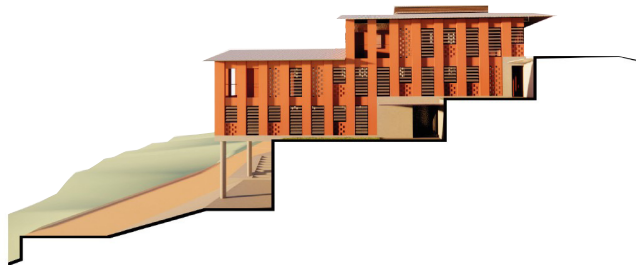


LIMA - Logement Innovant pour Mayotte

Construire mieux et plus avec les familles mahoraises



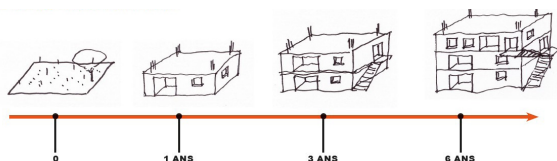
CONSTAT

Les besoins en logements sont donnés à plusieurs milliers par an

Il faut construire plus et d'une qualité qui réponde aux enjeux de la densité, de la maîtrise de l'énergie, de la gestion de l'eau et de la valorisation des circuits courts, respectueuse d'un mode d'habiter en pleine transformation .

LES FAMILLES, PRINCIPAL CONSTRUCTEUR DE L'ILE

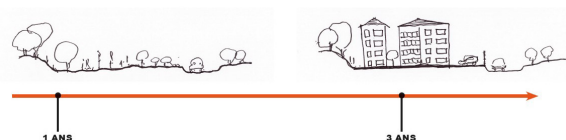
La plus grande partie des logements sont construits au fil de l'épargne d'abord pour se loger puis pour les enfants et enfin pour de la location, dénommée ici promotion familiale. Cependant, ces maîtres d'ouvrage ne sont pas accompagnés, pas d'étude technique, des permis de construire éloignés de la réalisation , des constructions inachevées, du foncier gaché, peu d'aménagements extérieurs, des exigences environnementales non maîtrisées : de nombreuses constructions sont non conformes, inconfortables voire dangereuses.



 BIEN INSÉRÉ ÉCHELLE JUSTE RICHESSE D'USAGE PROGRAMME ADAPTÉ AFFIRMATION CULTURELLE	 CADRE RÉGLEMENTAIRE DISPOSITIONS TECHNIQUES ESPACES NON OPTIMISÉS INCONFORT DÉGRADATION ACCÉLÉRÉE SUR LE LONG TERME
---	---

UN DÉFI POUR LES OPÉRATEURS : CONSTRUIRE VITE ET BIEN

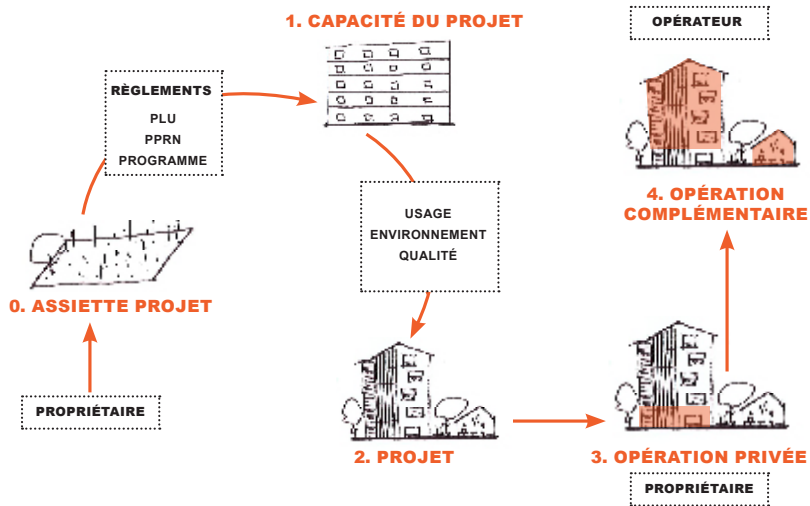
La mobilisation des opérateurs permet une accélération de la production de logements malgré une lenteur opérationnelle liée aux procédures et aux financements. La raréfaction du foncier entraine l'acquisition de grands terrains où le foncier optimisé est en rupture avec les usages.



