



MINISTÈRE DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES  
TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC  
LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

MINISTÈRE DES OUTRE-MER



# Opérations d'habitats renouvelés dans les Outre-mer

-----

Consultation nationale

-----

Session « le prêcheur »

-----



Présentation générale de la démarche et cahier des charges



**Ministère de la Transition écologique et solidaire  
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales  
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
Plan Urbanisme Construction Architecture**

Grande Arche de la Défense  
92055 La Défense cedex  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)

**Responsable du programme au Puca**  
Emmanuelle Durandau  
Secrétaire permanente adjointe  
Tél. 01 40 81 91 67  
[emmanuelle.durandau@developpement-durable.gouv.fr](mailto:emmanuelle.durandau@developpement-durable.gouv.fr)

**Partenaire de la consultation**  
DEAL Martinique  
Anne Catlow  
Cheffe de service  
Tél. 05 96 59 58 80  
[anne.catlow@developpement-durable.gouv.fr](mailto:anne.catlow@developpement-durable.gouv.fr)

**Le texte de cette consultation est disponible sur les sites :**  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)  
[www.martinique.developpement-durable.gouv.fr](http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr)



## SOMMAIRE

P06	<b>1. FINALITÉ ET CADRE DU PROGRAMME « OPERATIONS D'HABITATS RENOUEVÉLÉS DANS LES OUTRE-MER »</b>
P07	<b>2. PRESENTATION DE LA SESSION « LE PRÊCHEUR »</b>
P08	<b>3. ATTENDUS DE LA CONSULTATION</b>
P09	3.1. Revisiter quelques fondements déterminants de la culture architecturale et constructive antillaise
P10	3.2. Concourir à la diversification des filières constructives et à la mobilisation des ressources locales
P12	3.3. Associer efficacement les futurs habitants aux processus de production d'habitats
P13	<b>4. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION</b>
P00	<b>4.1. Candidatures</b>
P13	4.1.1 Composition des équipes
P13	4.1.2 Composition et conditions de dépôt du dossier de candidature
P14	4.1.3 Sélection des candidatures
P14	4.1.4 Critères de sélection
P14	<b>4.2. Workshops</b>
P14	<b>4.3. Conditions du rendu des projets</b>
P15	<b>4.4. Résultats</b>
P15	4.4.1 Critères de sélection
P16	4.4.2 Désignation des lauréats
P16	4.4.3 Indemnisation et gratifications
P16	<b>4.5. Publicité et valorisation</b>
P16	4.5.1 Publicité et valorisation
P17	<b>5. Calendrier récapitulatif</b>
P17	<b>6. Contacts et renseignements</b>
P17	<b>7. Conséquences de la dématérialisation de la consultation</b>

*« Le changement climatique contraint déjà des millions de personnes à fuir leurs terres et leurs foyers, et en expose de nombreuses autres au risque d'un déplacement futur. Les tempêtes surpuissantes, les sécheresses plus intenses et plus longues, la montée du niveau des mers et d'autres impacts du changement climatique exacerbent les vulnérabilités existantes parmi ces populations et la probabilité d'un déplacement contraint.*

*Un déplacement est un événement bouleversant et traumatisant. Mais on peut et l'on doit (à la fois) en faire davantage pour réduire le risque de déplacement climatique et (aussi) garantir les droits et la protection des personnes contraintes de fuir. »<sup>1</sup>*

Ce constat très inquiétant (et ses injonctions) interpelle nos sociétés et, notamment, nos pratiques en matière d'aménagement, de construction..., nos politiques en matière d'habitat. En effet, ces pratiques et politiques sont confrontées aux difficultés de concilier les process stabilisés visant l'amélioration de la qualité des constructions et les contraintes hors normes, induites par la gestion de déplacements, potentiellement massifs, des populations.

Des voies de refondation des pratiques et des politiques qui les encadrent ne sont-elles pas à explorer ? La question se pose avec une particulière acuité dans les Outre-mer où une part importante des populations, soumise à des contraintes diverses, s'est implantée dans des zones à risques forts, notamment littoraux, et va se trouver confrontée, à plus ou moins court terme, à la nécessité d'une relocalisation de son habitat.

## **1. FINALITÉ ET CADRE DU PROGRAMME « OPERATIONS D'HABITATS RENOUELÉS DANS LES OUTRE-MER »**

a) La nécessité de renouveler les modes de conception et production du logement dans les outre-mer et plus particulièrement aux Antilles découle à la fois du constat et des questionnements rappelés ci-dessus et des priorités identifiées dans le cadre de la conférence logement 2019, notamment liées à la maîtrise des coûts et à la production de logements adaptés aux besoins.

