



Déplacement de l'Ordre national des architectes à la Réunion et à Mayotte

**L'ARCHITECTURE
COMME SOLUTION
POUR UN HABITAT
DURABLE ET PLUS
JUSTE**

Mars 2024



Siège de l'Ordre des Architectes Réunion-Mayotte, extension-rénovation par l'agence Co-Architectes. Grand Prix de la catégorie «Bâtiments tertiaires» des Trophées bâtiments circulaires 2022.

La délégation du Conseil National de l'Ordre des architectes, emmenée par sa présidente Christine Leconte, a visité les deux collectivités d'outre-mer situées dans l'Océan indien, en décembre 2023. Cette mission a renforcé leur conviction que les architectes peuvent faire évoluer les méthodes de conception et de construction sur place dans une optique à la fois durable et économiquement accessible.

Une jolie maison blanche impeccable avec, au-dessus du second niveau, une surélévation en bois qui lui donne un trait d'originalité. On l'imagine bien abriter le domicile d'une famille. Elle se situe dans un quartier sans charme du centre-ville de Saint-Denis, la capitale de l'île de La Réunion. Mais il n'en est rien : elle est le siège du Conseil de l'Ordre des architectes de la Réunion et de Mayotte (COARM), qui souhaite l'ériger en bâtiment démonstrateur de son savoir-faire des menuiseries bois, a expliqué Nicolas Peyrebonne, architecte du projet de l'agence Co-Architectes. Au niveau national, l'Ordre des architectes est parfaitement en ligne : la présidente du

CNOA, Christine Leconte, estime que « il est normal que les architectes montrent par eux-mêmes ce qu'ils sont capables de faire ».

Parce que cette maison est le résultat d'une démarche de réhabilitation, en partant du bâti, une case créole en béton typique de l'architecture des années 1960. Le COARM n'avait pas de projet pré-établi, il a cherché des ressources locales et les a utilisées pour la surélévation : issues de la déconstruction du Gîte du Volcan (ce refuge historique, proche du Piton de la Fournaise, a été démoli pour être reconstruit), des rebuts stockés chez un charpentier, ou encore du plateau bois issu de la rénovation d'un

pont classé au Patrimoine. Cette maison est une illustration parfaite du plaidoyer du CNOA qui souhaite « réparer la ville [en donnant] la priorité à la réhabilitation ».

Si la très européenne île de La Réunion, urbanisée, avec son tissu économique et ses centres commerciaux, pense à l'extension douce, le 101^{ème} département français, Mayotte, distant de 1 500 km, peine à se développer. La délégation ordinaire a visité les deux territoires mi-décembre 2023 et elle a été saisie par ce contraste. D'un côté, une innovation architecturale en perpétuelle réflexion ; de l'autre, une urgence : sortir de l'habitat précaire une po-



“ Pourquoi détruire les bidonvilles déjà existants ? ”

conçédent qu’il n’est pas une solution d’urgence. « On n’est pas naïfs », plaide le trésorier Christophe Millet. Mais le CNOA pose tout de même une question : pourquoi détruire les bidonvilles déjà existants ? Cette interrogation peut sembler iconoclaste tant le seul mot évoque la pauvreté, l’insalubrité, l’insécurité. Néanmoins, une étape de la visite mahoraise du CNOA a nuancé quelque peu cette perception.

Détruire ou pas ce qui existe déjà

Les élus ont visité le bidonville de Kawéni, à Mamoudzou, la capitale de Mayotte, accompagnés de Keyvan Fathi, architecte et chef de projet rénovation urbaine et habitat au sein de la municipalité. Construit à flanc de rochers, ce bidonville est le plus grand de France avec 17 000 habitants. Conclusion immédiate : évidemment ce n’est pas la panacée et les infrastructures manquent terriblement, il n’y a ni rue, ni évacuation, ni ramassage des ordures. En plus, cet habitat n’est pas aussi spontané qu’on pourrait le croire puisque les propriétaires, bien sûr inconnus, louent les maisons assez cher aux migrants, en moyenne 150 euros par mois. Pour autant - et ce regard est accentué par le fait que le terrain était propre ce jour-là après le passage de la pluie -, l’intérieur des habitations est aménagé, carrelé, avec eau, électricité et meubles.

pulation qui ne cesse d’augmenter des effets croisés de la natalité et de l’immigration. Selon un rapport de la Cour des comptes, la population de Mayotte a été multipliée par 12 en 60 ans. L’archipel compterait aujourd’hui officiellement 310 000 habitants et ce nombre pourrait grimper à près de 800 000 en 2050.

