

Conception et Réalisation : **STUDIO** - Crédits photo : Adobe Stock

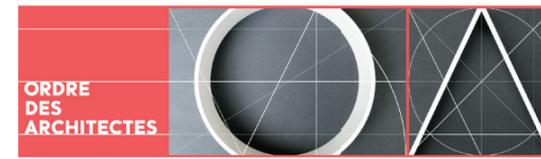
Conseil de l'Ordre des Architectes
de La RÉUNION et de MAYOTTE

92, rue de la République
97400 Saint-Denis

Tél : 0262 21 35 06
contact@coa-rm.com

www.architectes.org/reunion-mayotte

**ORDRE
DES
ARCHITECTES** 



Réinventer nos territoires

LES SOLUTIONS DES ARCHITECTES DE **LA RÉUNION** ET DE **MAYOTTE**





ÉDITO DU PRÉSIDENT

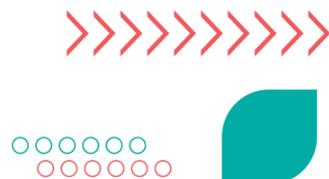
Le logement et le cadre de vie sont devenus des sujets majeurs de préoccupation et des thèmes centraux dans le débat public. Ils sont à la frontière entre le développement durable, les politiques sociales et les politiques économiques. Dans ce contexte, l'Ordre des architectes, qui représente près de 42 500 architectes et sociétés en architecture, souhaite renforcer son rôle d'acteur et de conseil par des propositions en faveur de la vitalité de nos territoires.

Par leur vision globale et leurs expertises de terrain aux côtés des collectivités et des habitants, les architectes sont porteurs de solutions pour améliorer la qualité de vie. À ce titre, ils sont les acteurs incontournables de la décision et de l'action publiques. Ils déploient une expertise multiple : sociale, environnementale, économique, culturelle et technique.

Notre profession se mobilise depuis plusieurs années pour redéfinir les priorités de l'aménagement de demain. Nous sommes au service des villes, des territoires et de leurs habitants pour garantir un aménagement responsable, vivable et confortable dans un milieu insulaire et tropical.

En partenariat avec les pouvoirs publics et le secteur privé de la construction, les architectes souhaitent proposer de nouveaux modèles. Nous sommes convaincus que La Réunion et Mayotte ont les moyens de répondre aux grands défis qui se posent pour le logement et l'aménagement du territoire. Cette réponse sera nécessairement adaptée aux réalités locales et aux enjeux spécifiques de ces territoires si singuliers.

Maxence Lefebvre
Président du Conseil de
l'Ordre des Architectes de
La Réunion et de Mayotte



PRÉSENTATION DU COARM

COARM :
Conseil de l'Ordre des
Architectes de La Réunion
et de Mayotte

**2 territoires
insulaires en
milieu tropical :**
La Réunion et Mayotte

1 priorité :
proposer des solutions
concrètes pour offrir à
tous un logement digne,
abordable et respectueux
de l'environnement dans
un territoire insulaire et
tropical.

470
architectes et sociétés
en architecture

**Conseil auprès des
collectivités publiques :**
participe à plus de 30
commissions nationales et
départementales



FACE À L'URGENCE

9 000 habitants de
plus par an jusqu'en 2040
à La Réunion.

4 000 à 14 000
habitants de plus par an
jusqu'en 2040 à Mayotte
selon les scénarios.

12% des logements
d'Outre-Mer sont considérés
comme insalubres.

x3 en 25 ans
Le coût de construction par
m² d'un logement social a
presque triplé.

Cyclones, inondations,
incendies, les **risques
naturels** vont se
multiplier.

DES ACTEURS DE L'INTÉRÊT PUBLIC

L'habitat doit s'adapter à la société : veiller à l'évolution démographique, ainsi qu'aux réalités des modes de vie et des réalités financières des ménages. **L'absence d'une politique globale et cohérente de l'habitat aboutira inévitablement à la dévitalisation de nos îles.**

L'architecte est un acteur du bien-être social. Le logement doit garantir l'épanouissement de chacun dans son cadre de vie. Cet impératif ne pourra pas éluder la nécessaire transition environnementale du secteur de la construction qui représente 1/3 des émissions de gaz à effet de serre. Ces enjeux nécessitent la contribution et l'expertise de professionnels en charge de l'intérêt général, capables de piloter les mutations profondes de notre habitat.