Le programme « opérations d'habitats renouvelés dans les Outre-mer » vise ainsi à encourager l'émergence de solutions nouvelles adaptées aux spécificités des Outre-mer que ce soit en matière de matériaux bio-sourcés, de procédés constructifs résilients, de sobriété énergétique comme en matière d'usages, ou bien encore en revalorisation de patrimoines en déshérence.

Il doit ainsi contribuer à apporter des réponses efficaces à deux enjeux majeurs :

- réduire l'empreinte écologique de la construction aux Antilles, notamment dans un contexte de forte dépendance énergétique et d'importation de produits de construction,
- faciliter, par le développement d'une offre de relogement attractive, en prix comme en qualité d'usages, la relocalisation de populations habitant des zones exposées à des risques naturels majeurs suite, notamment, au recul du trait de côte.

b) Il constitue un programme public national de recherche, d'essai et d'expérimentation au sens des articles R.2172-33 et R.2172-34 du code de la commande publique. Les lauréats des consultations engagées dans le cadre de ce programme pourront être consultés dans les formes prévues par ces articles par tout opérateur intéressé à la mise en œuvre des solutions qui auront été sélectionnées par les jurys de ces consultations.

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations : [www.oxfamfrance.org](http://www.oxfamfrance.org)

Ces opérateurs, publics ou privés, et les collectivités concernées par les projets qu'ils poursuivent, qui s'engageront avec le PUCA dans le protocole d'expérimentation visé à l'article R 2172-34 du code de la commande publique pourront bénéficier de l'accompagnement du PUCA dans leur démarche et de la valorisation nationale de leurs expériences. Cet accompagnement inclura en tant que de besoin l'organisation de médiations avec les administrations comme les experts intéressés à la réalisation des solutions sélectionnées par le jury de la consultation.

Le protocole conclu avec l'opérateur précisera, outre les modalités d'évaluation, les conditions par lesquelles le PUCA pourra accompagner la mise au point des solutions développées par les lauréats et testées dans le cadre du projet mis en œuvre par l'opérateur. Cet accompagnement pourra éventuellement inclure des subventions d'ingénierie pour faciliter cette mise au point.

c) Chaque consultation qui sera engagée dans le cadre du présent programme s'appuie sur une contextualisation résultant d'un partenariat préalable engagé entre l'État, le PUCA et la ou les collectivités intéressées à la réalisation des objectifs définis dans le cadre de la consultation.

La présente session s'inscrit dans le cadre du partenariat mis en œuvre entre la commune du Prêcheur, l'État et le PUCA relativement à la stratégie de recomposition spatiale initiée par la ville.

Les collectivités rencontrant des problématiques similaires et souhaitant expérimenter les solutions développées dans le cadre de cette consultation pourront faire appel avec l'opérateur de leur choix aux dispositions exposées au 2<sup>ème</sup> alinéa b) du présent article.

## 2. PRESENTATION DE LA SESSION « LE PRECHEUR

Dans un contexte de surexposition à de multiples risque naturels, la commune du Prêcheur s'est engagée très tôt dans une stratégie de recomposition spatiale, en identifiant les opérations jugées les plus urgentes : le déplacement du groupe scolaire et la réalisation d'opérations d'habitats susceptibles d'être attractives pour l'accueil des familles implantées d'une part dans des zones exposées au risque de lahars et d'autre part, dans des zones exposées à des risques de submersion marine rapide.

La municipalité, en lien avec la DEAL et avec l'appui méthodologique du PUCA, a retenu l'équipe animée par l'Atelier Philippe Madec pour une mission de maîtrise d'œuvre urbaine, environnementale et sociale (MOUES) devant permettre, dans une logique participative de co-élaboration avec les acteurs concernés et la population, d'établir :

- des diagnostics partagés des différentes attentes, ambitions et contraintes,
- des propositions pour repenser la conception des espaces publics et les solutions de desserte et de viabilisation notamment pour les deux premières opérations du schéma général de transformation du territoire,
- le programme pour la relocalisation de l'école et sa conception à la fois comme attracteur de vie collective et comme espace refuge,
- la préfiguration d'opérations « d'habitats renouvelés » et leurs modalités d'insertion socio-urbaine et environnementale pour l'accueil, notamment, de familles occupant actuellement les zones à risques.

Cette préfiguration a conduit à l'identification de trois périmètres stratégiques d'intervention :

- Chambollo,
- Centre-bourg,
- Morne Folie.

Dans chacun de ces périmètres ont été identifiés un ou plusieurs secteurs opérationnels pour la réalisation d'une offre nouvelle de logements. Les documents permettant de situer ces différents secteurs et de comprendre les enjeux programmatiques sont en ligne et téléchargeables sur <https://www.chantier.net/ophrom>. Des fiches de lots détaillées seront par la suite communiquées aux équipes admises à concourir.

