

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

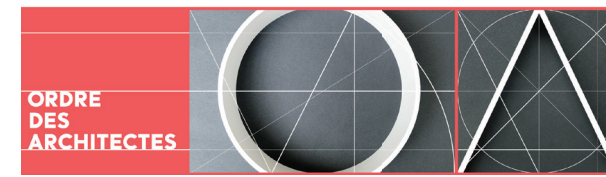
Conseil de l'Ordre des Architectes  
de La RÉUNION et de MAYOTTE

92, rue de la République  
97400 Saint-Denis

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

[www.architectes.org/reunion-mayotte](http://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

**i** **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  
m<sup>2</sup> 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

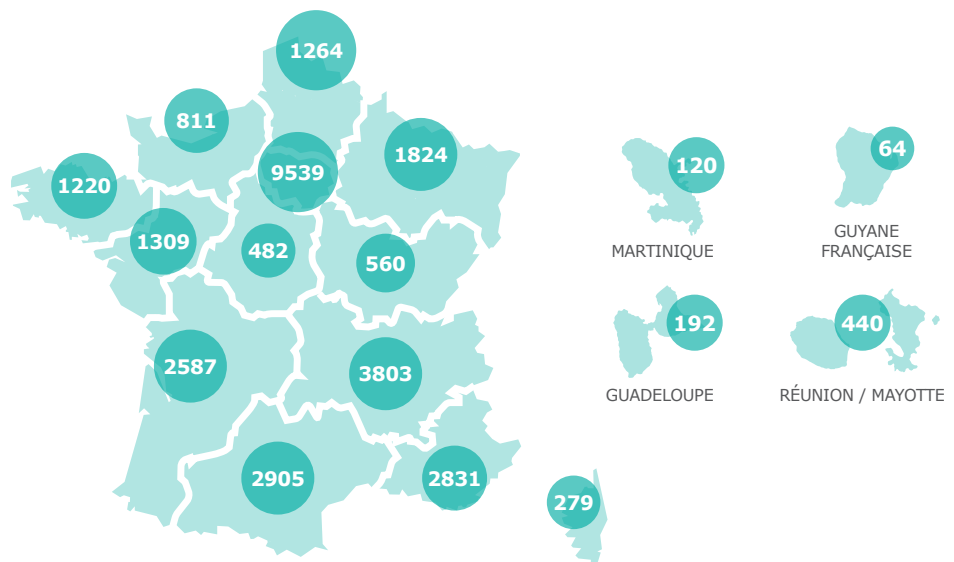
Un conseil national de 24 membres, élus pour 6 ans, et qui siège à Paris

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.

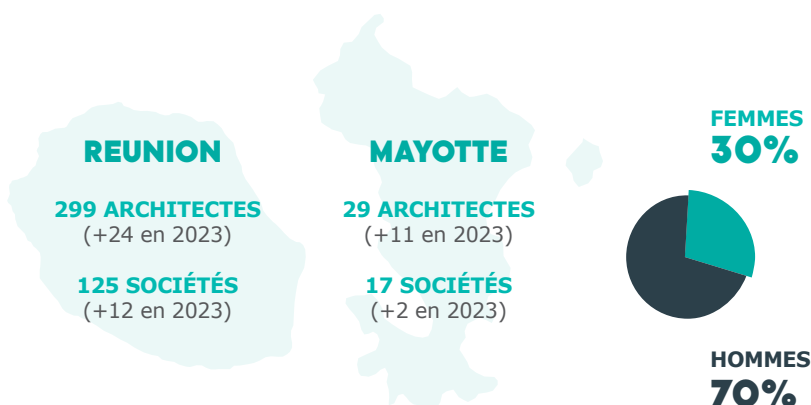


2 installés à Mayotte

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.