 CONFORME OPTIMAL CONFORTABLE	 NON INTÉGRÉ ÉCHELLE DÉMESURÉE USAGE PAUVRE GÉNÉRIQUE
---	--

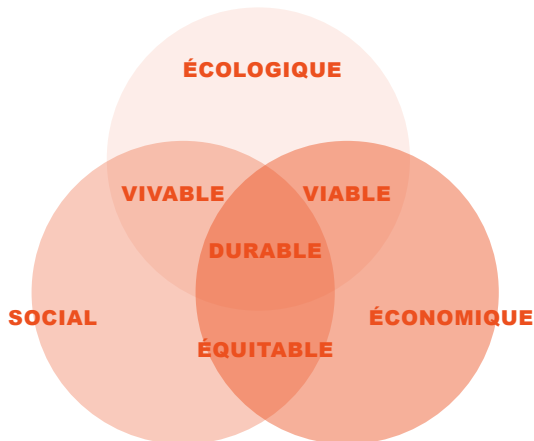
L'OPÉRATION MIXTE COMME LEVIER DE PRODUCTION

Combiner le point fort des familles - la possession de terrains et une connaissance de leurs besoins - à celui des opérateurs - des compétences techniques et un cahier des charges environnemental exigeant - permet de réunir les deux acteurs de la production de logement afin de réaliser des opérations de qualité.



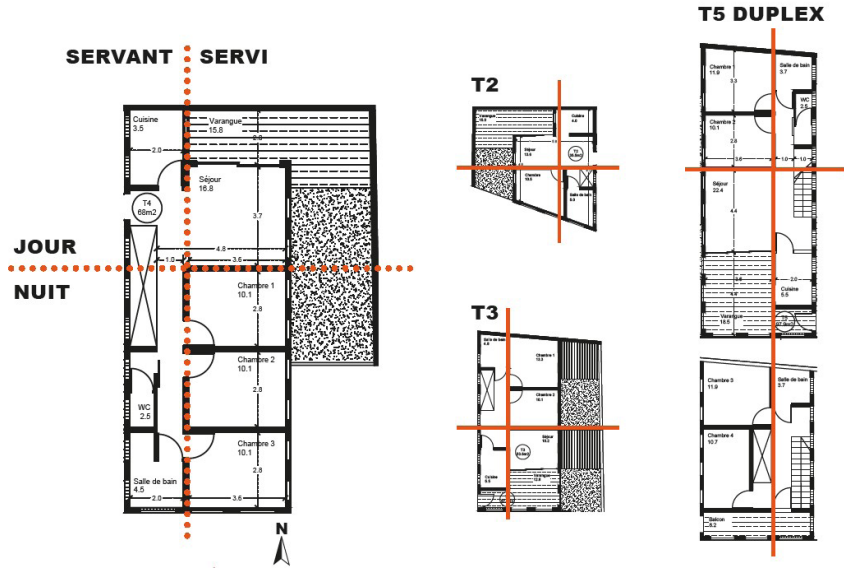
UNE NÉCESSITÉ, LA PRODUCTION DURABLE

Le niveau d'exigence de ces logements serait élevé afin de constituer une exemplarité incitative permettant un développement durable d'une nouvelle offre. Exemple, ce modèle, parce qu'il est à la fois écologique (conception bioclimatique, maîtrise de l'énergie), social (loyers conventionnés), économique (filières de matériaux locaux), confortable (adapté aux usages), viable (matériaux et conception assurant la pérennité des ouvrages).