**La présente consultation s'apparente à un concours d'idées visant l'établissement de propositions innovantes pour la réalisation de ces opérations d'habitats.**

Les candidats sont libres du choix du secteur et, au sein de ce secteur, du ou des sites sur lesquels ils souhaitent développer leur réponse.

Les lauréats de la présente consultation sont susceptibles d'être consultés dans le cadre des dispositions exposées au b) de l'article 1 par les opérateurs qui seraient amenés à réaliser tout ou partie des opérations, objet de la consultation.

Dans tous les cas, leurs projets feront l'objet d'une valorisation locale et nationale.

### **3. ATTENDUS DE LA CONSULTATION**

L'importance du nombre d'habitants exposés à des risques et donc susceptibles d'être relogés à plus ou moins long terme pose tout un ensemble de questions : comment gérer ce type de situation ? Quelles solutions adopter pour limiter les traumatismes et la « casse sociale et culturelle » souvent constatés pour ce type d'opération ? Comment répondre à l'urgence du relogement tout en relevant l'enjeu d'innovation environnementale et de refondation symbolique porté par la commune ?

En d'autres mots : comment rendre attractive cette relocalisation des habitats et des espaces de vie de la commune et ce, dans l'ambition d'un développement durable, avec une empreinte environnementale globalement la plus neutre possible et avec un objectif affirmé de mixité sociale (*fondement incontournable d'un « vivre ensemble » toujours - et de plus en plus ? - difficile à rendre opérant...*) à la fois pour des familles disposant de ressources financières très limitées et des ménages moins contraints ?

Les offres de relogement actuellement mobilisables répondent objectivement mal à ces deux questions. En témoignent par exemple les fortes réticences d'une partie des occupants du quartier menacé de la Charmeuse, sur cette même commune du Prêcheur, à venir occuper les logements collectifs sociaux construits pour assurer leur relogement.

Des typologies et des processus de construction renouvelés sont à expérimenter pour la production d'habitats adaptés, abordables, adaptables et donc... attractifs parce qu'en correspondance avec la « demande », l'ensemble des attentes et contraintes que les études menées par l'équipe de MOUES auront permis de mieux identifier.

Quelles voies explorer pour une conception et une production renouvelées des habitats ? Le questionnement est d'évidence extrêmement large : il concerne des thématiques très diverses et il est susceptible de mobiliser une multitude d'acteurs.

Toutes les propositions seront bienvenues mais, pour leur donner un caractère opératoire dans le cadre expérimental mis en place, il est demandé aux équipes de s'inscrire dans trois orientations qui sont considérées à la fois stratégiques et complémentaires pour amorcer positivement les évolutions souhaitées :



- revisiter les fondements de la culture architecturale antillaise en manière notamment de conception des espaces intermédiaires tant pour le filtrage entre l'intérieur et l'extérieur que pour l'accueil d'usages multiples;
- concourir à une diversification des techniques constructives pour mieux s'adapter aux environnements et valoriser les ressources locales ;
- activer de manière efficace les « maîtrises d'usage » pour, à la fois, affiner les offres d'innovation en regard des diversités du binôme attentes/ contraintes et mieux valoriser les savoirs faire habitants susceptibles de se mobiliser. Dans ce cadre, une part d'auto-construction pourra être envisagée au sein des opérations.

### 3.1. Revisiter quelques fondements déterminants de la culture architecturale et constructive antillaise

*« L'architecture antillaise est d'abord et surtout une architecture de la vie en plein air. Les activités quotidiennes débordent largement du cadre de la maison proprement dite. Le cadre lui-même est ouvert au grand air et ne protège que du soleil et de la pluie... Sous les climats chauds, nombreux sont les moments où il est plus agréable de vivre dehors ; les maisons deviennent alors la toile de fond d'un décor où les jardins occupent une place aussi précise que les autres éléments de l'habitation. Entre ces deux espaces domestiques – extra-muros et intra-muros –, la galerie, (les vérandas, varangues...) constitue(nt) un espace de communication, à la fois intérieur et extérieur. »<sup>2</sup>*

Tous ces espaces intermédiaires, couverts mais ouverts ou semi-ouverts, doivent pouvoir rester les indispensables compléments des espaces plus fermés de la préservation de l'intimité et de la protection contre les agressions extérieures notamment climatiques.

Mais ils sont les plus fragiles quand ils sont soumis aux vents extrêmes.

L'accroissement de la violence des cyclones induit par le réchauffement des mers implique ainsi une particulière vigilance sur les principes et modalités de leur construction.

Comment, face aux risques, éviter les tentations d'une « bunkerisation » de l'ensemble du bâti, destructrices en regard des modes d'habiter et par ailleurs contradictoires avec les objectifs d'atténuation du changement climatique puisqu'elles induiraient un recours accru à la climatisation mécanique ?