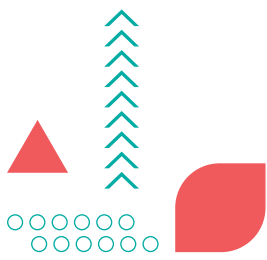


**Représenter** les architectes auprès des pouvoirs publics et des collectivités territoriales.

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 marine<sup>1</sup>.

■ Une augmentation de **37,8%** des surfaces concernées par les mégafeux entre 2010 et 2038<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup>GIEC / <sup>2</sup>Étude 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.



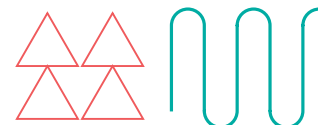
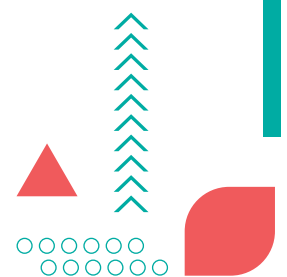
### Durcir la réglementation actuelle est inadapté pour nos territoires

■ 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).

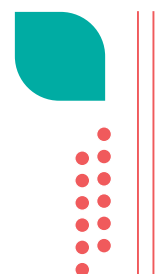
■ Elle mobilise inutilement des **ressources financières** qui pourraient être utilisées autrement (augmentation des surfaces, renforcement du confort climatique,...).

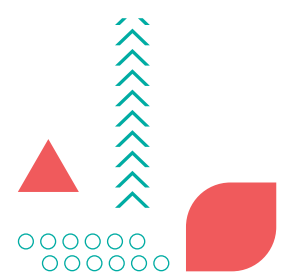
■ Elle augmente inutilement les **coûts de construction** et favorise la construction informelle.



## 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.





Le logement tient une place centrale dans notre quotidien et doit répondre à de nombreux impératifs et objectifs. Parmi eux, la fonction de protection est essentielle, en particulier pour des territoires exposés à des risques accrus. La construction doit s'adapter à ces risques, qui ne feront que s'accroître, en proposant des solutions concrètes pour la **protection de la population**. Cet objectif ne pourra occulter les autres priorités du secteur. Augmenter indéfiniment les coûts de construction pour sécuriser les logements ne ferait que ralentir le rythme des constructions, développer l'auto-construction, les constructions fragiles ou illégales et donc l'exposition aux risques.

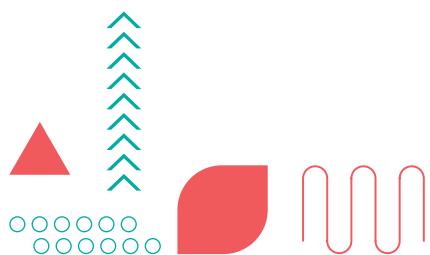
## S'INSPIRER DU MODÈLE NORD-AMÉRICAIN

Le modèle nord-américain en matière de réduction des effets des risques naturels extrêmes sur les personnes est dissocié de la réduction des risques sur les biens. Les pouvoirs publics privilégient la mise en place de refuges, abris et « safety rooms », permettant de protéger efficacement les habitants. La question de la protection des biens est l'affaire des populations.

- **Associer la population** à la gestion des risques naturels (information, formation...) et la rendre actrice de sa sécurité.
- **Stopper la « bunkerisation »** de l'habitat au profit d'un **maillage de refuges**. Le renforcement perpétuel de la réglementation n'est pas une solution pour la sécurité des personnes.
- Favoriser des solutions de **mise en sécurité temporaire** des logements pour les phénomènes exceptionnels prévisibles (type cyclone).
- Repenser la gestion des risques liés à l'eau en prenant notamment en compte les « bombes de pluies ».
- Les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) actuels sont, par nature, **incapables de prévenir les risques futurs** liés au dérèglement climatique car fondés sur les situations passées.
- Mener une politique de l'habitat tournée vers la **réduction des coûts** pour permettre au plus grand nombre d'obtenir un logement décent et sûr face aux risques.
- Associer toute demande de permis de construire, déclaration préalable ou cession de biens immobiliers existants, d'une évaluation du risque de l'ouvrage vis-à-vis du risque cyclonique établie par un professionnel et définissant les moyens de mise en sécurité en situation exceptionnelle.
- Proportionner **le montant des assurances habitation à l'évaluation du risque** et sa prise en compte par l'assuré.
- Réduire les contraintes liées aux séismes à La Réunion compte tenu de l'absence de dommages constatés liés à ces phénomènes.
- Créer une **réglementation locale** face aux risques incendies pour une meilleure prise en compte des risques spécifiques sur nos territoires.