Pourtant, il existe des initiatives locales pour endiguer l’habitat indigne. Les élus du CNOA ont rencontré les lauréats du projet Totem (acronyme d’Un toit pour tous en outre-mer), organisé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et porté conjointement par deux ministères, qui vise à proposer des logements abordables aux plus démunis. Le jury a statué il y a près de deux ans mais la construction est toujours au point mort car même si les habitations proposées sont des logements très sociaux, elles coûtent encore trop cher pour les bailleurs et les habitants si elles restent de simples prototypes. En moyenne, l’habitat social coûte 30 % de plus à Mayotte que dans l’Hexagone. D’ailleurs, le projet de l’Etat Totem semble avoir des difficultés à se concrétiser. Là où

les architectes mahorais voulaient utiliser des ressources locales et de l’hexagone et biosourcées comme le bambou et la brique de terre crue, le gouvernement réfléchit à des bungalows modulaires préfabriqués, donc totalement inadaptés à la chaleur locale et, qui plus est, importé, ce qui ne développera pas l’économie locale. L’Ordre des architectes se tient à distance de cette vision. Les élus, bien que favorables à Totem,



Visite du bidonville aux projets de logements LTTS et équipements structurants en cours à Kawéni, dans le cadre du programme ANRU, avec Keyvan Fathi, architecte et chef de projet renouvellement urbain à la mairie de Mamoudzou

Avec une volonté de restructurer les espaces publics et de chasser les marchands de sommeil, ce quartier, au départ informel, pourrait s'organiser autour de cet habitat constitué, sans être obligé de le démolir, pour en faire des logements qui évolueraient progressivement.

En descendant du bidonville, la délégation a visité une zone en cours de programme ANRU. À terme, elle doit compter des logements, des écoles, des centres sportifs et des bassins de rétention d'eau mais le projet peine à sortir de terre faute d'ingénierie locale, de professionnels diplômés qui viennent s'installer durablement à Mayotte pour y encadrer les constructions.

La Réunion, quant à elle, constitue un pôle d'attractivité et d'innovation, notamment en matière d'architecture bioclimatique. Partant de la présence permanente du vent sur l'île, les professionnels ont intégré de manière très scientifique la ventilation naturelle aux constructions. Par la porosité des façades et la création d'ouvertures opposées, les bâtiments sont rafraîchis naturellement par la vitesse du vent, sans besoin de climatisation. C'est ainsi que les concepteurs de l'écoquartier Cœur de Ville, dans la commune de La Possession, ont pensé l'orientation des bâtiments, explique Cédric Delahaye, architecte au sein de l'agence LAB Réunion. Ce quartier de logements sociaux, entamé au début des an-

“ La Réunion, constitue un pôle d'attractivité et d'innovation, notamment en matière d'architecture bioclimatique.”

nées 2000, veut montrer la possibilité d'une densité urbaine dans un cadre verdoyant. L'établissement scolaire qui y est implanté, l'école Simone Veil conçue par l'agence Altitude 80, a beaucoup impressionné la délégation par son intelligence bioclimatique. Elle est construite avec des matériaux biosourcés comme le cryptomeria, un des rares bois locaux à La Réunion ; elle est ventilée naturellement ; le terrain de sport, situé sur le toit, crée un préau pour les jours de fort ensoleillement et la cour est entièrement végétalisée. « Cette école évite toutes les erreurs du passé », se réjouit Maxence Lefebvre, le président du COARM.