Comment, dans le même temps, modérer les facilités, rassurantes mais a priori coûteuses et difficiles, notamment pour les constructions existantes, d'un renforcement systématique des éléments d'ouvrage et de leurs liaisons ?

Les fondamentaux de la culture constructive sous les tropiques, en regard tout particulièrement du risque cyclonique<sup>3</sup>, sont à revisiter et à faire partager.

Des voies innovantes sont parallèlement à expérimenter comme notamment :

- la limitation des effets destructeurs du vent par recours à des dispositifs d'équilibrage des pressions<sup>4</sup> ;

---

<sup>2</sup> Jack Berthelot, co-auteur avec Martine Gaumé de « Kaz Antiyé, Jan moun ka rété » (l'habitat populaire aux Antilles), dans son introduction à « Caribbean Style » édition Perspectives Créoles, 1986.

<sup>3</sup> Voir notamment sur [www.lesgrandsateliers.fr](http://www.lesgrandsateliers.fr) le cahier de conception para-cyclonique rédigé par Christian Barré, Alexandre de la Foye, Sophie Moreau

- un traitement différencié (et admis en regard notamment des régimes assuranciers) entre espaces refuges (la case à vent de l'architecture vernaculaire) et espaces plus vulnérables potentiellement « fusibles ».

« Moins de matière et plus d'intelligence constructive », cette exigence d'économie de moyens<sup>5</sup> doit concerner évidemment dans le même temps les solutions trouvées pour répondre à la résistance des structures en regard des sollicitations sismiques et les principes d'aménagement mis en œuvre pour éviter les glissements de terrain.

Il est demandé aux équipes des propositions innovantes (sur l'organisation des espaces avec notamment des hybridations pièces refuges/espaces ouverts éventuellement « fusibles »..., sur les systèmes constructifs et leur capacité à valoriser les ressources bio-sourcées et/ou leurs transformations locales).

Concernant la question de l'aménagement, il est par ailleurs demandé aux équipes des propositions d'implantation et de desserte du bâti susceptibles de limiter les terrassements et la minéralisation des sols.

### **3.2. Concourir à la diversification des filières constructives et à la mobilisation des ressources locales**

Introduit dans les années 30, le béton armé est apparu très rapidement comme un matériau susceptible de particulièrement bien résoudre les questions de stabilité et de durabilité des structures sous les conditions difficiles des tropiques, tout particulièrement lors des épisodes cycloniques.

Par nécessité particulièrement sensibilisés et spécialement formés, depuis notamment une vingtaine d'années, à la construction et à l'aménagement en zones de forte sismicité, les professionnels antillais, ont su par ailleurs adapter la conception et la mise en œuvre des ouvrages en béton armé à ces contraintes spécifiques. Forte de ces atouts, la construction à ossature béton est devenue très largement dominante.

La question n'est pas de remettre en cause totalement cette situation mais d'en repérer les effets négatifs, leurs causes, et de proposer et expérimenter des alternatives pour y pallier.

Le recours au béton armé s'est effectué, dans ses premiers développements, en profitant de compétences métier bien représentées (charpente/menuiserie pour le coffrage des structures poteaux/poutres) et par la mise en œuvre de composants diversifiés issus des autres filières pour, notamment, réaliser les nécessaires porosités vis-à-vis de l'extérieur susceptibles d'assurer le confort d'ambiance par ventilation naturelle (menuiseries à perméabilité variable pour les portes et fenêtres, fortes porosités des ventelles, claustras... réalisés en bois, terres cuites, métal, béton...).

Cette mobilisation de compétences constructives et ressources diverses a permis la construction d'un bâti bien adapté et nous laisse des références architecturales remarquables<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Voir *ibid* une présentation synthétique de la thèse de doctorat de Sophie Moreau, architecte, préparée au sein du service aérodynamique du CSTB, à Nantes

<sup>5</sup> Ou de « frugalité heureuse » pour reprendre l'intitulé du manifeste porté notamment par Philippe Madec.

<sup>6</sup> Œuvres des architectes Louis Caillat en Martinique et Ali Tur en Guadeloupe notamment. L'église du Prêcheur (architecte non connu) est par ailleurs un bon exemple des savoir-faire liés à la filière béton.

Depuis, la situation s'est assez profondément dégradée au fil du temps pour toutes les filières alternatives ou complémentaires avec, au final, un appauvrissement du langage architectural mobilisable/mobilisé et un appauvrissement par uniformisation des typologies de logements.