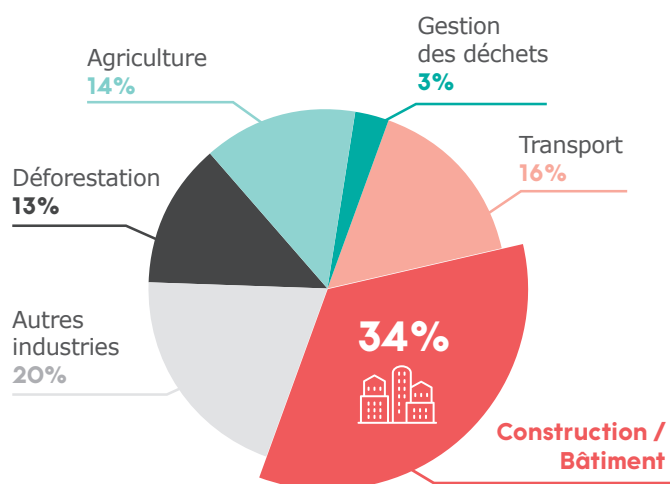




## UTILISER LES RESSOURCES DE NOS TERRITOIRES

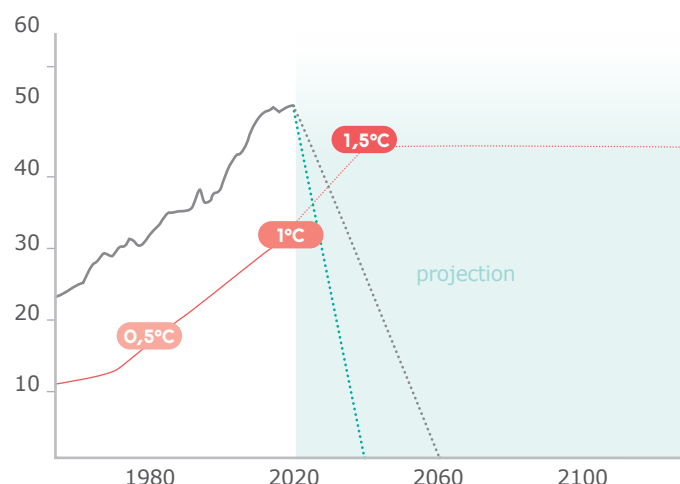
### LE CONSTAT

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



Les émissions de CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>/an (GtCO<sub>2</sub>/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,...

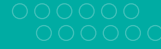
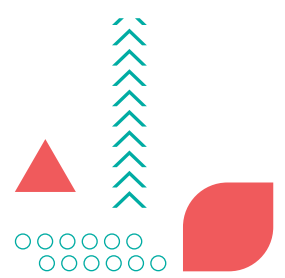


### NOTRE VISION

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.



# LES SOLUTIONS >>>>>>>>>>

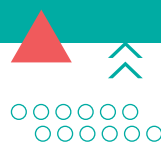


Le secteur de la construction doit **accélérer sa mutation** afin de réduire son empreinte environnementale. Privilégier les **ressources et les savoir-faire locaux** est l'un des objectifs essentiels de cette transition. En partenariat avec les autorités et les assureurs, nous devons trouver les moyens de faire émerger des productions locales qui permettront de répondre aux besoins de la ville et des territoires de demain.

