur maître d'ouvrage, car ils participent au cadre de vie des résidents et mettent en valeur le bâtiment.

Les abords des logements sont caractérisés par :

- les accès
- les cheminements piétons
- les espaces verts et plantations
- les parkings, stationnements
- les clôtures
- la gestion de l'éclairage

Le traitement de ces abords permet d'organiser les espaces, de donner un usage à chaque m², et de penser la transition entre l'espace public et l'espace privé.

Les PLU imposent un pourcentage de pleine terre non imperméabilisé. Il sert entre autre à l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle. Il peut être optimisé et planté.



La qualité du traitement de ces espaces peut passer aussi par la différenciation de matière au sol : bande engazonnée, cheminement piéton, bande gravillonnée, ... mais aussi par la mise en lumière pour sublimer le végétal et le bâtiment.



La pose de mobilier urbain doit se faire de façon stratégique, pour être utilisé par le plus grand nombre et à toute heure. Son accès doit être facilité (cheminement ou passage). Le choix du mobilier en lui-même doit être fait au regard de l'exposition au soleil et à la pluie. Les bancs en béton coloré semblent correspondre aux attentes des locataires.

Pour limiter les délaissés, dans la mesure du possible, les espaces libres au rez-de-chaussée seront réattribués aux jardins des locataires (avec accès façade réservé en cas de besoin en ravalement).

Dans les abords des résidences, on retrouve également l'implantation des locaux vélos. Ils sont sécurisés, et offrent un maximum de transparence pour une visibilité optimisée afin de limiter les vols, et l'usage de ces locaux pour l'entreposage de marchandises.

S'agissant des boîtes aux lettres, leur intégration à la clôture est privilégiée. Cela étant dit, il peut arriver qu'elles soient au pied de chaque bloc, selon la taille des opérations. Le dispositif d'adressage postal est toujours validé au préalable, conjointement par les services de la Ville et de la Poste.

Enfin, les clôtures doivent être conçues au regard de l'environnement en présence, en prenant en considération la séquence. L'homogénéité du traitement des clôtures sur une même rue participe à la qualité paysagère.





7 QUALITÉ SÉCURITÉ ET HYGIÈNE

RÉSIDENTIALISATION

Afin de répondre aux exigences de sécurisation, et permettre aux habitants de mieux s'approprier leur espace, le processus de résidentialisation implique une étude sur la clarification du fonctionnement et de l'interface, entre les espaces publics et privés, jusque dans l'entrée des résidences.

L'objectif visé est avant tout de sécuriser les abords des bâtiments, mais également de renforcer le sentiment d'appartenance des résidents et leur permettre d'avoir un espace de transition entre leur logement et la rue.

La résidentialisation sera traitée a minima par des clôtures végétales au sein du parc de la SIGUY SIMKO.

Des haies d'essences végétales assureront cette délimitation entre l'espace public et l'espace privé.

Les espaces de circulation devront être éclairés, et le traitement des halls d'entrée recevra une attention particulière.

Les hublots à détection de mouvement et horloge seront privilégiés, car ils permettent de mieux gérer la lumière (LED avec détecteurs intégrés anti-vandale).



LOCAUX POUBELLES

La SIGUY SIMKO suit le guide CACL et CCOG relatif au stockage des déchets ménagers. Des locaux poubelles avec des espaces suffisants, fermés, carrelés et munis d'un point d'eau et d'un siphon de sol sont privilégiés.

L'emplacement idoine est souvent difficile à trouver aux regards de nombreux usages détournés.

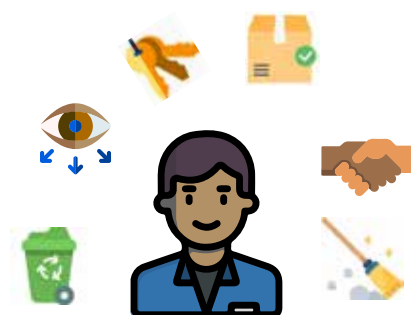
Suite au retour d'expériences, la SIGUY SIMKO privilégiera :

- Un emplacement propre à chaque entité, ou groupement de logements
- Un local pas trop grand pour éviter le stockage d'encombrants
- Un accès depuis l'intérieur. Eviter un accès depuis l'extérieur pour limiter la dépose de déchets par des personnes ne résidant pas dans l'opération.

Les locaux réservés aux encombrants ne sont pas obligatoirement mis en oeuvre lorsqu'il existe des déchetteries à proximité. Le cas échéant une borne de collecte sera proposée aux locataires.