Les architectes s'inscrivent comme des partenaires durables et des acteurs engagés de la filière habitat. À ce titre, ils souhaitent se positionner dans le débat public et souhaitent faire vivre leurs idées. À La Réunion et à Mayotte, des questions majeures se posent et nécessitent une action concertée et rapide pour garantir à tous un logement abordable, sûr et respectueux de son environnement. À travers ces feuillets thématiques, nous livrons notre expertise et **nos propositions concrètes pour réinventer ensemble nos territoires.**

NOS INTENTIONS

- Être un acteur du développement des politiques publiques d'aménagement
- Porter la voix des territoires insulaires et tropicaux sur la thématique de l'habitat
- Limiter l'impact de la construction sur l'environnement
- Innover et offrir des alternatives concrètes face à des modèles de constructions obsolètes
- Penser le logement en lien avec la société



L'ORDRE DES ARCHITECTES

UNE INSTITUTION REGIE PAR LA LOI, AU SERVICE DE LA SOCIETE

POUR ADMINISTRER UNE PROFESSION REGLEMENTEE

La création architecturale est d'intérêt public (article 1er de la Loi du 7 janvier 1977)

L'Ordre est une institution engagée :



Politique de logement



Rénovation urbaine



Transition énergétique et écologique



Vitalité des coeurs de ville



Restauration du patrimoine

Autant d'enjeux pour lesquels les architectes s'illustrent comme **partenaires de confiance**. L'Ordre est uniquement financé par ses membres, à l'exclusion de toutes autres aides, un gage de sa neutralité et de son objectivité.

L'ORDRE EN QUELQUES CHIFFRES

1

Conseil national

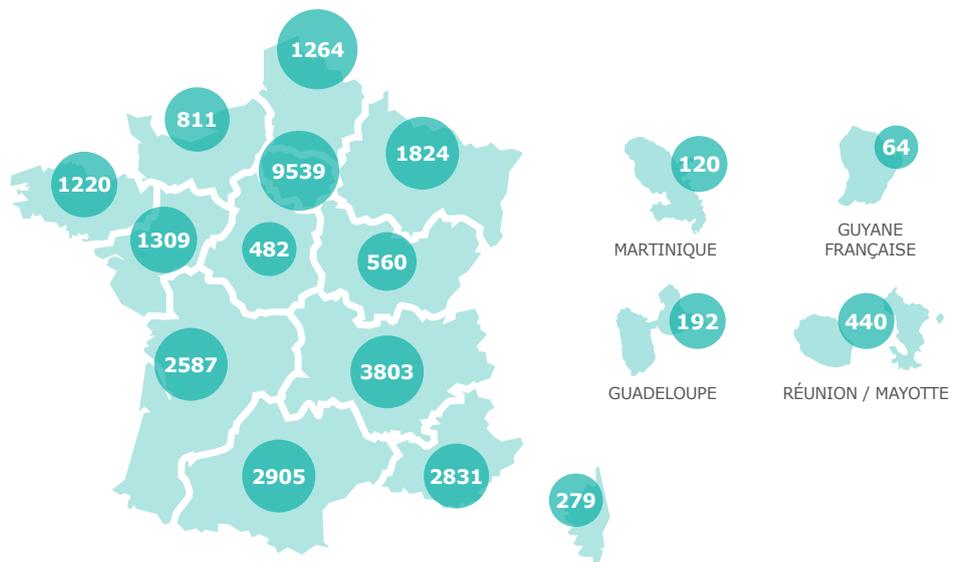
Un conseil national de 24 membres, élus pour 6 ans, et qui siège à Paris

17

Conseils régionaux

17 conseils dans les Régions, de 300 membres au total, élus aussi pour 6 ans

L'Ordre compte plus de **30 000 architectes** et près de **12 500 sociétés**, en légère augmentation régulière chaque année.



● NOMBRE D'ARCHITECTES INSCRITS

LE CONSEIL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DE LA RÉUNION ET MAYOTTE

- **12 conseillers** qui se réunissent tous les lundis.
Un mandat de 6 ans renouvelable une fois.

