

Rencontre avec
Thierry ROMANOS
président de SIKOA



Notre objectif : un logement décent, habitable, accessible et abordable pour chaque Guadeloupéen

SIKOA signifie « mon foyer, l'endroit où je vis » en amérindien. Filiale du groupe national Action Logement, SIKOA a pour mission de loger les familles guadeloupéennes et de les accompagner dans leur parcours résidentiel... Thierry ROMANOS, président du Conseil d'Administration de SIKOA SA-HLM de la Guadeloupe, nous en dit plus sur les priorités de sa société et sur sa vision de l'avenir.

L'Architecture de votre Région : Pouvez-vous nous présenter SIKOA à travers le temps, son histoire, son actualité...

Thierry Romanos : Dans les années 1950, la situation du logement était préoccupante en Guadeloupe. Face au délabrement de l'habitat et dans un contexte de misère sociale, l'évêque local, Monseigneur Jean Gay, décida de fonder avec la participation de quelques personnalités, ce qu'ils ont appelé « la société Coopérative d'HLM de la Guadeloupe ». Le 22 janvier 1953, cette coopérative est ainsi devenue la première structure à construire en Guadeloupe. En juin 1967, la coopérative s'est transformée en une SA d'HLM et a adopté en 2005 le nom de SIKOA qui signifie « mon foyer, l'endroit où je vis » en amérindien. Fort de sa filiation à Action Logement en 2017, SIKOA met aujourd'hui son savoir-faire et son expertise au service du développement du territoire. Elle attribue une part importante de son patrimoine aux personnes aux ressources modestes. Animée par ailleurs d'un souci de mixité sociale et confortée par les prérogatives d'Action Logement, SIKOA privilégie l'attribution de logements aux salariés.

En quoi consistent vos priorités ?

T.R. : Nous priorisons la gestion locative et l'entretien de notre patrimoine pour offrir un cadre de vie et une qualité de service optimale à nos locataires. Face aux exigences de notre clientèle, nous mettons tout en œuvre pour renforcer

la proximité avec nos locataires et garantir la qualité de nos services. Les métiers de la maîtrise d'ouvrage enrichissent notre activité et les fonctions supports complètent cette belle organisation au service de ses clients. SIKOA offre des logements de qualité, en location ou à la vente à tous les ménages en général et aux salariés en particulier. Notre priorité est d'accompagner notre locataire dans son parcours résidentiel. Rôle que nous assurons depuis plus de cinquante ans.

Parlez-nous du « vivre ensemble » et des valeurs défendues par SIKOA.

T.R. : Depuis plus de cinquante ans, nous œuvrons pour que chaque Guadeloupéen puisse bénéficier d'un logement de qualité, accessible, abordable et durable. Nous avons aussi pour valeur la solidarité, le partage et la cohésion sociale. Dans nos résidences, nous soutenons la mixité sociale et privilégions la création d'espaces et de lieux de vie adaptés pour favoriser le « vivre ensemble ». Les jardins partagés de la résidence Pédicette aux Abymes, accessibles aux personnes à mobilité réduite, témoignent s'il en était besoin de cet engagement. Nous nous efforçons aussi d'accompagner le locataire dans son parcours résidentiel vers une accession à la propriété. Nous mettons par ailleurs un point d'honneur à la concertation et au partenariat avec les diverses collectivités locales et territoriales. Au-delà de notre rôle de constructeur-bailleur, notre objectif est d'accompagner les politiques actives en matière d'habitat. Nous sommes en constant échanges avec les maires, le département et principalement la Région Guadeloupe qui nous accompagne dans les garanties d'emprunt. SIKOA est un opérateur important dans le paysage du logement social en Guadeloupe avec plus de 7 500 logements et plus de 100 salariés. Nous participons activement au développement économique de notre territoire, à travers le BTP.

Après la démolition titanesque des trois tours Gabarre, que va-t-il se passer ?

T.R. : L'après tours Gabarre, c'est un changement de modèle économique au niveau du logement social, une abolition du concept vertical qui va se traduire par un retour à un développement plus humain, à l'horizontal, avec plusieurs bâtiments, afin de retrouver la cohésion sociale nécessaire pour le mieux vivre. Les tours Gabarre représentaient environ 550 logements et la transformation du quartier de Lauricisque ira de pair avec une modification de l'offre de logements. Il est prévu que les nouvelles constructions incluent une certaine mixité dans un cadre environnemental de qualité, avec espaces verts, jardins urbains partagés et aires de jeux. En résumé, il y aura dédensification de la zone de la Gabarre, création d'un front bâti urbain en façade maritime, amélioration de la trame urbaine du quartier et mise en valeur du potentiel du port de pêche.