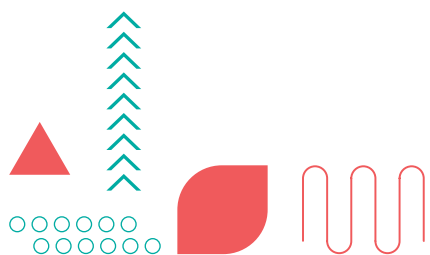
- **Décarboner la construction** grâce à 4 piliers :
  - > la frugalité constructive
  - > le réemploi
  - > les matériaux biosourcés et géosourcés
  - > les circuits courts.
- Soutenir les actions de **recensement des ressources** portées par QUALITROPIC, le CIRBAT et différents acteurs locaux.
- **Supprimer l'obligation de marquage CE** pour les DROM.
- **Favoriser l'épanouissement de nouvelles filières** en soutenant leur émergence par la commande publique (85% du CA du BTP à La Réunion).
- Mettre en place une **planification progressive** de montée en puissance des filières locales.
- **Favoriser le réemploi** en traitant le frein assurantiel à l'innovation et au réemploi.
- **Créer une mission spécifique pour les contrôleurs techniques** dans le domaine du réemploi et des matériaux locaux, permettant l'analyse des risques et l'accompagnement des architectes.
- Créer une structure locale interprofessionnelle **d'évaluation des risques de construction**.



Siège du Conseil Européen  
Châssis en chêne de toute l'Europe  
Architecte : Philippe Samyn







# ANTICIPER LES BESOINS DE DEMAIN



## LE CONSTAT

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

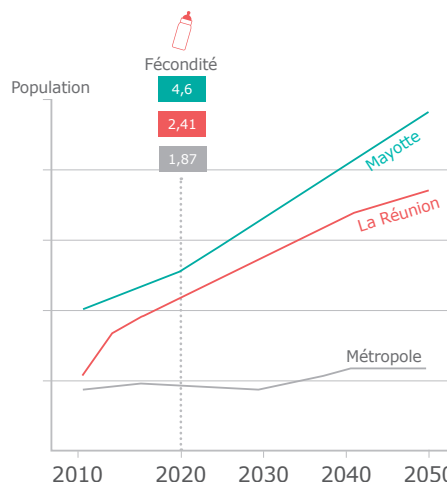
■ Entre **8 000 et 10 000 logements** par an seraient nécessaires pour couvrir les besoins de la population réunionnaise (chiffres IEDOM).

■ 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**.

Entre 967 000 et 1 113 000 habitants à La Réunion en 2050

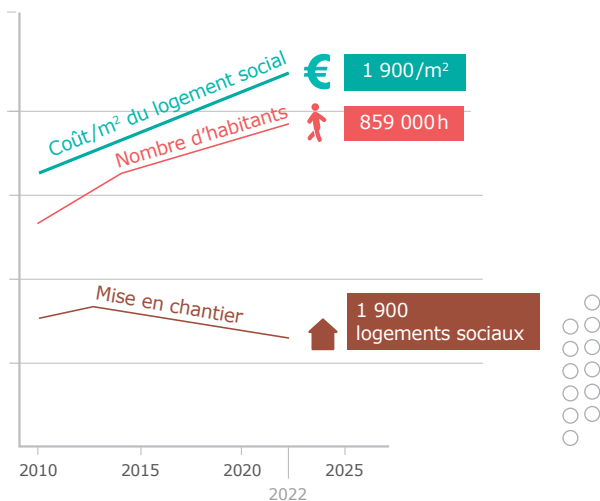
Entre 440 000 et 760 000 habitants à Mayotte en 2050 selon les hypothèses d'évolution des migrations



Source : Insee

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.



Source : Insee

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.



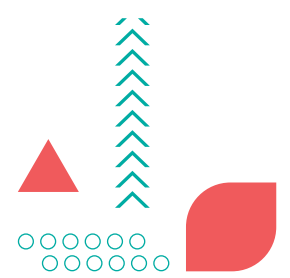
En plus de l'emploi et du coût de la vie, la **difficulté d'accès au logement** est un vecteur d'émigration pour les Réunionnais.