Une conjonction complexe de facteurs multiples explique cette dégradation : les modalités d'organisation de la commande et des modes d'allotissement des travaux, des entreprises confrontées aux particularités de la production locale (marché actuellement étroit et coûts de la main d'œuvre élevés), un contexte réglementaire et normatif favorisant l'importation de produits industrialisés mal adaptés, des modalités de certification des produits et systèmes inhibiteurs en regard du développement des filières de production locales...<sup>7</sup>

Aujourd'hui, le logement collectif social est emblématique et particulièrement stratégique compte tenu des effets d'entraînement qu'il a sur les filières. Le mode constructif en voiles et dalles de béton armé y est devenu dominant. Il génère des constructions massives avec une forte inertie thermique qui, même si elle était bien positionnée, ne présenterait que peu d'intérêt dans un pays à très faible gradient de température jour/nuit. Inertie qui devient un véritable obstacle au confort thermique des logements dès que les parois sont exposées au rayonnement solaire direct. L'isolation thermique, réalisée avec des matériaux ou produits importés, est coûteuse (coût financier et écologique) et la surface des ouvertures est par ailleurs très réduite compte tenu de leurs coûts croissants (et désormais surenchérés par les exigences d'étanchéité introduites par la RTM, ou RTG). L'inconfort thermique devient ainsi inévitable pour tous ceux qui ne peuvent recourir à la climatisation mécanique pour y pallier.

Pour beaucoup de professionnels, il est urgent de revenir à des systèmes constructifs adaptés (poteaux/poutres - qu'ils soient en béton, en acier ou en bois - avec des remplissages à faible inertie et de larges percements permettant, hors épisode cyclonique, de fortes porosités ; de valoriser les ressources locales notamment bio-sourcées ; de promouvoir une meilleure mutualisation des solutions entre les outre-mer ainsi que le rayonnement des savoir-faire dans leurs environnements régionaux, notamment ceux de l'arc antillais.

Il est devenu impératif de « *desserrer l'étau normatif actuel* » (et pour ce faire de) :

1. développer et diffuser l'expertise sur les modes de construction adaptés ;
2. faciliter la certification et l'approvisionnement en matériaux tout en favorisant la coopération avec les pays de l'environnement régional ;
3. décentraliser la production de normes adaptées aux contextes ;
4. faciliter la diffusion de l'innovation ;
5. réviser les réglementations pénalisantes (réglementation thermique et acoustique notamment) ;
6. maîtriser les surcoûts assuranciers tout en veillant à la qualité des constructions.<sup>8</sup>

L'inscription de la démarche dans un cadre expérimental, qui est une des 35 mesures préconisées par la délégation sénatoriale, ouvre des perspectives d'application de ces 6 objectifs et vise à les rendre concrètement possibles.

---

<sup>7</sup> Voir rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer, coordonné par Eric Doligé, 29 juin 2017

<sup>8</sup> Voir *ibid*, les 35 mesures préconisées dans la synthèse du rapport de la délégation

### 3.3. Associer efficacement les futurs habitants aux processus de production d'habitats

Les programmes d'habitats des opérations ont comme finalité prioritaire le relogement des familles occupant les quartiers menacés des Abymes, les cités Pohie, Fonds la Salette et Coquette, cette dernière confrontée à une problématique importante de glissement de terrain.

Proposer et expérimenter des processus susceptibles de rendre, à la fois moins douloureuse et potentiellement réellement féconde cette transplantation, constitue l'ambition fondatrice du programme. Comment la concrétiser ?

Ces quartiers ont des histoires construites et consolidées sur le temps long. L'habitat « informel » qui pour une grande part les constitue, en dépit de certains défauts et coût différés d'aménagement, a su :

- répondre, avec des moyens souvent limités à la question du logement et à l'accueil d'activités ;
- fabriquer du « chez soi » et du « vivre ensemble » installés sur la durée ;
- aménager un équilibre entre espaces privés et espaces d'usages collectifs, tant dans leur définition que dans leur gestion ;
- mettre au point des solutions bâties mutables et évolutives, s'enrichissant avec le temps et l'évolution des structures familiales.

Le passage de cet « informel » stratifié sur un temps long au « formel », dans le temps court d'une opération d'aménagement, pose donc, pour la valorisation des patrimoines matériels et immatériels ainsi constitués, une double question :

- comment indemniser de manière correcte des bâtis voués à disparaître pour permettre aux familles de disposer des marges financières qui leur sont indispensables pour assurer dignement leur déplacement ?
- comment mobiliser de manière efficace ces capacités avérées de fabrication d'habitats, adaptés et adaptables dans la durée, à la diversité des attentes et besoins ?

Il s'agit, pour cette deuxième question d'explorer dans une logique « d'empowerment » les potentiels du « faire avec » comme compléments aux rationalités du « faire pour » portées et codifiées par les divers institutions et professionnels de la construction.