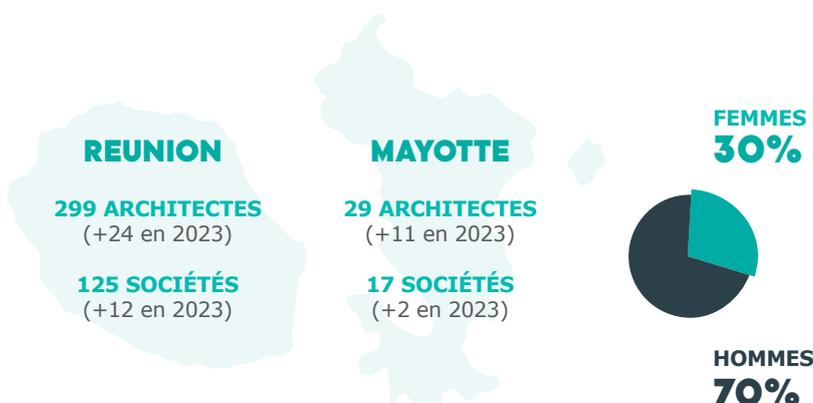


2 installés à Mayotte

3 permanents 5/7 jours
Secrétariat, conseil juridique, contrôle
assurance et formation
Tel : 02 62 21 35 06
Mail : contact@coa-rm.com

GERER LA LISTE DES ARCHITECTES

- **2 territoires** et un seul contrôle des inscriptions et du port du titre d'architecte.
L'inscription au Tableau est obligatoire pour pouvoir exercer.



GARANTIR LES USAGERS ET LE PUBLIC



Faire respecter la déontologie et le devoir de conseil. *En 2023 : 11 conciliations entre clients et architectes.*



Protéger contre les usurpations du titre d'architecte et agir en justice. *En 2023 : 1 procédure lancée.*



Contrôler les assurances obligatoires des architectes. *En 2023 : 5 suspensions et 3 radiations pour défaut d'assurance.*



Former en continu les architectes pour actualiser leurs compétences.

VALORISER L'ARCHITECTURE ET LES ARCHITECTES



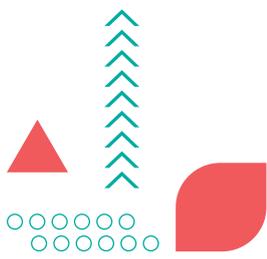
Initier et participer à toutes les actions en faveur de l'architecture et de sensibilisation du public.



Représenter les architectes auprès des pouvoirs publics et des collectivités territoriales.

En participant à + de 30 commissions départementales et nationales :
À La Réunion : CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial), CODERST (Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques), CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites), ESSP (Commission relative à l'Étude de Sûreté et de Sécurité Publique), CCDSA (Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité), CDCA (Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie), Comité Ecoquartiers, HCCP, CAUE, ENSAR (École Nationale Supérieure d'Architecture de La Réunion), QUALIBAT, SBA (Stratégie du Bon Achat), DEETS, ADIR, ...

À Mayotte : CCDU (Commission Conciliation en matière d'élaboration des Documents d'Urbanisme), CAUE, CCEEM (Conseil de la Culture de l'Éducation et de l'Environnement de Mayotte), CCDSA (Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité), CDHH (Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement), HCCP, ...
Au niveau national : groupes de travail du CNOA sur le juridique, sur la transition écologique, sur les finances.



S'ADAPTER AUX RISQUES NATURELS ET CLIMATIQUES

LE CONSTAT



Les risques naturels vont s'accroître dans les années à venir

■ Le niveau des mers va s'accroître entre **77 cm et 93 cm** à l'horizon 2100 (source GIEC), augmentant le risque de submersion marine¹.

■ Une augmentation de **37,8%** des surfaces concernées par les mégafeux entre 2010 et 2038² est prévue.

■ La fréquence des **gros cyclones** avec des précipitations plus denses va augmenter.

■ Les risques liés à la **stabilité des sols** peuvent s'accroître du fait de l'augmentation de l'intensité des précipitations.

¹GIEC / ²Étude Moritz et Al. 2012



80% des constructions de 2050 sont déjà bâties. Augmenter continuellement la réglementation sur le bâti neuf ne mettra pas à l'abri la population.