## 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 >>>>>>>>>>



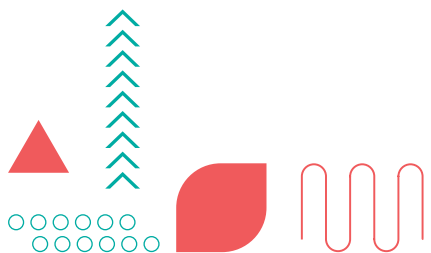
Disposer d'un habitat est un besoin essentiel de l'être humain, comme de toute espèce vivante. Un moyen efficace d'éteindre une espèce est de détruire son habitat. La prise en compte de l'évolution démographique est une nécessité pour le développement de politiques publiques adéquates sur le long terme. 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

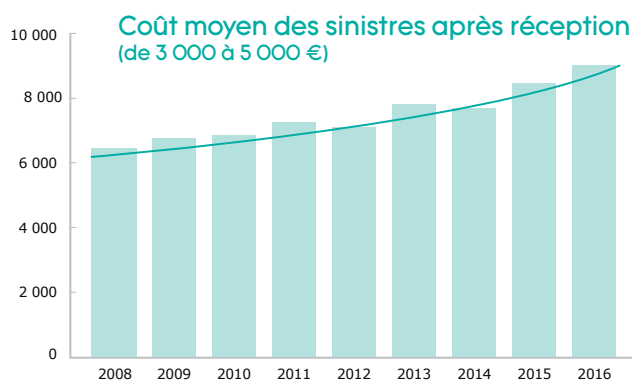


### LE CONSTAT



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.<sup>1</sup>
- **+ 10% d'habitat insalubre** entre 2008 et 2023.<sup>2</sup>
- À Mayotte, les **constructions précaires** concernent 4 logements sur 10.



### NOTRE VISION

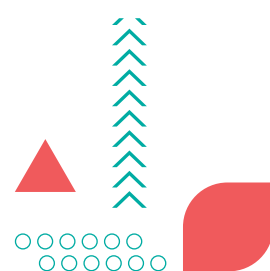
L'accès à un logement digne est un droit qui doit être offert à chaque citoyen. Nous souhaitons faire baisser les coûts de construction en agissant concrètement sur la pression réglementaire.

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

<sup>2</sup> Source AGORAH



# LES SOLUTIONS >>>>>>>>>

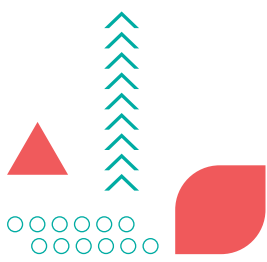


L'enjeu en matière de coût des constructions est double. Il concerne à la fois la survie d'un secteur économique **pourvoyeur d'emplois**, mais répond aussi à un **besoin essentiel de l'homme** : le logement est facteur de **sécurité** et de **socialisation**. L'absence d'une véritable politique de l'habitat, adaptée au contexte de nos territoires, aboutira inévitablement à la dévitalisation et à la déstructuration sociale de nos îles par des émigrations (déjà amorcées il y a quelques années pour La Réunion), ou à des mouvements sociaux violents.

- La création d'un dispositif de normalisation « local ».
- **L'abandon du marquage CE** pour les matériaux et composants de construction dans les DROM.
- Une **évaluation sérieuse de l'impact des normes et réglementations** sur les coûts de construction dans les territoires ultramarins.
- Un **allègement réglementaire et normatif** sur tout ce qui n'est pas essentiel et/ou prouvé en milieu tropical. Une action doit être entreprise auprès de l'AFNOR pour soumettre toute modification normative à l'approbation d'un comité local avant extension aux DROM.
- **Adapter les réglementations et les normes** à la réalité des DROM partout où cela est nécessaire.
- **L'encadrement des « exigences »** des concessionnaires vis-à-vis des professionnels par leurs pouvoirs tutélaire. Une commission d'arbitrage doit être créée.
- Réduire le champs territorial de « l'abus de position dominante » pour les DROM.
- Disposer anonymement mais en transparence des données des douanes sur le suivi du coût des importations de matières premières.







