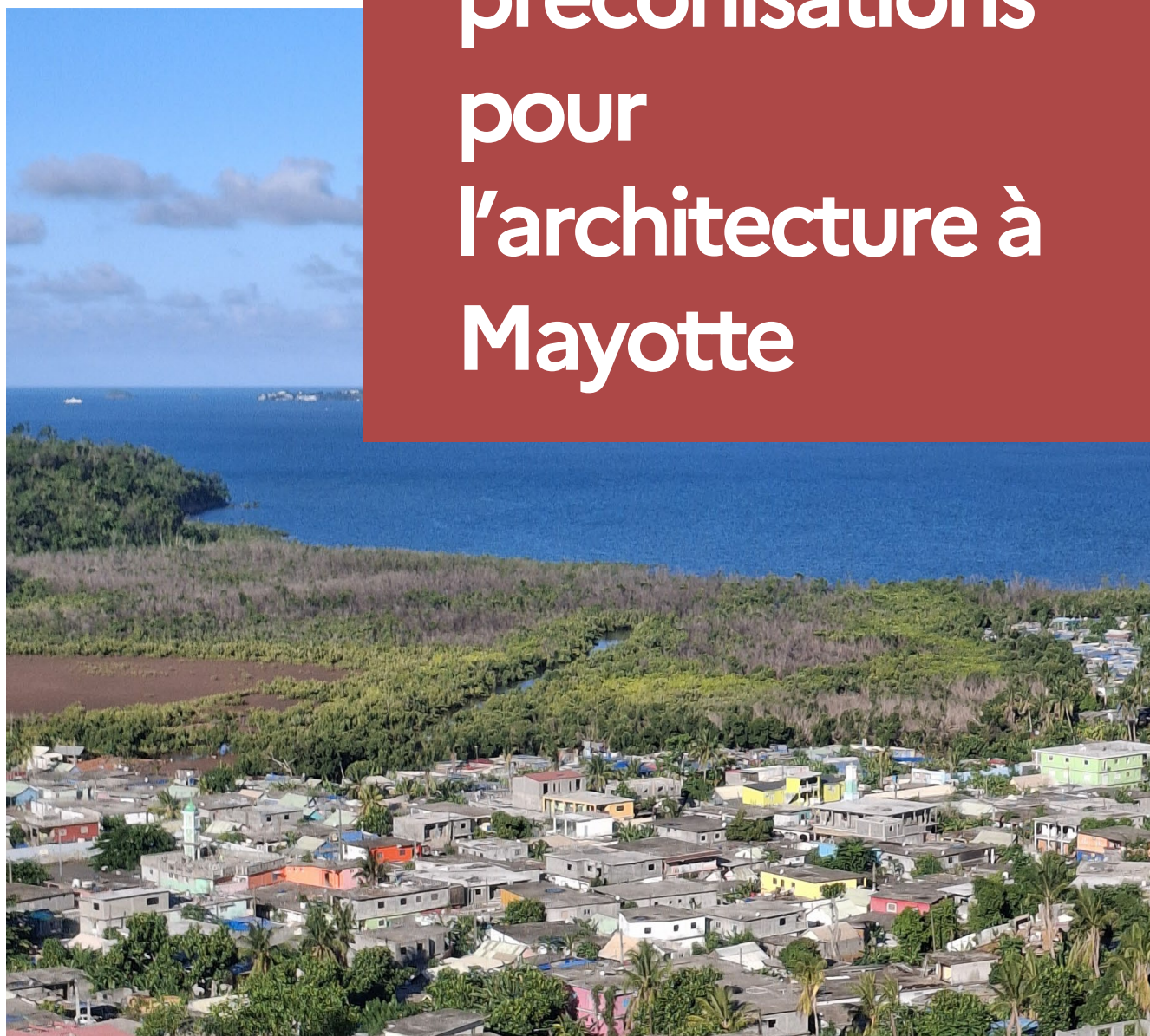




MINISTÈRE
DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

19 préconisations pour l'architecture à Mayotte



UN ENGAGEMENT NATIONAL POUR LA RECONSTRUCTION

Dans le cadre de la territorialisation de la
stratégie nationale pour l'architecture 2025-
2029

Paris — 28 janvier 2026

Édito

Ambition et pragmatisme

Dans le cadre de la territorialisation de son action, le service de l'architecture a mené une mission à Mayotte, conjointement avec la Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques. Ce déplacement, en décembre dernier, a permis de rencontrer les acteurs de l'architecture et de faire le point sur les enjeux de la reconstruction un an après le passage du cyclone Chido qui a ravagé l'île fin 2024. Cette démarche s'inscrit dans la nécessité de mieux appréhender la politique de l'architecture au niveau local en l'inscrivant dans la nouvelle stratégie nationale pour l'architecture annoncée par la ministre de la Culture le 4 février 2025. Cette mission a abouti à 19 préconisations concrètes pour l'architecture à Mayotte. Si elles ont une visée systémique et donnent à lire un chemin pour renforcer l'action de l'État sur une politique publique de ce territoire, elles s'appuient volontairement pour la plupart sur des actions ou démarches déjà engagées qui doivent pouvoir être confortées soutenues et déployées.