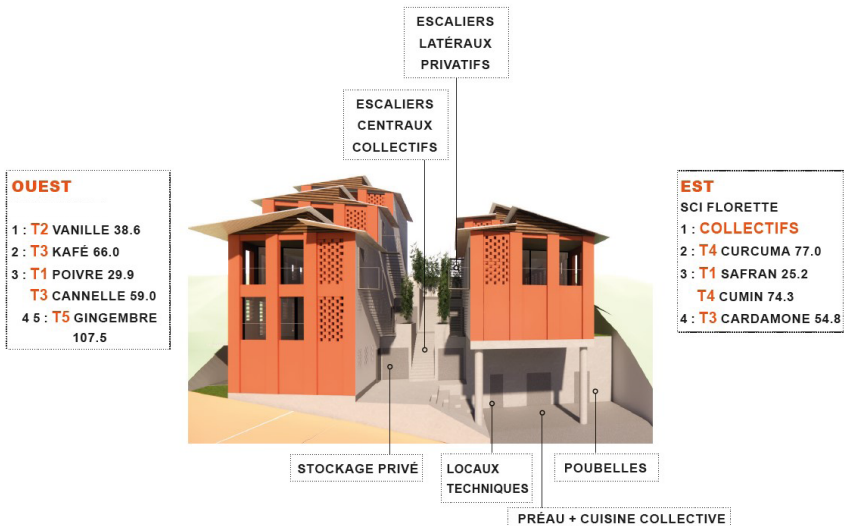
ADAPTATION ET REPRODUCTIBILITÉ

Le plan type est déclinable à toute typologie, du studio au T5. La logique systématique de l'organisation des pièces assure la reproductibilité de l'opération, et la largeur mince des constructions est adaptable à de petits terrains à plus ou moins forte pente; ce sont des surfaces à partir de 400m² et plus qui sont ciblées.



DENSITÉ ET QUALITÉ

Exemple sur une parcelle de 500m², 9 logements du T1 au T5 duplex peuvent ainsi être édifiés tout en conservant des jardins en pleine terre et en ménageant des espaces collectifs mais des accès individualisés. Le rapport à la rue est également soigné afin que l'opération participe à l'amélioration du cadre de vie du quartier.



LES COÛTS LIÉS AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET À L'AMÉNAGEMENT

LIMA est à l'état de dépôt de permis. Afin que le projet se concrétise, des leviers sont à trouver avec les partenaires, Etat, collectivités, opérateurs.

Le respect des clauses environnementales, des clauses techniques, des surcoûts liés aux pentes, à la prise en considération de la ressource en eau, de l'usage de matériaux bio sourcés et le circuit court ne sont pas des options mais des exigences. Ces exigences ont un sur coût lié à des pratiques nouvelles, innovantes mais sources d'économies pour les collectivités à moyen et long terme.

CHERCHE PARTENAIRE...

Les familles propriétaires de terrain et désireuses de s'engager dans une opération de construction de qualité sont nombreuses, les opérateurs présents sur le territoire sont mobilisés sur leurs propres montages opérationnels.

Pour que la démonstration d'une possible conciliation des intérêts de ces 2 constructeurs puisse être effective, un opérateur partenaire est indispensable.

Un accompagnement financier tel qu'un FRAFU aménagement et financement LBU pour soutien technique et réalisation des études de sols iraient également dans ce sens.

PISTE DE MONTAGE JURIDIQUE

Pour éviter la complexité du lotissement et de la copropriété, la SCI familiale peut endosser la qualité de maître d'ouvrage et passer avec un opérateur un contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage tel que prévu par les articles L 2422-6 et suivants du code de la commande publique. Cela leur permettrait de bénéficier de l'ingénierie de l'opérateur sans que la famille perde la main sur l'opération.

CONTRIBUTEURS



Pilotage et AMO



MOE Architecte



BE Structure VRD



DARWIN CONCEPT

BE Fluides



Conseil technique



Qualité environnementale



Conseil financier



GÉOLITHE

Géotechnique

FINANCÉ PAR

ActionLogement 