# 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

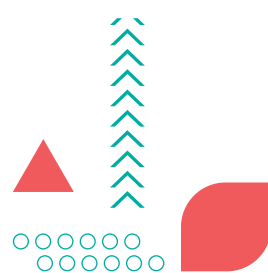
■ Espacement imposé entre les plantations en contradiction avec la nécessité d'une végétalisation en 3 strates pour le confort thermique : couvre sols, arbustes et arbres.

## 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).



# LES SOLUTIONS >>>>>>>>>>



■ **Rédiger des règles simples** qui se limitent à encadrer l'essentiel ce qui en facilitera la compréhension, mais aussi l'instruction des demandes d'autorisation (PA, PC, DP) par la collectivité.

■ **Proposer des règles alternatives aux règles générales** qui permettent une application circonstanciée au regard de conditions particulières tant sitologique, que programmatique ou patrimoniale.

■ Représenter autant que faire se peut les règles **graphiquement**.

■ Autoriser systématiquement l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme qui offre une liberté plus grande dans l'implantation des bâtiments pour les opérations d'ensemble et les lotissements. Autrement dit **« faites confiance à l'architecte ! »**

■ **Utiliser les dispositions existantes dans le code de l'urbanisme** et rarement mises en œuvre comme la rédaction de règles consistant à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable (C. urb., art. R. 151-12).

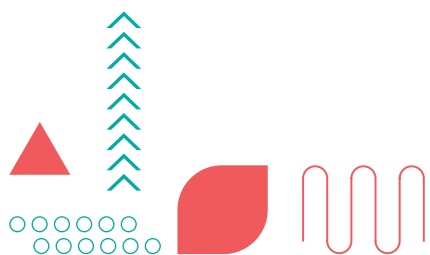
■ Imposer dans les cahiers des charges la nécessité d'**associer un architecte inscrit à l'ordre à l'équipe en charge de l'élaboration et la révision des PLU**. Souvent le recours à un avocat spécialisé est obligatoire alors que l'association d'un architecte ne l'est pas !

■ **Favoriser la végétalisation de l'espace urbain** et en particulier des centres en n'imposant pas de construction à l'alignement de manière systématique.

■ **Contrôler** la conformité des constructions.

■ **Enrichir les PLU avec des OAP** qui permettent de préciser les enjeux qualitatifs pour la conception des constructions et des aménagements. Cela permet de répondre aux principes de préservation de l'écosystème, de performances énergétiques et environnementales, etc.





# 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



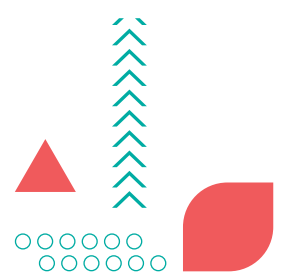
### La prévention

- 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.





# LES SOLUTIONS >>>>>>>>>>>>>>>>



■ La réglementation pour les constructions doit continuer à évoluer vers moins de prescriptions réglementaires et plus d'ingénierie du feu, avec une réglementation sur objectif (loi ESSOC).

■ Plus généralement, **dans sa facture actuelle, la réglementation ne permet pas d'anticiper correctement les risques** (elle réagit lorsque les drames se produisent). Il faut donner de l'agilité aux structures administratives notamment à l'échelon local.

■ Les risques doivent être évalués « globalement » en fonction de leur importance, et notamment s'intégrer dans une logique de réduction du risque climatique. **La prescription de dispositifs fortement carbonés n'est plus une solution supportable.**

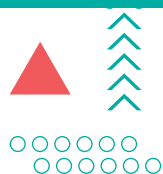
■ La prévention des risques d'incendie doit s'adapter au climat et aux spécificités ultramarines.