Repenser la ville est un travail de longue haleine et le projet qui définira plus précisément les contours du nouveau quartier de Lauricisque est encore à l'étude. Y sont associés Cap Excellence, la ville de Pointe-à-Pitre, le NPNRU, Nouveau programme national de renouvellement urbain... et SIKOA.

ADAPTER LES LOGEMENTS À LA PLANÈTE, AUX SENIORS, AUX SÉISMES.

Comment conciliez-vous logement social, construction, réhabilitation et respect de la planète ?

T.R. : Le développement durable est une composante incontournable de notre société et nos projets intègrent tous cette transversalité environnementale. Avec un défi majeur : bâtir des logements bioclimatiques à des prix abordables. Nous avons adapté notre politique à ces contraintes environnementales. C'est ainsi que d'un côté, nous avons revu notre modèle économique en construisant des petites résidences à taille humaine, en bande, au détriment des barres et des tours. Et que d'un autre côté, nous investissons sur des réhabilitations qui prennent en compte tous les paramètres durables, en y intégrant la prévention du risque sismique, primordiale en Guadeloupe. L'âge moyen de notre patrimoine, 30 ans, justifie ce choix stratégique.

En 2020, 187 logements ont été réhabilités par SIKOA en Guadeloupe, 239 en 2021, 352 en 2022. Nos opérations de réhabilitation visent la transformation en profondeur des logements concernés, associée à des travaux de rénovation énergétique ambitieux et au respect des nouvelles normes. Cela implique également des travaux qui embellissent l'architecture existante. À compter de 2022, c'est plus de 1 300 logements qui sont identifiés pour la réhabilitation.

Les seniors et le logement social, comment agit SIKOA ?

T.R. : En 2030, la Guadeloupe sera, avec la Martinique, l'un des départements les plus vieillissants de France. Ce qui signifie que la population des plus de soixante ans sera plus

importante que celle des moins de 25 ans. D'un point de vue démographique, nous sommes donc obligés d'anticiper et de préparer les nouvelles typologies d'habitats plus accessibles à ces profils. Il nous faut choisir entre améliorer des logements habités par des seniors mal adaptés ou « créer » des logements répondant à l'ensemble des enjeux du vieillissement et des critères du label, pouvant impliquer des déménagements et des coûts plus importants pour les locataires. Cette solution qui promeut le déménagement dans un logement adapté « aux contraintes physiques du vieillissement » plutôt que le logement adapté à son résident, va dans le sens du maintien à domicile du senior, avec l'amélioration de sa qualité de vie. Le maintien à domicile répondant à la volonté de quatre-vingt-dix pourcent des Guadeloupéens.

Que vous apporte le partenariat avec la Banque des Territoires ?

T.R. : La Banque des Territoires, l'un des cinq métiers de la Caisse des dépôts et consignation, et SIKOA ont signé une convention de partenariat représentant un volume d'investissements de plus de 195 M€ sur la période 2020-2022 afin d'accompagner la production et la réhabilitation de logements sur les territoires de la Guadeloupe et de Saint-Martin. Avec un parc locatif actuel de plus de 7 500 logements sur la Guadeloupe et Saint-Martin, nous sommes engagés dans un programme d'investissements ambitieux sur plusieurs années. Cette convention permet la construction et la réhabilitation de plus de 2 800 logements pour un montant prévisionnel de plus de 195 M€, comprenant la construction neuve de 877 logements pour un montant prévisionnel de plus de 118 M€ et la réhabilitation de 1 955 logements, dont 132 logements sociaux situés à Saint-Martin, fortement endommagés par l'ouragan Irma, pour un montant prévisionnel de plus de 77 M€.

Comment voyez-vous l'avenir ?

T.R. : Fort de ses atouts et rassuré par la dynamique de groupe Action Logement, SIKOA voit l'avenir avec sérénité s'agissant de sa capacité à répondre aux attentes du logement de son territoire. Nous avons fait la preuve auprès de nos partenaires de notre dynamisme, de notre professionnalisme et de notre savoir-faire aussi bien opérationnel et stratégique que politique. Ce qui constitue pour nous un socle solide pour la pérennisation de notre structure.

D'autre part, le rôle joué par nos administrateurs, qui participent activement à la définition de la stratégie de l'entreprise et veillent à sa mise en œuvre, et le travail fourni par les équipes aussi bien métiers que supports, contribue à l'amélioration de nos résultats et attestent de l'efficacité de notre organisation.

Dans tout ce que nous entreprenons, notre objectif est de créer des lieux de vie, un environnement et des villes aptes à répondre aux exigences de demain.