Hélène Fernandez

Directrice, adjointe à la directrice générale des patrimoines et de l'architecture, chargée de l'architecture



Bidonville de Kaweni

Sommaire

01. METTRE EN VALEUR LA CULTURE MAHORAISE ET SON ARCHITECTURE

6

- 01 Mettre en avant la richesse architecturale vernaculaire mahoraise 7
- 02 Valoriser le patrimoine architectural remarquable de la fin du XX^e siècle 7
- 03 Inverser les regards et sensibiliser les habitants sur leur cadre de vie 7

02. RENFORCER L'ANCRAGE RÉGIONAL À L'ÉCHELLE DE L'OCÉAN INDIEN

8

- 04 Dépasser le simple cadre ultramarin pensé depuis la métropole 9
- 05 Inscrire Mayotte dans son environnement régional à l'échelle de l'océan Indien 9
- 06 Penser une approche tropicale Est-Ouest le long du tropique du Capricorne 9

03. FAIRE DE L'ARCHITECTURE UN LEVIER DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

10

- 07 Relancer une filière locale autour de la BTC 11
- 08 Favoriser des dispositifs d'expérimentation ou de démonstrateurs 11
- 09 Favoriser les coopérations entre MO / MOE / artisans et fournisseurs 11
- 10 Penser ces expérimentations dans une ambition nationale 11
- 11 Adapter les nouveaux programmes aux modes de vies et à la culture locale 11

04. FACILITER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA RÉGULARISATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

12

- | | |
|---|----|
| 12 Former et accompagner les maîtrises d'ouvrage publiques dans le choix des procédures et la passation des marchés | 13 |
| 13 Sensibiliser les habitants aux risques et aux bonnes pratiques constructives | 13 |
| 14 Mettre en place des mesures incitatives pour inciter à régulariser, construire mieux et plus | 13 |
| 15 Accompagner la résorption des bidonvilles au travers de différentes modalités | 13 |

05. RENFORCER LA PRÉSENCE ET LE RÔLE DES ARCHITECTES ET DES INSTITUTIONS

14

- | | |
|--|----|
| 16 Conforter la présence de l'Ordre des architectes sur le territoire | 15 |
| 17 Renforcer la présence de la direction des Affaires culturelles (DAC) | 15 |
| 18 Renforcer les liens avec les écoles d'architecture et les laboratoires de recherche | 15 |
| 19 Soutenir le CAUE de Mayotte et ses actions | 15 |

Crédits des photos du document : Adrien Petit et Mathurin Basile



Marché devant le nouveau lycée agricole de Coconi réalisé par Co-Architectes

01. Mettre en valeur la culture mahoraise et son architecture

La culture mahoraise, imprégnée des influences swahilies, bantoues, malgaches et comoriennes, à la croisée de l’océan Indien, de l’Afrique et de Madagascar, a façonné depuis 50 ans une architecture vernaculaire originale. C’est une architecture généralement produite hors de tout cadre réglementaire, souvent défiant les lois de la gravité, qui continue à évoluer et transformer les villages.

En parallèle, une production architecturale remarquable a été portée par la société immobilière de Mayotte (SIM) et par la puissance publique entre la fin des années 1970 et le milieu des années 2005, avec plus de 10 000 cases produites, des équipements, des mosquées... Elle a notamment contribué à l’utilisation massive de brique de terre comprimée (BTC) et à la structuration d’une filière locale.

À rebours des clichés stigmatisants sur Mayotte, cette richesse architecturale mérite d’être mise en avant, et doit aussi pouvoir être mobilisée et servir de levier pour communiquer positivement sur l’île.



Échoppes et maisons à Chirongui

01 Mettre en avant la richesse architecturale vernaculaire mahoraise

L'architecture vernaculaire est le reflet du syncrétisme culturel mahorais avec un soin aux détails ornementaux, une attention aux couleurs, une organisation spatiale urbaine spécifique. Au cœur de cette architecture vivante, se retrouve le principe de surélévation qui permet d'agrandir traditionnellement la cellule familiale dans une société matrilineaire. La mise en valeur et la documentation et de cette architecture produite « hors cadre » permettra de révéler la culture locale et d'inverser les regards, y compris en métropole, sur ce territoire.