La formation, impulsion au bioclimatisme

Plus largement, c'est cette expertise bioclimatique que le CNOA veut porter haut en promouvant la formation locale des architectes dans l'Océan indien. Ainsi, l'Ordre applaudit l'émancipation de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de La Réunion : l'établissement va quitter

Pierre Rosier, directeur de l'ENSA de la Réunion, Maxence Lefebvre, président du Conseil régional de l'ordre des architectes de la Réunion-Mayotte, Christophe Millet, trésorier du Conseil national, Olivier Hoarau, maire du Port, Christine Leconte, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes, et Mariam Locate, vice-présidente du Conseil régional.



la tutelle de l'école de Montpellier pour devenir en 2025 indépendante, la 21ème ENSA de France et la première dans un territoire ultramarin. Cet établissement aura sa spécificité : la transition écologique et l'architecture tropicale. Pour Christine Leconte, « cette école sera comme un pôle de recherche et d'expertise qui est une musique bien douce pour nous dans l'Hexagone parce qu'on minimise encore trop ces problématiques spécifiques ». Cette émancipation était d'autant plus nécessaire qu'il y a un réel besoin de former des architectes locaux à des problématiques locales et qu'ensuite les jeunes diplômés restent sur le territoire.



L'école bioclimatique Simone Veil, avec sa coursive protégée par des brise-soleil, et sa cour de récréation avec des espaces végétalisés et ombragés, au sein de l'écoquartier Cœur de Ville la Possession à La Réunion, conçue par l'agence Altitude 80 Architecture. Photos : Hervé Douris - Architecte : Julien Gemehl, Altitude 80 Architecture



“ Ce lycée, tout entier axé sur la construction écologique, participe à la relance de cette filière locale traditionnelle. ”

Edification d'un mur du Lycée des métiers du bâtiment de Longoni, contribuant à la relance de la filière brique en terre crue comprimées (BTC) à Mayotte.

Parmi ces particularismes locaux résident le parasismique et le paracyclonique. La Réunion, encore touchée par un cyclone début 2024, aimerait se doter d'une soufflerie destinée à évaluer la résistance des bâtiments aux ouragans, en s'inspirant du dispositif déjà en place en métropole. Concrètement, le travail de test en soufflerie implique l'utilisation d'un prototype de l'édifice, pour évaluer sa capacité à résister à des vents pouvant aller jusqu'à 300 km/h. En outre, cet outil permet de mieux comprendre les flux aérauliques en milieu urbain, d'évaluer les débits d'air traversant les bâtiments, et ainsi d'améliorer le confort thermique. Le problème est qu'une installation de ce type coûte très cher et est jugée non rentable. Voilà pourquoi elle ne voit toujours pas le jour malgré le besoin.

La formation est en devenir aussi à Mayotte. Christine Leconte a tenu à visiter le chantier du lycée des métiers du bâtiment, situé près du port de l'archipel, car « il va donner une expertise à des jeunes et leur permettre sur place d'apprendre un mé-

tier qui va leur servir à gagner de l'argent et à sortir de la précarité ». Chaque bâtiment sera démonstrateur d'une technique de construction, de la charpente métallique à la charpente bois en passant par le béton, avec une place très importante donnée à la



Christine Leconte, Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes, en visite sur le chantier du Lycée des métiers du bâtiment à Longoni à Mayotte, conçu par les agences Encore Heureux Architectes et Co-architectes.

brique de terre compressée (BTC). Ce lycée, tout entier axé sur la construction écologique, participe à la relance de cette filière locale traditionnelle.

Les ressources locales pour construire plus vite et mieux

Car la BTC est en train de renaître à Mayotte. Dans les années 80, il y avait encore une cinquantaine de briqueteries pour produire ce matériau fabriqué à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique puis séchée. Puis les normes et les réglementations sont venues étouffer cette filière entièrement naturelle et locale. Et l'archipel s'est mis à importer du béton. Actuellement, la BTC revient au goût du jour, elle a été soumise à différents avis techniques pour la normaliser.

Cet établissement aura sa spécificité : la transition écologique et l'architecture tropicale.”



Entretien avec Jérôme Filippini, préfet de la Réunion, et la DEAL, Séverine Cathala, directrice adjointe, ingénieure générale des ponts, des eaux et des forêts, autour des difficultés liées à la construction et à l'approvisionnement de matériaux sur l'île, et les solutions en architecture portées dans le plaidoyer de l'Ordre.