Comme en témoignent les succès commerciaux considérables des GSB (Grandes Surfaces de Bricolage) et la répartition de clientèle constatée chez les distributeurs de matériaux, une part importante de nos contemporains interviennent de manière très directe dans la transformation voire la construction de leurs logements<sup>9</sup>.

Les motivations sont difficiles à catégoriser car elles mixent de manière très diversifiée l'obligation de « faire des économies » et les souhaits d'une maîtrise autonome des « savoir-faire », d'individualisation du chez soi...

La mobilisation de ce potentiel est en conséquence très complexe et les difficultés nombreuses (résistances des instances professionnelles qui y voient des sources de perte de marché et de développement du travail au noir, questions assurancielles, modalités et modèles économiques de l'accompagnement...) pour son inscription durable dans la définition des politiques publiques.

---

<sup>9</sup> Les données statistiques pour apprécier les champs et l'ampleur de ces pratiques restent en France insuffisamment documentées et exploitables, mais au Danemark par exemple où elles seraient plus explicites, ce serait plus de 50% de l'habitat qui est auto-réhabilité ou auto-construit.

Les Outre-mer font, en la matière, figure d'exception puisque les capacités à auto-finir les logements et à les faire évoluer par auto-construction ont été prises en compte avec la mise en place, depuis plus de trente ans, du L.E.S, outil de financement pour le montage d'opération en accession très sociale.

Cet outil a permis la réalisation de nombreuses opérations, pour certaines bien réussies et pour d'autres plus critiquables qui peuvent expliquer l'actuel déclin relatif de sa mobilisation.

Il convient de s'appuyer sur cette longue expérience pour proposer et expérimenter des systèmes constructifs et processus permettant notamment:

- un allotissement des travaux ne transférant pas vers l'auto-finition ou l'auto-construction les tâches nécessitant des savoir-faire ou des outillages difficiles à acquérir ou amortir à l'occasion d'un seul chantier ;
- des modalités et modèle(s) économique(s) d'accompagnement (sur la durée longue des adaptations et extensions) pour qu'à la fois, il ne puissent pas être considérés comme une intrusion inhibitrice mais que, dans le même temps, il puissent garantir la nécessaire sécurité des habitants et de leur voisinage.

L'opportunité de raisonner dans un contexte « situé », avec une clientèle « pressentie », devra être saisie pour vérifier l'acceptabilité des solutions proposées et mettre en place des méthodes interactives pour leur adaptation aux diverses attentes et contraintes (futurs habitants, maîtrises d'ouvrages), l'anticipation et l'accompagnement de leurs transformations ultérieures.

## 4. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

### 4.1. Candidatures

#### 4.1.1 - Composition des équipes

Il n'y a pas de limite au nombre de participants par équipe. La pluridisciplinarité est fortement recommandée au regard des questions posées par les objectifs du concours et les contraintes propres aux sites et aux attendus programmatiques. La nature même de la problématique abordée suppose une approche transversale et un croisement des disciplines et des pratiques, associant savoir-faire théorique et capacité de mise en œuvre technique et opérationnelle.

Le mandataire de l'équipe doit être un architecte habilité à construire en son nom propre. L'équipe doit présenter des compétences et références *a minima* dans les domaines suivants :

- architecture ;
- environnement ;
- construction parasismique et anticyclonique ;
- construction en climat tropical.

La participation au sein des équipes de représentant des filières de construction locales et d'entreprises locales de construction est encouragée. Des compétences dans le domaine du montage d'opérations de logements aidés aux Antilles sont également recommandées sans être obligatoires.

#### 4.1.2 - Composition et conditions de dépôt du dossier de candidature

Le dossier de candidature comporte :

1. la composition de l'équipe, selon le formulaire d'inscription téléchargeable sur le site <https://www.chantier.net/ophrom>

2. une note d'intention générale A4, maximum 4 pages présentant le site retenu, la vision de l'équipe de la situation, l'identification des enjeux prioritaires et des freins à lever pour répondre à ces enjeux, les moyens qu'elles comptent mobiliser pour y parvenir.

**Les dossiers de candidature sont à déposer sur le site <https://www.chantier.net/ophrom> au plus tard le 8 septembre 2019 minuit.**

#### *4.1.3 - Sélection des candidatures*

Les équipes seront sélectionnées par un jury constitué de représentants de la commune, de la DEAL et du PUCA après avis d'un comité d'experts locaux et nationaux de l'architecture et de la construction. Le nombre maximal d'équipes admises à concourir est fixé à 10.

**Les résultats de la sélection des candidatures seront rendus publics le 20 septembre 2019 au plus tard.**

#### *4.1.4 - Critères de sélection*

- Qualité de la note d'intention ;
- Adéquation de la composition de l'équipe et de ses références en regard de ses ambitions.