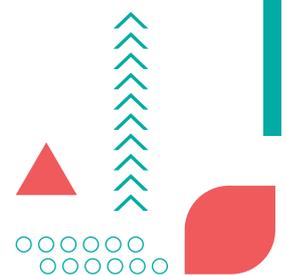
Durcir la réglementation actuelle est inadéquat pour nos territoires

■ La Réunion est située dans une zone de faible fréquence cyclonique, **avec des intensités plus faibles qu'aux Antilles.**

■ La réglementation actuelle en matière de **pression de vent** est suffisante à La Réunion (source Rapport IGE suite à DINA – 2002).

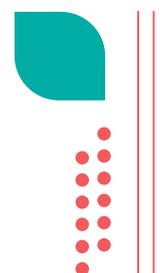
■ Elle mobilise inutilement des **ressources financières** qui pourraient être utilisées autrement (augmentation des surfaces, renforcement du confort climatique,...).

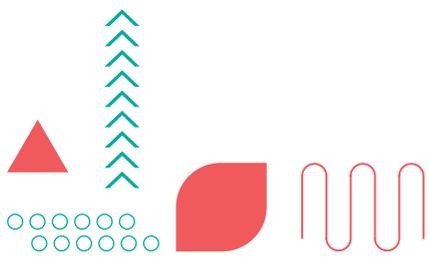
■ Elle augmente inutilement les **coûts de construction** et favorise la construction informelle.



NOTRE VISION

Nous souhaitons adapter les réglementations pour prendre en compte les particularités de nos territoires insulaires et tropicaux et permettre une protection optimale de la population face aux risques climatiques.





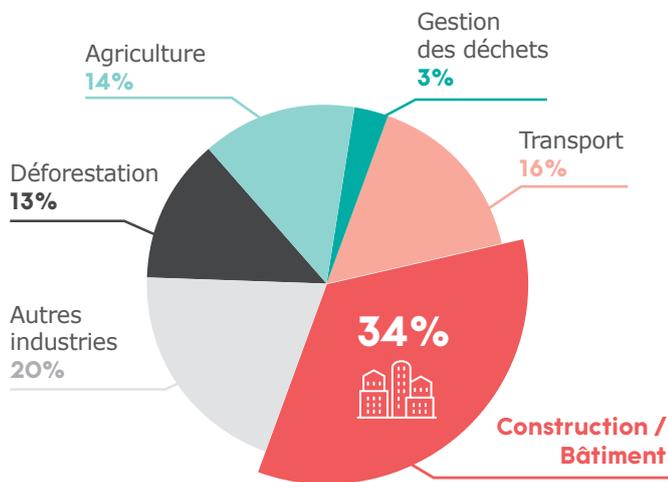
UTILISER LES RESSOURCES DE NOS TERRITOIRES



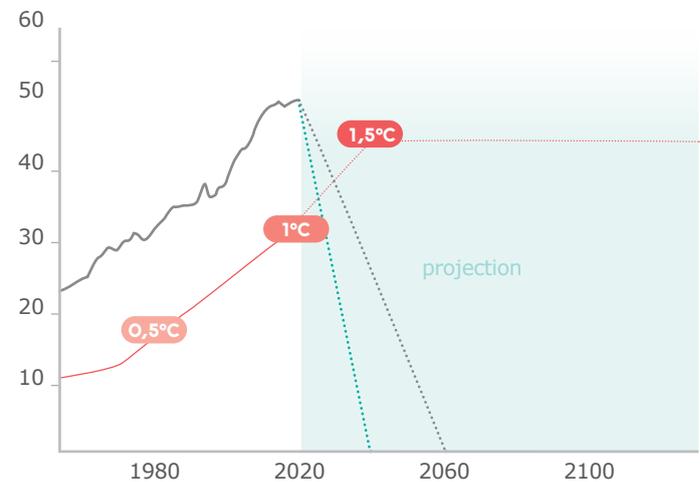
LE CONSTAT

La construction représente **1/3** des émissions de gaz à effet de serre.

Les émissions de CO2 doivent diminuer à partir de 2020 pour devenir égales à zéro en 2050 et ainsi permettre d'atteindre l'objectif d'un réchauffement climatique maintenu à 1.5°C.



en milliard de tonnes de CO₂/an (GtCO₂/an)



Des freins à la transition trop nombreux

■ À l'exception marginale du bois (goyavier, bambous et cryptomeria) des granulats et de la pierre de basalte, **les filières de production locales de matériaux géosourcés et biosourcés sont actuellement inexistantes** à La Réunion.

