



Table ronde CAUE #6

Compte rendu du 13 février 2025

Participants :

Visio : 39

Présentiel : 19

Annexe : questionnaire IGE

A noter : prochaine table ronde : **jeudi 06 mars à 16 heures de Mayotte**

Thème : présentation des actions de la Fondation de France pour Mayotte

En présentiel et en visioconférence sur demande. L'envoi des comptes rendus est diffusé actuellement à 1500 adresses, les participants peuvent proposer des adresses supplémentaires.

Échanges avec la mission des Inspecteurs généraux du ministère de l'Écologie et du Développement Durable

La table ronde du 13 février accueille la mission des inspecteurs généraux de l'état (IGEDD, IGF, IGA) à Mayotte, pour la deuxième phase de la mission de recensement des besoins. L'échange qui a pour objet de faire remonter les attentes du territoire alimentera le rapport que les IGE rendront au cabinet du premier ministre. Ils sont à l'écoute de « la parole réelle »

Les participants à la quatrième table ronde ont entendu l'exposé des IGE qui rappellent le contenu du questionnaire adressé aux participants. Les éléments rappelés ci-après ont été porté à leur connaissance.



Les compléments d'information peuvent être adressés jusqu'au 21 février aux IGE aux adresses suivantes :

- Céline DEBRIEU-LEVRAT : celine.debrieu-levrat@developpement-durable.gouv.fr
- Bertrand GALTIER: bertrand.galtier@developpement-durable.gouv.fr

L'objectif du travail des IGEDD est de définir ce qui est à faire selon trois temporalités :

- Urgence
- Moyen terme
- Long terme

La table ronde est consacrée aux questions relatives à la construction :

- de tous types d'habitats
- de l'insertion du logement dans le « déjà là »
- dans une perspective de transition écologique et tenant compte des risques et aléas de toutes catégories

Discussion

Attila CHEYSSIAL architecte, sté Harappa, indique que ce sont – rien que pour le logement – 50 à 60 000 chantiers qui seront à réaliser. La dimension de la reconstruction devra faire l'objet « d'un modèle économique et d'une organisation à l'échelle territoriale qui comprendra une quantification des ressources en matériaux et matériels, des moyens humains et financiers, de formation et d'accompagnement. L'organisation doit prendre en compte le bassin des professionnels locaux, les forces en appui et les communes.



Il souligne que les principaux bâtiments sinistrés par le cyclone ont mis en évidence un manque criant d'application des règles de l'art et que certaines reconstructions déjà engagées perpétuent les malfaçons. Ce constat met en évidence le manque de qualification des opérateurs locaux, notamment pour ce qui s'agit de l'autoconstruction mais pas seulement. Le relevé des sinistres met particulièrement en évidence les points faibles : défaut d'ancrage entre gros œuvre et charpente, défaut de fréquence des supports de tôle, défaut d'ancrage des tôles dans les charpentes, défaut d'ancrage des menuiseries extérieures, ... Un encadrement et des formations permettant de grader OPQCB, Qualibat, RGE, ... pour garantir le niveau de qualification et par conséquent la qualité des entreprises aux acheteurs est nécessaire.

Dans la configuration post-chido jusqu'à ce jour, la prise en charge des ERP, des immeubles SIM, par exemple est bien engagée, mais l'habitat des particuliers apparaît « à la ramasse ».

Propositions pour se mettre en situation de résoudre les problèmes qui sont identifiés :

- modéliser des solutions et les dupliquer (ce que savait faire la SIM dans les années 80).
- créer une coopérative d'achat des matériaux et matériels,
- revendre des matériaux à prix contrôlés,
- créer des ateliers de production,
- créer des agences communales ou intercommunales d'architecture et d'urbanisme,
- désigner des architectes de secteur sur les sites sensibles et exemplaires,
- relancer l'accession à la propriété qui est la voie souhaitée par les habitants.

Anazade AMDJAD, (sté SOLIHA), une complexité de la régularisation foncière et immobilière émane des difficultés à accéder au droit ; pour être efficace il faut simplifier les procédures. Dans



le registre, Vincent Milla CAUE976 évoque l'hypothèse de « permis de construire simplifié par îlot ».

Le CAUE présente le dispositif qu'il met en place pour aider les particuliers pour les mois à venir : une permanence d'architectes conseillers dans les 75 villages de Mayotte ; celles-ci seront programmées avec les EPCI et les mairies qui sont directement en lien avec les familles sinistrées.