## **4.2. Workshops**

Les candidats sélectionnés seront invités à venir débattre ensemble de leurs intentions de projets dans deux ateliers, l'un avec les habitants des quartiers ou secteurs identifiés comme devant être relocalisés, l'autre avec des opérateurs de logements, bailleurs sociaux, promoteurs privés.

Ce workshop se tiendra aux deux tiers du délai laissé aux équipes pour élaborer leur projet afin de leur permettre de présenter et débattre de leurs propositions en fonction de leur état d'avancement tant avec les habitants qu'avec les maîtres d'ouvrage. Il s'agit dans ce temps d'échange d'ouvrir la possibilité aux équipes de tester la recevabilité de leurs propositions du côté des habitants et d'évaluer la faisabilité de celles-ci du point de vue des opérateurs du territoire. Le contenu des présentations est laissé à l'appréciation des équipes. Leur support sera sous le format de diapositives numériques.

**Les dates pressenties pour la tenue des workshops sont les 3 et 4 novembre 2019.**

## **4.3. Conditions du rendu des projets**

Le rendu numérique est obligatoire.

Il comprend :

- la fiche de composition de l'équipe jointe au dossier de candidature ;
- un dossier « projet 3 » (format A3 relié) comprenant les éléments ci-après.

### 1. Pièces graphiques

L'équipe joindra au dossier tous les documents graphiques nécessaires à l'illustration et à la bonne compréhension de sa proposition.

La liste des pièces ci-après n'est ni exhaustive, ni exclusive :

- plan masse, présentant les aménagements extérieurs et faisant apparaître les principes et équipements de toiture,
- perspectives aériennes et à vue d'homme permettant de visualiser l'insertion du projet dans son environnement, sa volumétrie globale, les vues dégagées depuis les logements sur l'environnement extérieur, l'organisation des espaces intermédiaires entre l'air libre et le clos/couvert, la gestion du relief,
- plans de niveau (sous-sol, RdC, étage courant...),

- coupes et façades significatives,
- tous croquis, notamment perspectifs illustratifs des ambiances intérieures et de leur mise en relation avec l'extérieur, des espaces intermédiaires et des potentialités d'évolution des logements,
- tous détails rendus nécessaires pour expliciter : le parti constructif retenu au regard des matériaux employés et des contraintes parasismiques et anticycloniques.

## 2 – Pièces écrites

- Un descriptif du projet présentant les réponses apportées aux enjeux de la consultation au regard des spécificités et contraintes du site.
- des notes précisant :
  - les spécificités des éventuelles innovations développées au regard du *corpus* réglementaire et normatif en vigueur, et les avantages technico-économiques de ces innovations,
  - les modalités par lesquelles le projet contribue au développement des filières locales de matériaux bio-sourcés, de circuits courts ou de savoir-faire locaux,
  - les potentiels d'adaptabilité et d'évolutivité des logements aux moyens financiers, usages et évolutions familiales de leurs occupants,
  - une évaluation du bilan E+/C- du projet,
  - une estimation du coût des travaux exprimé en coût HT/m<sup>2</sup> de SdP et en coût HT globalement,
  - des indications sur le montage financier et coûts de sortie projetés pour le locataire ou l'acquéreur seront appréciées sans être obligatoires.

## 3. Planches et documents de synthèse

Des documents de synthèse seront élaborés par l'équipe : ils regrouperont les éléments graphiques et écrits considérés comme les plus significatifs de la proposition. Ils seront fournis sous forme d'un document PDF en haute définition pour impression (avec traits de coupe) sous deux formats :

- 2 planches A0 en format portrait pour exposition ;
- 4 pages A4 en format paysage pour constitution d'un livret de synthèse destiné à être largement diffusé.

Un fichier sera également transmis avec l'ensemble des éléments utilisés et notamment les images en haute définition, valant autorisation pour la diffusion et la promotion (publication, exposition des projets présentés dans le cadre du présent concours.

Les différents éléments de rendu seront restitués en respectant la charte graphique qui sera téléchargeable sur le site <https://www.chantier.net/ophrom> à compter de la publication des résultats de la sélection des candidatures.

**L'ensemble du rendu devra être déposé sur le site <https://www.chantier.net/ophrom> au plus tard le 20 décembre 2019.**

## **4.4. Résultats**

### *4.4.1 - Critères de sélection*

- Qualité architecturale et d'insertion urbaine et environnementale appréciée notamment en regard de la qualité d'usage, de la qualité des ambiances et du rapport aux espaces extérieurs.
- Adéquation des propositions aux attentes, contraintes et exigences de la(des) fiche(s) de lot.