Désormais, elle peut être utilisée pour les constructions publiques. À La Réunion, l'intention de développer des filières locales est présente aussi, comme en écho au plaidoyer de l'Ordre des architectes qui pousse à « développer localement des filières de production de matériaux de construction ». Mais elle est freinée par la puissance des importateurs sur lesquels repose une grande partie de l'économie locale. En substance, on ne peut affaiblir les importations. Le CNOA pose donc la question du hors site : même si les matériaux sont

“ À La Réunion, l'intention de développer des filières locales est présente aussi, comme en écho au plaidoyer de l'Ordre des architectes. ”



Visite de l'Habitat Flores Malacca, Le Port : un exemple de conception bioclimatique de logements sociaux sur l'île de la Réunion, conçu par LAB Réunion.

importés, l'idée est de les assembler localement et de les compléter par des matériaux locaux pour rendre les chantiers un peu plus écologiques. L'Ordre a engagé un dialogue nourri sur ce sujet avec le préfet de la Réunion, Jérôme Filippini.

Auprès du préfet de la Réunion, rencontré lors de ce déplacement, et en lien notamment avec les filières locales, le Conseil national affirme aussi ses positions concernant les « COP régionales ». Depuis fin 2023, ces Conférences des Parties ont entamé leurs discussions au niveau régional dans le but de réduire nos émissions de gaz à effet de serre et de protéger les ressources naturelles, passant donc par le logement et l'aménagement du territoire. Le CNOA insiste beaucoup sur la nécessité que les architectes y prennent leur place, en plus des représentants du monde économique, agricole et associatif. Christine Leconte souligne

en effet « l'importance des architectes qui participent à la qualité de vie et à la qualité patrimoniale de La Réunion, mais également au tissu entrepreneurial et innovant ».

Elle souhaite également que ce lien de confiance entre les pouvoirs publics et l'architecture se matérialise dans le Fonds Vert, cette enveloppe destinée à aider les collectivités territoriales à renforcer leur performance environnementale, dotée de 2 milliards d'euros en 2024.

En filigrane de ces contacts avec l'État, les normes ne sont jamais loin. C'est l'un des grands chevaux de bataille de l'Ordre des architectes : les normes ne peuvent pas être identiques dans tous les territoires français. Si le sujet est moins prégnant dans l'Océan indien que dans les Caraïbes, il y a parfois des confrontations ubuesques entre les règles. Par exemple, d'un côté, la réglemen-

tation nationale sur les incendies est organisée autour du confinement dans le logement. De l'autre, la réglementation thermique, acoustique et aération propre à l'Outre-mer, la RTAA DOM, promeut la ventilation traversante et donc, par extension, une évacuation par l'extérieur. Aberrante combinaison des deux : on trouve des portes coupe-feu sur des coursives extérieures ouvertes à tout vent ! La délégation en a vu une illustration éclatante dans l'ensemble de logements sociaux Flores Malacca à La Réunion. Les architectes souhaitent donc accompagner les réflexions sur des réglementations plus adaptées aux situations locales.

Décliner localement. Cela vaut pour les normes et pour les filières de matériaux, le Conseil régional espère bien en reparler au cours de cette année avec le préfet de La Réunion. Mais l'Ordre des architectes poursuit son travail de déclinaison locale du plaidoyer, dont les propositions englobent tous les champs du travail de l'architecte (coûts de construction, PLU, risques naturels). Il en existe une version locale pour La Réunion, mais pas pour Mayotte. Or ce déplacement en démontre la nécessité, pour affirmer la posture des architectes locaux en matière de résorption de l'habitat précaire et de développement des matières biosourcées. C'est impérieux parce que, pour Christine Leconte, « si La Réunion a beaucoup à apporter à la France hexagonale, Mayotte a besoin d'attention ». Architecturale, notamment.

“ En filigrane de ces contacts avec l'État, les normes ne sont jamais loin. C'est l'un des grands chevaux de bataille de l'Ordre des architectes : les normes ne peuvent pas être identiques dans tous les territoires français. ”

Déplacement de l'Ordre des architectes
à la Réunion et à Mayotte

L'architecture comme solution pour un habitat durable et plus juste



www.architectes.org



Tour Maine Montparnasse
33 avenue du Maine
BP154
75755 Paris cedex 15