■ La prévention des risques doit s'asseoir également sur le retour à la prise en charge par les populations de leur propre sécurité (situation initiale qui perdure localement avec les pompiers volontaires) grâce à des actions de formation et d'exercice pour développer la culture du risque.

■ Multiplier les échanges entre les structures administratives et les professionnels de la construction (notamment faire entrer des architectes comme personnes qualifiées dans les commissions départementales de sécurité)

■ Désigner un référent « risque d'incendie » au niveau départemental pour les immeubles d'habitation.

■ **Créer un volet spécifique pour les territoires ultramarins dans la réglementation nationale.**





# 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.

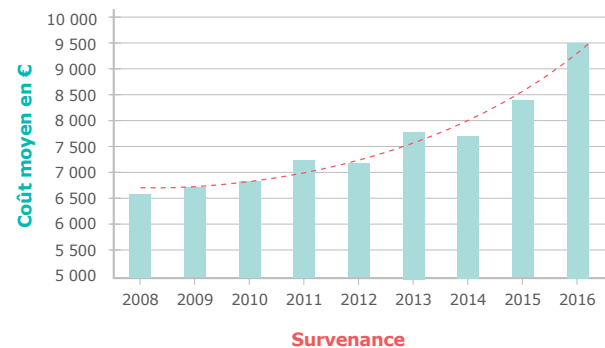
### QU'EST-CE QUE LA NORMALISATION DES RISQUES ?

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.

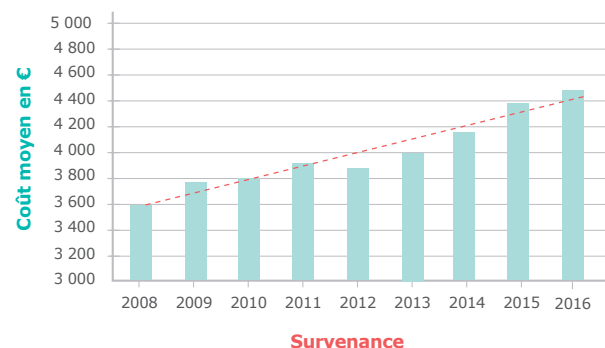
Le coût de la réduction d'un risque ne doit pas être supérieur au coût du risque lui-même pour la société.

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.

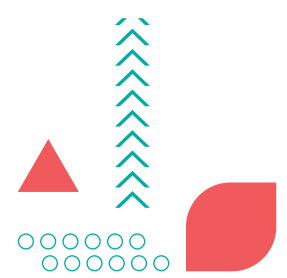
**Shéma 1 - Coûts moyen des sinistres après réception (de 5 000 à 10 000 euros)**



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







## NOTRE VISION

Nous constatons que les durcissements normatifs et réglementaires ont un impact négatif sur la qualité des constructions et que la majorité des désordres de constructions provient d'une mauvaise exécution des dispositions normatives en vigueur.

Nous souhaitons une meilleure formation des professionnels et limiter les exigences normatives pour garantir la qualité des constructions.

- **INVESTIR DANS LE SAVOIR-FAIRE PLUTOT QUE DANS LE FAIRE-SAVOIR.**
- Plus généralement, il faut **investir dans la formation et l'apprentissage** des metteurs en œuvre, et notamment dans les lycées professionnels.
- Mieux **valoriser les structures de contrôle** (encadrement dans les entreprises, contrôleurs techniques, Maîtres d'œuvre...)
- Pour ce faire, **il faut re-dégager des marges économiques :**
  - en stoppant l'augmentation des exigences en matière normative,
  - en valorisant convenablement la non qualité, notamment lors des appels d'offres
  - **en « territorialisant » les expertises, les contrôles, les exigences et les prestations.**
  - en soutenant l'emploi des seniors
  - en faisant évoluer les pratiques assurantielles et de contrôles techniques (pour qu'elles soient davantage fondées sur le discernement)