Acteurs concernés : DAC Mayotte, UDAP La Réunion, MC, CAPA, FNCAUE, RMA, rectorat
Exemple d'action : exposition photographique itinérante

02 Valoriser le patrimoine architectural remarquable de la fin du XX^e siècle

La production architecturale principalement portée par la SIM à la fin du XX^e a profondément marqué l'île après son maintien en tant que territoire français et la création de la collectivité territoriale en 1976. Outre la spécificité architecturale de ces bâtiments pensés comme

modulaires et sériels (amenés à se transformer au grès des besoins), cette production a structuré une filière locale, des savoirs faire, des techniques constructives, notamment en développant un procédé de brique de terre comprimée (BTC). Cette richesse architecturale, déjà en partie reconnue (la Case Dôme et la case Breslar sont protégées depuis 2024 au titre des monuments historiques) mérite d'être mieux documentée, mise en avant, protégée.

Acteurs concernés : DAC Mayotte, UDAP La Réunion, collectivités territoriales, MC

Exemple d'action : labellisation ACR, campagne de documentation

03 Inverser les regards et sensibiliser les habitants sur leur cadre de vie

L'originalité de l'architecture mahoraise est encore insuffisamment perçue par les habitants, malgré une forme d'attention individuelle de chacun à son logement. Des actions de médiation, de sensibilisation auprès des habitants sur le cadre de vie, l'étalement urbain, la fragilité des écosystèmes leur permettra de porter un regard plus positif sur leur territoire et de mieux protéger l'environnement.

Acteurs concernés : DAC Mayotte, CAUE, acteurs associatifs, collectivités territoriales

Exemple d'action : soutien aux actions de médiations portés par le milieu associatif et les collectivités



Intérieur de la case Dôme

02. Renforcer l'ancrage régional à l'échelle de l'océan Indien

À l'instar de La Réunion, Mayotte appartient à la catégorie des départements et régions d'outre-mer (DROM). Malgré cette identité, leurs problématiques et spécificités sont relativement éloignées des autres DROM que sont la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane.

Au regard de ses dimensions modestes, cette terre volcanique de 374 km² (35 km sur 17 km), de 160 km de linéaire de côte et dans un lagon de plus de 1 100 km², doit aussi être pensée dans un lien d'interdépendance de proximité.

De manière schématique, l'ancrage de Mayotte s'inscrit dans une influence multiscalaire, au sein de l'archipel des Comores, au sein du canal du Mozambique entre l'Afrique et Madagascar (à près de 300 km), dans sa relation privilégiée à La Réunion (à près de 1500 km, à l'Est de Madagascar) et plus largement au cœur de l'aire régionale de l'océan Indien.

04 Dépasser le simple cadre ultramarin pensé depuis la métropole

Si la catégorisation « territoires ultramarins » organisée depuis la métropole est opérante sur de nombreux sujets, elle peine à appréhender certains particularismes géographiques régionaux. Les politiques publiques, les cadres réglementaires, les leviers d'action doivent pouvoir être adaptés à des contextes climatiques, sociologiques, culturels, géographiques et géopolitiques différents.

Acteurs concernés : État et opérateurs nationaux
Exemple d'action : RTAA DOM, dérogation au marquage « CE » (produits répondants à certaines exigences de l'espace économique européen)

05 Inscrire Mayotte dans son environnement régional à l'échelle de l'océan Indien

L'intégration de Mayotte (et de La Réunion) au sein de l'océan Indien doit être un levier pour penser la spécificité architecturale sous ses différents aspects climatiques, culturels, techniques, productifs. Des partenariats, des

partages de bonnes pratiques, la structuration de filières régionales de matériaux bio et géo-sourcés sont à envisager avec différents pays d'Afrique de l'Est, avec Madagascar, avec l'Inde, voire avec l'Asie de l'Ouest. Cette démarche doit naturellement s'inscrire dans une stratégie d'influence pour élargir la présence régionale de la France.

Acteurs concernés : DAC Mayotte et La Réunion, ENSAP La Réunion

Exemple d'action : Biennale internationale d'architecture tropicale de La Réunion

06 Penser une approche tropicale Est-Ouest le long du tropique du Capricorne

En complément d'une approche régionale, une approche géographique Est-Ouest, autour du tropique du Capricorne (tropique Sud), pourrait permettre d'élargir le croisement de réflexions et de problématiques inter-continents, sur des enjeux climatiques parfois semblables.

Acteurs concernés : DAC Mayotte et La Réunion, ENSAP La Réunion

Exemple d'action : Biennale internationale d'architecture tropicale de La Réunion

03. Faire de l'architecture un levier de développement local

Au regard des besoins massifs en logements et en équipements, la dimension opérationnelle de la production est centrale. Si une partie de la construction peut être menée par de grands opérateurs nationaux, en important de métropole des techniques, matériaux et main d'œuvre, cette solution s'avère insuffisante d'autant que les retombées locales sont faibles.