■ À Mayotte, il reste quelques rares unités de production de briques en terre qui ont survécues au changement de politique de la Société Immobilière de Mayotte et à l'arrivée des assurances obligatoires de construction.

■ **Le réemploi est émergent à La Réunion** et plus fréquent à Mayotte dans le secteur informel.

■ L'emploi de matériaux « locaux » se heurte au marquage CE et au « **dogme normatif** » en matière de gestion de la sinistralité et des risques de construction.

■ L'application, en principe volontaire, d'une norme ne l'est plus en France depuis 1978 et la loi SPINETTA. La norme est devenue, à regret, l'unique référentiel en matière de responsabilité professionnelle.

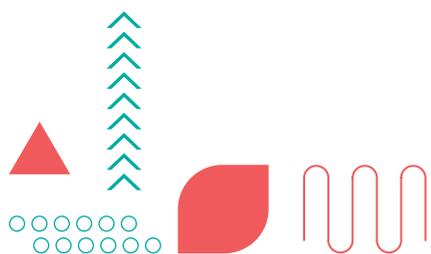
■ La frugalité constructive, notamment en matière énergétique, repose sur les obligations réglementaires de la **RTAA DOM**, dont l'efficacité pourrait être accrue par une rédaction plus performantielle.

■ Il existe environ **3 700 normes de construction** publiées, sans compter les règles professionnelles, les règlements,...

NOTRE VISION

Nous souhaitons créer une architecture en circuits courts qui valorise les ressources et savoir-faire du territoire en limitant ainsi son impact sur l'environnement.





ANTICIPER LES BESOINS DE DEMAIN



LE CONSTAT

Une **population en hausse** et qui continuera d'augmenter.

Entre **8 000 et 10 000 logements** par an seraient nécessaires pour couvrir les besoins de la population réunionnaise (chiffres IEDOM).

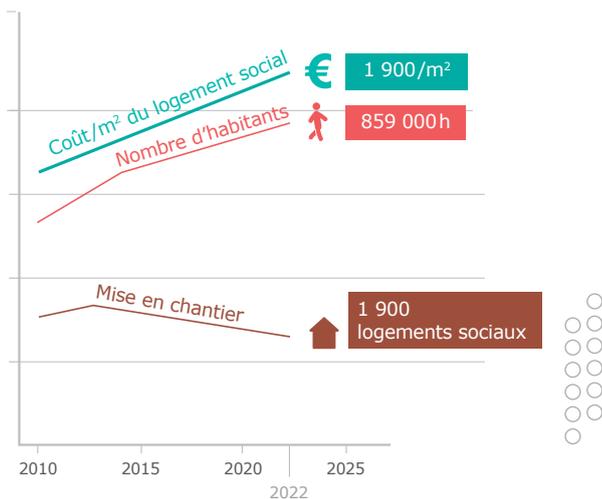
Le niveau de construction actuel de logements sociaux ne permet même pas de rattraper **la perte de logements** due aux déconstructions.

La plupart des mesures prises pour anticiper le vieillissement de la population sont prématurées à Mayotte qui bénéficie d'une **population très jeune**.



En 2020, à Mayotte, l'indicateur conjoncturel de fécondité (ICF) s'établit à 4.6 enfants par femme contre 2.41 à La Réunion et 1.87 en Métropole.

La situation actuelle ne permet pas de reprendre aux besoins de la population.



Malgré sa pertinence pour l'environnement, l'apparition du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) contraint l'accès à un foncier pourtant nécessaire pour des territoires en croissance démographique.



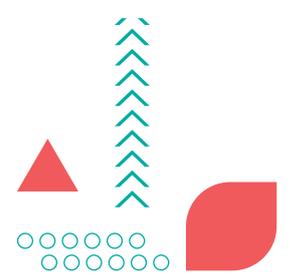
En plus de l'emploi et du coût de la vie, la **difficulté d'accès au logement** est un vecteur d'émigration pour les Réunionnais.

NOTRE VISION

Nous souhaitons que la construction de logements soit adaptée aux réalités démographiques des territoires afin de garantir à tous un logement digne et abordable.