- Robustesse des réponses aux sollicitations extrêmes (sismiques, cycloniques, mouvements de terrain...).
- Contribution pour le développement de filières constructives valorisant ressources et savoir-faire locaux.
- Potentiel d'adaptation à la diversification ultérieure des attentes et qualité du processus proposé pour accompagner ces transformations.
- Economie générale des propositions (coûts de sortie et gains escomptés à terme) et pragmatisme des montages éventuellement proposés pour leur financement.

#### *4.4.2 - Désignation des lauréats*

Avant le jury, les habitants et maîtres d'ouvrage ayant participé au workshop seront invités à prendre connaissance des projets et à émettre un avis sur la manière dont il a été tenu compte de leurs attentes et/ou observations.

Ces avis seront transmis à la commission technique chargée de préparer les travaux du jury.

Le jury, présidé par le maire du Prêcheur, composé de représentants des Ministères de la Transition écologique et solidaire, du logement et de l'Outre-mer, du PUCA et de personnes qualifiées exerçant en Martinique ou en métropole dans les domaines de la maîtrise d'ouvrage de logement, de la construction en climat tropical, de la construction parasismique, de l'architecture, du paysage, de l'environnement procédera à un classement des équipes et désignera les lauréats.

#### *4.4.3 - Indemnisation et gratifications*

**Toutes les équipes admises à concourir percevront une indemnité de 5000 € par équipe destinée à couvrir, notamment, les frais de participation au workshop.**

Le versement de cette indemnité sera effectué auprès des équipes admises à concourir après réception du dossier de projet. Aucune indemnité ne sera accordée sans remise d'un dossier complet conformément à l'article 4.3.3 du présent règlement.

**Les trois premiers lauréats percevront en sus de cette indemnisation une gratification de 25 000€.**

### **4.5. Publicité et valorisation**

#### *4.5.1 - Publicité et valorisation*

Les résultats de la consultation feront l'objet au moins de deux expositions accompagnées de colloques : l'une à l'échelle de la Martinique, l'autre, à vocation nationale, en métropole.

Les projets lauréats feront l'objet de séminaires d'échange avec les professionnels de la maîtrise d'ouvrage, les entreprises et filières locales et les différents experts susceptibles d'être intéressés par les innovations développées.

L'intégralité des projets sera consultable sur le site internet du PUCA et valorisée dans le cadre de la publication d'un ouvrage dédié.

Les ministères en charge de la Transition écologique, de la Cohésion des territoires, de l'Outre-mer et de la Culture seront étroitement associés à la valorisation des résultats du concours.

#### *4.5.2 - Droits et Obligations*

Tous les documents (images, textes, etc.) parvenus aux organisateurs deviennent leur propriété. Les organisateurs détiennent donc les droits de reproduction sur ceux-ci. La propriété intellectuelle des propositions reste entièrement acquise à leurs auteurs.



Les candidats ne peuvent rendre publics les dessins présentés au concours ou faire usage de leurs projets pour une quelconque communication autre que celle autorisée par le présent règlement avant l'annonce officielle des résultats, sous peine d'exclusion du concours.

Les organisateurs se réservent le droit de publier librement l'ensemble des propositions qui leur sont parvenues.

Dans ce cas, les propositions sont exposées ou publiées sous le nom de leurs auteurs.

## **5. Calendrier récapitulatif**

- Lancement de l'appel à candidatures : **05 juillet 2019**
- Dépôt des dossiers de candidatures : **08 septembre 2019**
- Publication de la sélection des candidats : **20 septembre 2019**
- Workshop : **courant novembre 2019**
- Dépôt des projets : **20 décembre 2019**
- Jury : **février 2020**

## **6. Contacts et renseignements**

Toute question est à adresser sur le site <https://www.chantier.net/ophrom> dans la rubrique « Questions / réponses » :

Les réponses intéressant l'ensemble des candidats seront publiées sur le site dans la même rubrique.

## **7. Conséquences de la dématérialisation de la consultation**

L'ensemble de la procédure de consultation est dématérialisée. Les inscriptions et dépôts de projets se feront sur le site internet <https://www.chantier.net/ophrom>.

Les candidats une fois inscrits recevront un code d'accès pour la durée de la consultation.

En cas d'empêchement de fonctionnement de la plate-forme, un délai supplémentaire de 7 jours sera ajouté aux échéances fixées par la présente consultation pendant lequel les équipes candidates pourront transmettre leurs fichiers en adressant un lien de téléchargement aux adresses mails précisées à l'article 6.



Plan Urbanisme Construction Architecture  
Grande Arche de La Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense Cedex

---

Tél. +33 (0)1 40 81 24 33 | +33 (0)1 40 81 73 09  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)  
🐦 @popsu\_puca