DÉPLOIEMENT DE GARDIENS

D'ici 2030, toutes les résidences de plus de 100 logements disposeront d'un gardien, ce qui représente un total de 70 gardiens. Le principal objectif de cette initiative est de renforcer la cohésion sociale et d'améliorer la relation avec les résidents grâce à une gestion de proximité. Dans un premier temps, l'objectif est de mettre en place un interlocuteur pour chaque groupe de 100 à 200 locataires.



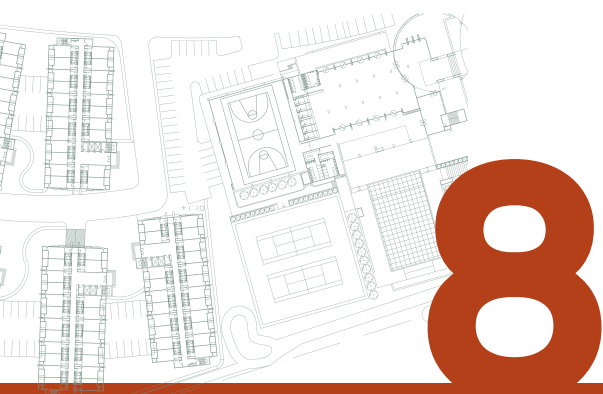
Le métier de gardien permettra dans les faits de :

- Améliorer la satisfaction clients par une gestion des réclamations optimisée et réactive.
- Favoriser le lien social entre les locataires par le déploiement d'animations de proximité.
- Garantir la tranquillité et la sécurité des résidents (respect du règlement intérieur, signaler un problème de maintenance).

Par exemple : limiter les incivilités, les dégradations, identifier rapidement les dysfonctionnements des équipements.

- Améliorer le cadre de vie des locataires par une meilleure maîtrise de l'entretien des résidences
- Sensibiliser les résidents au respect de leur environnement.

A chaque entrée dans les lieux, une visite est réalisée avec le futur locataire pour lui expliquer ses droits et ses devoirs, et ce qui relève de ses obligations en termes d'entretien. Un guide du locataire lui est remis à cette occasion.



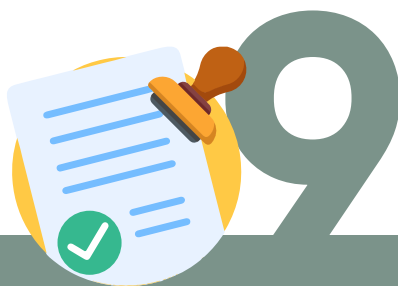
LES GRANDES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Des études de programmation urbaine ont été mises en oeuvre pour trois grandes cités anciennes de la Ville de Cayenne, à Zéphir, Mont-Lucas et Cabassou. Ces opérations d'envergure de renouvellement urbain permettront à terme de repenser les quartiers en prenant en compte les enjeux urbains, sociaux, environnementaux du développement durable, et d'équilibrer ces zones.

LA MÉTHODOLOGIE D'INTERVENTION PROPOSÉE SERA LA MÊME POUR TOUTES LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

- Réalisation d'un plan guide de référence servant de schéma directeur d'aménagement
- Production d'un bilan d'aménagement global
- Phasage de la programmation urbaine incluant les relogements provisoires, les démolitions, les reconstructions avec une nouvelle offre adaptée aux capacités financières des ménages
- Désignation d'une équipe de Maîtrise d'oeuvre Urbaine et Sociale assurant l'accueil et l'accompagnement des locataires dans le processus de relogement
- Concertation et communication avec les habitants et associations sur le projet futur
- Convention de co-maîtrise d'ouvrage et de rétrocession, avec la Ville et les concessionnaires, pour cadrer juridiquement l'intervention
- Gouvernance partagée et instances de décisions

Le retour d'expériences sur le parc, combiné aux remarques des locataires, permettront d'orienter au mieux les projets et de les partager.



LE SUIVI DE LA CHARTE

Ce dispositif innovant doit être évalué pour vérifier sa bonne application. Les feuilles de route, établies pour chaque commune sur une période de 3 ans, permettront de valider ensemble l'avancement et la bonne application de cette charte.

Pour se faire, des indicateurs permettront d'appréhender au mieux son efficacité :

- Bilan annuel d'utilisation de la Charte réalisée par la SIGUY SIMKO
- Enquêtes de satisfaction sur les constructions neuves et réhabilitations réalisées



UN PARTENARIAT RENFORCÉ AVEC LES COLLECTIVITÉS

LES ENGAGEMENTS RESPECTIFS ENTRE LA SIGUY SIMKO ET VOTRE COLLECTIVITÉ

La charte a pour objectif d'harmoniser les relations entre votre collectivité et les opérateurs de la SIGUY SIMKO, et de définir de nouvelles modalités de collaboration.