LES SOLUTIONS >>>>>>>>>>

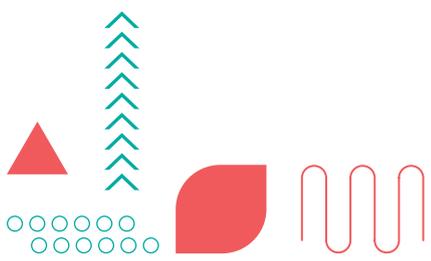


Disposer d'un habitat est un besoin essentiel de l'être humain, comme de toute espèce vivante. Un moyen efficace d'éteindre une espèce est de détruire son habitat. La prise en compte de l'évolution démographique est une nécessité pour le développement de politiques publiques adéquates sur le long terme. La Réunion et plus encore Mayotte sont des territoires qui subissent une forte **pression démographique**. Le besoin de logements financièrement accessibles pour le plus grand nombre est fort et va s'accroître dans les années à venir. Si la production de logements n'augmente pas, seul le secteur informel sera en capacité de loger la population, avec les risques évidents que cela suppose.



- **Réduire les coûts de construction** en agissant notamment sur les règlements et l'application des normes.
- **Densifier les villes** pour préserver les espaces agricoles et naturels.
- Mettre en cohérence les **PLU** avec l'objectif de densification.
- Faire évoluer la conception des projets vers une **pratique mutualisée** des espaces construits (adaptation des règles du logement social, créations d'espaces communs...).
- Réformer le mode de **financement du logement social** pour prendre en compte le mode de vie ultramarin.
- Mettre en œuvre une **politique transversale de l'habitat** intégrant l'ensemble des paramètres (fonciers, transports, aménagement urbain,...). L'habitat ne se limite pas au seul logement, mais doit intégrer les interactions avec son environnement.





AGIR SUR LES COÛTS DE CONSTRUCTION

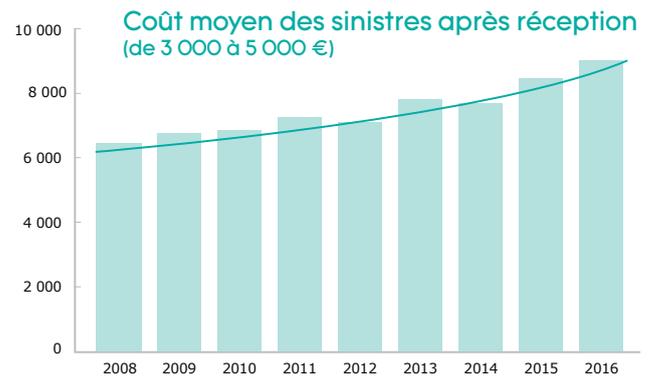


LE CONSTAT



Les coûts de construction des logements sociaux entre les années 1990 et 2020 à La Réunion **ont été multipliés par 3.**

■ Les **cinq départements français les plus pauvres sont des DROM.** Ces territoires (hors Guyane) sont aussi ceux où les **coûts de construction sont les plus élevés** et où la démographie est la plus importante, notamment pour Mayotte et La Réunion.



Le durcissement des règles vise principalement à réduire les conséquences des sinistres. Cette vision est inadaptée : depuis 2006, le corpus réglementaire et normatif a **considérablement augmenté**, le coût des sinistres aussi.

85 %

La part de la commande publique représente 85 % du chiffre d'affaires du BTP Réunionnais (inverse de la métropole).

÷ 4

La part de la commande privée dans la construction a été divisée par 4 depuis 2009.

Des normes qui freinent l'action

La **multiplication des normes** et de leur origine est aujourd'hui un **frein pour répondre aux problématiques de nos territoires** et est la cause d'une forte hausse des coûts de construction.

Cette hausse des coûts de construction a un effet concret pour nos territoires : le recours à la construction informelle.

- L'habitat informel (sans autorisation) peut être estimé à 2 000 logements par an.*
- **+ 37 % d'habitat indigne** entre 1990 et 2016 à La Réunion.¹
- **+ 10% d'habitat insalubre** entre 2008 et 2023.²
- À Mayotte, les **constructions précaires** concernent 4 logements sur 10.



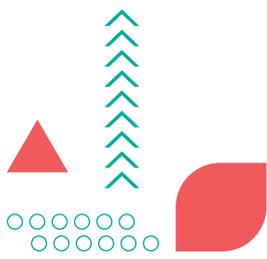
NOTRE VISION

L'accès à un logement digne est un droit qui doit être offert à chaque citoyen. Nous souhaitons faire baisser les coûts de construction en agissant concrètement sur la pression réglementaire.