Deux représentants de l'entreprise ACBTP (Mrs MADI et HALIDI) exposent le regain d'intérêt pour la BTC et leur attente des pouvoirs publics pour soutenir la filière de production et de formation de poseurs. Pour la production, l'enjeu de la filière est d'élever le rythme par des investissements en matériels mécanisés. Actuellement 4 briquetiers fabriquent encore avec des machines à main (Tersteram) produisant environ 200 000 BTC/an et ACBTP seul, produit environ 1.000.000 BTC/an. Pour cette entreprise l'enjeu est de passer de 1500 BTC/jour à 20 000 BTC/jour. La mécanisation de la filière permettra plus facilement de certifier la production à la norme AFNOR XP P 13-901 nécessaire.

Les professionnels présents insistent également sur le fait que pour développer la filière, il faudra passer par les points obligés : inscrire les matériaux locaux dans les commandes des maîtres d'ouvrages, prescrire le matériau dans les CCTP, former les entreprises et artisans à la technique de pose,... Un centre de recherche et développement AMATECO (atelier mahorais des terres à construire » est en cours.

Franck HULLIARD (INterland) désigne le logement comme une « locomotive économique ». Cette locomotive doit entraîner avec elle non seulement des moyens de production et d'emploi mais aussi la formation des jeunes mahorais. Il propose que le SAR comprenne un volet « opérationnel » qui s'inscrirait dans la perspective de la transition écologique. La quantité de



bâtiments à reprendre (+ de 15 000) mobilise une large part de la main d'œuvre disponible sur le territoire. Comment renforcer le tissu d'entreprises ? quels renforts prévoir ?

Victor PIOLAT, architecte demande que les règles et normes soient simplifiées. Au regard de l'explosion des prix du foncier, il propose que les zones constructibles soient augmentées en réduisant les zones naturelles et agricoles. Il s'appuie sur le constat que la sectorisation de la constructibilité des terrains dans les PLU n'est pas respectées dans les faits et que les secteurs N, NS, A sont déjà largement mités par les constructions illégales en dur.

Keyvan FATHI architecte du NPRU de Kawéni pense que les PLU fonctionnent comme des coquilles vides et qu'il est nécessaire de réaliser plus de contrôle. (Point sur la police d'urbanisme déjà débattu mercredi 12/02)

Vanille GUICHARD et Astrée COUTANSON, (ville de Koungou) précisent que si on veut un renouvellement urbain, il faut permettre l'accès au logement et aux allocations familiales aux porteurs réguliers de carte de séjour d'un an. (La plupart les renouvellent pendant de longues années). Elles posent la question de la pertinence de certaines études environnementales obligatoires sur les aires des bidonvilles démolies ; un souhait de simplification est demandé. Une réflexion et un travail sur la gestion des eaux grises l'est également.

Sur ces points, les IGEDD mentionnent qu'un équilibre est à trouver entre zones urbanisées et non urbanisées pour insérer le logement dans un environnement « vivable ». La proportionnalité des obligations d'études environnementales aux enjeux des sites est également évoquée.

Autres points évoqués : le potentiel de constructions non finis. Les familles commencent avec des rez-de-chaussée et poursuivent la construction d'étages en fonction de l'évolution biologique et économique familiale. Cela prend des années, parfois des décennies. Si bien que Mayotte se



caractérisé par un paysage urbain dominé par des constructions inachevées. Comment aider à faire mieux, bien ? Notamment créer des RHS et RHI de qualité et venir en soutien des familles pour produire des constructions qui utilisent tout le potentiel des PLU. Il faut apprendre à travailler sur l'existant et développer ce savoir, être porteur de solutions techniques et financières auprès des familles qui pratiquent l'autoconstruction.





Yves-Michel DAUNAR (EPFAM) : en termes de méthode, il faut nécessairement prendre en compte des données quantitatives et poser clairement les objectifs de construction de logements relativement aux prévisions démographiques : par exemple si on se fixe un objectif de 105 / 120 000 logements neufs à construire d'ici 2050 ; il faut prévoir le foncier nécessaire et fixer un ratio de construction à l'hectare. Il faut écarter l'hypothèse de la maison individuelle.

Vincent LIETAR rappelle qu'on peut faire de l'individuel dense, qu'on peut faire de l'accession à la propriété dans une construction multifamiliale ou des immeubles en copropriété. Le CAUE rappelle que les grands ensembles ont pour la plupart des densités d'occupation du sol faible (0,75 en moyenne). Le collage de solutions venu de métropole ne répond pas de facto aux spécificités de Mayotte.

Concernant l'environnement du logement il est souligné qu'un enjeu global au territoire concernent les déchets sous toutes les formes.

Ce trouve en annexe le questionnaire de l'IGEDD à compléter et envoyer avant le 21 février 2025