Cette charte symbolise un nouveau contrat de confiance à travers lequel les parties s'engagent mutuellement dans un partenariat "gagnant/gagnant".

La collectivité pourra choisir les engagements qu'elle est en mesure de pouvoir tenir.

Ces engagements sur-mesure sont adaptés à la situation de chaque commune selon sa taille et la priorité de ses enjeux urbains, sociaux et environnementaux.

A -Nos engagements

Engagement	1	Présenter les projets avant le dépôt des permis de construire aux services instructeurs et directions de l'aménagement des collectivités
Engagement	2	Associer la Ville sur les besoins en commerces dans les futures opérations à livrer
Engagement	3	Identifier, en amont des livraisons, les besoins en locaux associatifs au sein des nouvelles opérations, en concertation avec la collectivité
Engagement	4	Respecter les engagements de cette charte partenariale sur l'intégration des enjeux urbains, architecturaux, sociaux, paysagers, dans la production des nouvelles opérations de réhabilitation, résidentialisation et les opérations de renouvellement urbain
Engagement	5	Résidentialiser les opérations, y compris par un traitement de clôture végétale
Engagement	6	Associer la collectivité en amont des processus de renouvellement urbain pour co-construire le projet
Engagement	7	Privilégier le fléchage de relogement par opération
Engagement	8	Développer la démarche de jardins partagés, au sein des résidences de la SIGUY SIMKO qui présentent les conditions suffisantes
Engagement	9	Développer le volet paysager, par la plantation de végétaux au sein de toutes les opérations nouvelles ou requalifiées
Engagement	10	Poursuivre le déploiement des gardiens de façon sectorielle
Engagement	11	Faire le bilan annuel de cette Charte Qualité pour en assurer le suivi selon les indicateurs définis

B-Vos engagements

Engagement	1	Programmer les réunions de présentation des permis de construire
Engagement	2	Assurer une transparence de l'information sur la signature des garanties d'emprunt (délai raisonnable)
Engagement	3	Mettre en place des partenariats étroits dans les quartiers dits sensibles, entre les services de la SIGUY SIMKO et la police municipale (participation à la Cellule de Lutte Sécurité et Prévention de la Délinquance)
Engagement	4	Renforcer le partenariat Ville/SIGUY SIMKO sur le confortement, la mise en œuvre et l'entretien d'équipements sportifs au sein des quartiers (montage opérationnel et financier)
Engagement	5	Enclencher le processus de rétrocession à la levée des réserves, après réalisation des espaces publics et voiries par le bailleur
Engagement	6	Engager le processus de signature de la Convention d'abattement TFPB
Engagement	7	Participer aux réunions de concertation organisées par la SIGUY SIMKO en tant que partenaire
Engagement	8	Accompagner les bailleurs sur le contrôle et l'enlèvement des VHU

Directrice Générale
SIGUY SIMKO
Crystelle DIB-PITROLLE

Maire de la Ville de

11 ANNEXES

Grille d'évaluation du REX

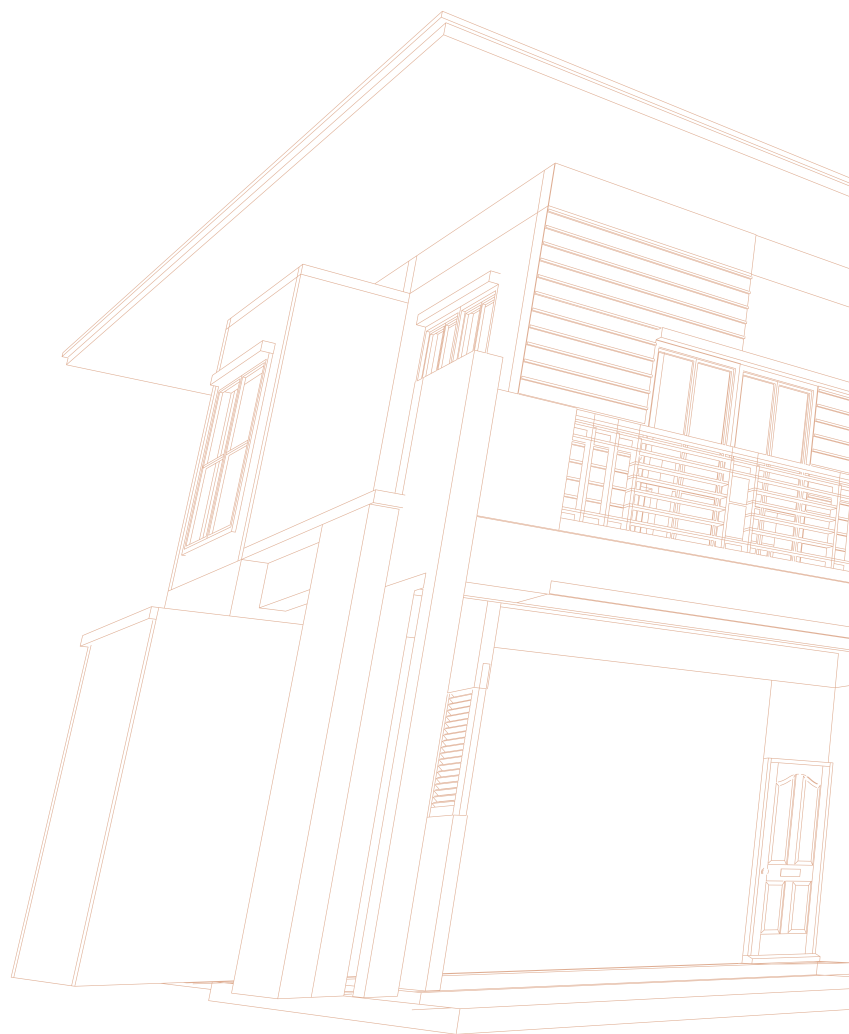
OPÉRATION	NOMBRE DE LOGEMENTS
ADRESSE	ANNÉE DE CONSTRUCTION
	ANNÉE DE REHABILITATION