¹ Source FAR/ études AGORAH 2016 et l'étude JACOB/ PAVAGEAU 1991

² Source AGORAH





RÉDIGER DES PLU GARANTS DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE



LE CONSTAT



Des rédactions parfois inadaptées ou contre productives

■ La lecture des règlements des PLU est souvent jugée ardue. La rédaction ambiguë donne lieu à interprétation, elle est parfois contreproductive et contribue au surenchérissement du coût des projets sans garantir pour autant la qualité

architecturale ou la bonne intégration des constructions dans leur contexte.

■ **35%** des architectes de l'Ordre Réunion Mayotte éprouvent des difficultés à comprendre les PLU.



Quelques exemples de rédactions critiquables :

■ Obligation de protections solaires sans prise en compte des orientations ou de la présence de masques (Bâti existant, relief, couvert arboré, ...).

de voies partagées pourtant reconnues pour leur qualité.

■ Règles de stationnement parfois peu en adéquation avec les besoins réels ou favorisant les déplacements motorisés.

■ Interdiction de construire sur pilotis, alors que cela peut être une bonne réponse sur des terrains plats soumis à des risques d'inondation.

■ Recul imposé du stationnement des véhicules au-delà de 5m de l'alignement, onéreux et impactant sur des terrains pentus, obérant la capacité d'usage du foncier.

■ Absence de retranscription même partielle de la RTAA ce qui permettrait que celle-ci soit respectée a minima et instruite par la collectivité.

■ Espacement et hauteur limités des murs de soutènement sur des terrains très pentus rendant leur urbanisation de fait quasi impossible alors que classés en zone U.

■ Interdiction des couleurs claires en toiture, mesure contre-productive en termes de confort thermique.

■ Obligation de trottoir et d'emprise minimale pour la chaussée rendant impossible la réalisation

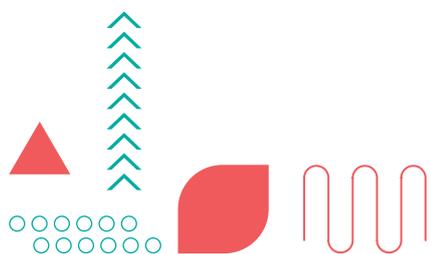
■ Espacement imposé entre les plantations en contradiction avec la nécessité d'une végétalisation en 3 strates pour le confort thermique : couvre sols, arbustes et arbres.



NOTRE VISION

Il serait souhaitable que les collectivités fixent de grandes orientations et des objectifs clairs lors de l'élaboration des PLU pour constituer le fil rouge du document, « l'esprit de la loi ». Il faudrait ensuite adopter des règles simples et peu nombreuses, plus aucun article n'est obligatoire dans le PLU (alors qu'il en compte parfois plus de 12 avec certains articles qui se contredisent entre eux).





PRÉVENIR LES RISQUES INCENDIE



LE CONSTAT



Historiquement, la lutte contre l'incendie a été assurée par les habitants eux-mêmes, puis structurée autour des corps de guets ; Les premiers embryons réglementaires datent de 1371, et il fallut attendre Louis XIV et surtout Napoléon Ier pour trouver une organisation structurée et nationale des moyens de secours. Par le décret du 7 février 1941, le régime de Vichy pose les bases d'un premier règlement national pour les établissements recevant du public. On considère toutefois l'arrêté du 23 mars 1965 comme le premier véritable règlement.

A ce jour, les constructions sont régies par des **règlements issus des années 80** (1980 pour les ERP, 1986 pour l'habitation).

La réglementation incendie a évolué au fil des drames.

Elle est issue d'une logique **prescriptive et centralisatrice** : les textes sont identiques sur l'ensemble du territoire national, avec l'idée sous-jacente que les constructions, et donc les risques qui s'y rapportent seraient les mêmes partout ; dans le même ordre d'esprit, les usages qui en sont faits seraient identiques quelles que soient les populations.