EXTÉRIEUR	Constat visuel*	État			Points positifs	Points négatifs	Observations	Préconisations	Remarques Gérant/ Responsable de site
		Bon	Moyen	Mauvais					
Façade	Traces de main								
Parking									
Aménagements extérieurs (accès, parking, espaces verts etc.)									
Résidentialisation (clôture, etc.)									
Implantation du bâtiment (orientation, expo soleil et vent)									
Locaux poubelles (positionnement, fonctionnalité)									
Locaux 2 roues (positionnement, fonctionnalité)									
Boîtes aux lettres (positionnement, fonctionnalité)									

INTÉRIEUR	Constat visuel*	État			Points positifs	Points négatifs	Observations	Préconisations	Remarques Gérant/ Responsable de site
		Bon	Moyen	Mauvais					
Espaces communs									
Gaine technique (type de porte, localisation)									
Organisation/ distributions/ murs									
Luminosité (lumière naturelle journée /luminaires)									
Locaux 2 roues (positionnement, fonctionnabilité)									
Escaliers (nez de marche, bois, métallique, etc....)									
Sécurisation									
Porte d'entrée									
Fenêtres									
Balcon									
Séjour									
Fenêtres									
Baie vitrée									
Murs									
Sols									

INTÉRIEUR	Constat visuel*	État			Points positifs	Points négatifs	Observations	Préconisations	Remarques Gérant/ Responsable de site
		Bon	Moyen	Mauvais					
Cuisine									
Distribution									
Évier + joints									
Positionnement des attentes pour F, LL, LV									
Fenêtres									
Murs									
Sols									
Prises électriques									
Constat d'usage Cellier/buanderie									
SDB/WC									
Distribution									
Douche fermée avec 3 murs									
Bac à douche									
État du siphon									
Cloisonner les descentes d'eau									
Jalousies verre dépoli (fumé)									

EXTÉRIEUR	Constat visuel*	État			Points positifs	Points négatifs	Observations	Préconisations	Remarques Gérant/ Responsable de site
		Bon	Moyen	Mauvais					
Equipements									
Mobilier urbain									
Espaces jeux (enfants)									
Terrain sportif									
Chauffe-eau solaire (localisation)									
Antenne TV									
Câblage fibre									



UNE IMPLANTATION HISTORIQUE

Bailleur historique en Guyane, la SIGUY SIMKO contribue à la production de logement pour répondre aux besoins des guyanais, de l'État, des collectivités et des grands établissements publics. La SIGUY SIMKO est en mesure de proposer à ses clients des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession à la propriété.

Filiale du Groupe CDC HABITAT, ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences sociales, foyers et résidences pour étudiants ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété et à prix maîtrisé.

La SIGUY SIMKO à l'image du Groupe CDC Habitat s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation.

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'hexagone et en Outre-mer (Guyane, Guadeloupe, Martinique, Réunion, Mayotte).

Ancrés dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses différentes filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales.



CHARTRE QUALITÉ ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGÈRE

CONTACTS

SIGUY

25, avenue Pasteur
BP 258
97326 Cayenne cedex

Mail : contact@siguy.fr
Tél. : 0594 44 87 35
www.siguy.fr

SIMKO

33, avenue Jean Jaurès
BP 812
97388 Kourou cedex

Mail : simko.immo@simko.fr
Tél. : 0594 32 10 34
www.simko.fr