- En France, la prévention des risques est gérée par des textes réglementaires nationaux
- Ils évoluent en fonction des drames
- La structure de ces textes date de plus de quarante ans
- La réglementation incendie reste encore généralement prescriptive

Or le décret du 17 avril 2009 (RTAA DOM), impose des règles constructives différentes pour les départements d'outremer qui acte une **remise en cause de l'unicité du corpus réglementaire sur l'ensemble du territoire national** pour les constructions.



La notion de risque

Il est assimilé à tort la notion de risque et celle de danger. **La prévention des risques vise à réduire les probabilités d'occurrence d'un danger.**

- Il est rarement possible de supprimer volontairement un danger
- Il se crée en permanence de nouveaux dangers et il en disparaît également continuellement
- Les risques d'incendies d'origine électriques n'existaient pas avant Benjamin Franklin
- Les effets du dérèglement climatique (notamment les mégafeux) n'existaient pas il y a quarante ans
- Pour être efficaces, les dispositions imposées en matière de prévention doivent être **adaptées aux risques et à l'usage**
- Les risques dans les territoires ultramarins ne pourront jamais être identiques à ceux de l'hexagone



La prévention

- Tous les pays n'ont pas opté pour une réglementation prescriptive et nationale en matière de prévention des incendies
- La plupart des pays anglo-saxons ont développé une approche basée sur l'ingénierie du feu, d'autres sont fondés sur la décentralisation (par canton comme en Suisse). Ils sont en général plus performants en matière de prévention.





LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

LE CONSTAT



Historiquement, la problématique de la qualité des constructions était disjointe de la question des normes. La création du monopole normatif de l'AFNOR, au début des années 2000, associe la qualité à la norme. Cette croyance a abouti à un échec en ce qui concerne la qualité des constructions.

A QUOI SERT UNE NORME ?

- La norme est indispensable à l'activité économique, car elle facilite les échanges des produits et permet les interactions entre fournisseurs.
- La norme a été longtemps considérée comme un outil de protection des marchés
- La norme permet de diffuser un savoir
- Depuis 1978 (loi Spinetta), elle sert de référence dans l'évaluation des responsabilités en cas de sinistre

L'idée que la norme contribue à la qualité des constructions n'est que très récente.

L'inefficacité des durcissements réglementaires et normatifs depuis 30 ans visant à réduire la sinistralité se sont soldés par des échecs.

Dans le sens commun, la principale action en matière d'amélioration de la qualité passe aujourd'hui par la norme (AFNOR), la certification (AFNOR) et la réglementation (CCH).

En neuf ans, les prestations payées pour les sinistres ont augmenté de 46 % (soit une croissance annuelle moyenne de 4,3 %) – source France Assureurs.

Aujourd'hui, **la sinistralité n'est pas maîtrisée.** Les territoires ultramarins n'échappent pas au phénomène, qui sont accrus par les conditions environnementales des constructions, et l'inadaptation des règles communes aux problématiques locales.

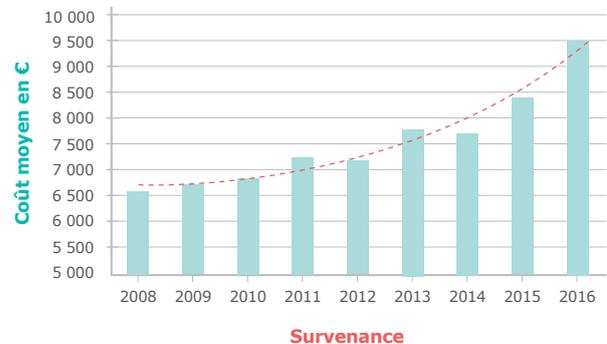
QU'EST-CE QUE LA NORMALISATION DES RISQUES ?

Un risque ne peut être assurable s'il n'est pas maîtrisé. Or la Maîtrise d'un risque implique d'en évaluer correctement l'impact.

Le coût de la réduction d'un risque ne doit pas être supérieur au coût du risque lui-même pour la société.

C'est précisément ce point qui constitue le dysfonctionnement que nous constatons. De par leurs spécificités socio-économiques, leur faible poids démographique en comparaison avec l'hexagone, l'impact pour les territoires ultramarins n'est jamais correctement étudié.

Shéma 1 - Coûts moyen des sinistres après réception (de 5 000 à 10 000 euros)



Shéma 2 - Coûts moyen des sinistres après réception (de 3 000 à 5 000 euros)