Une ambition, portée par de nombreux architectes et collectifs, mais aussi relayés par l'Établissement public de reconstruction et de développement de Mayotte (EPRDM) et des acteurs locaux, vise à reconstituer un savoir-faire technique et une production locale (essentiellement de la BTC, mais aussi ponctuellement de bois d'œuvre tel que le bambou ou le cocotier). Cette stratégie impacte directement la manière de penser les projets dès l'amont et mérite d'être accompagnée, d'autant qu'elle peut aussi éclairer les réflexions sur d'autres territoires en lien avec les logiques de circuits courts, de réemploi, de filières locales et d'architecture vernaculaire.



Le futur Lycée des métiers du bâtiment conçu par Encore Heureux

07 Relancer une filière locale autour de la BTC

La filière de brique de terre comprimée (BTC) initiée au début des années 80 s'est progressivement réduite fin 2010, avec une quasi-disparition des savoir-faire. Une nouvelle dynamique, notamment mise en place par Art terre Mayotte a permis de normaliser le procédé et d'engager des démonstrateurs. Si plusieurs architectes sont engagés dans la mise en œuvre de la BTC, la restructuration d'une filière de production, la formation d'artisans, nécessitent un engagement au long court de tous les acteurs. D'autres filières locales et bio ou géo-sourcées comme le bois avec des essences tropicales sont aussi à tester et soutenir.

Acteurs concernés : DAC Mayotte, ENSAP, CAUE, filières nationales...

Exemple d'action : soutenir et relayer les architectes engagés dans la démarche

08 Favoriser des dispositifs d'expérimentation ou de démonstrateurs

En lien avec les enjeux de valorisation des circuits courts insulaires, avec Madagascar ou avec l'Afrique continentale, la facilitation de démonstrateurs dans le cadre d'expérimentation doit pouvoir être soutenue. En parallèle, une réflexion doit être menée sur la réglementation (et la dimension assurancielles) qui freine l'essor de techniques dont certaines (comme la BTC) ont déjà fait leurs preuves depuis des dizaines d'années.

Acteurs concernés : DAC, DEAL, État

Exemple d'action : envisager des dérogations à titre expérimental voire des adaptations locales des normes

09 Favoriser les coopérations entre MO / MOE / artisans et fournisseurs

Le déploiement de filières locales nécessite de repenser les modes d'intervention de toute la

chaîne des acteurs, depuis la passation des marchés côté maîtrise d'œuvre, la conception qui doit mieux intégrer les spécificités en amont, la filière de production, ainsi que les cadres juridiques et assuranciers. Un dialogue et une coordination des acteurs est indispensable pour favoriser la structuration de l'écosystème. Des espaces collaboratifs doivent pouvoir être soutenus pour inciter à la coopération et notamment permettre à des petites structures de répondre en association sur des projets de taille importantes.

Acteurs concernés : tous

Exemple d'action : espaces d'échanges portés par le CAUE ou d'autres acteurs, coopératives d'achat ou d'artisans

10 Penser ces expérimentations dans une ambition nationale

Les expérimentations en matière de processus (commande, ingénierie, porteurs de projets), de mise en œuvre technique (filiales, matériaux, savoir-faire), de réponse climatique (risques, confort) et sociétale doivent aussi être envisagées dans leur apport à l'échelon régional et national. Elles doivent notamment pouvoir éclairer les enjeux de transition, de meilleure acceptabilité sociale, de transformation des pratiques en métropole.

Acteurs concernés : DAC, DEAL CAUE, EPRDM, DEAL, Ordre des architectes

Exemple d'action : mise en valeur, partage, capitalisation et retour d'expérience croisées

11 Adapter les nouveaux programmes aux modes de vies et à la culture locale

Si le besoin urgent de logements nécessite une action massive, une attention doit être portée à la production contemporaine, notamment de logements sociaux, qui pour répondre à des objectifs de densité et de maîtrise de coûts, tend à s'éloigner des modes de vie traditionnels et de la morphologie urbaine existante.

Acteurs concernés : EPRDM, SIM, collectivités locales

04. Faciliter la production de logements et la régularisation des constructions existantes

Mayotte fait face à un triple défi : la reconstruction après le passage du cyclone ; la réponse en équipements et en logements pour faire face à la forte croissance démographique (50 000 habitants en 1980 à 350 000 habitants en 2025) ; la résorption de l'habitat insalubre. Autant d'enjeux qui nécessitent une production massive de logements estimée à environ 1500 par an. On peut distinguer 3 grandes catégories :

- Les constructions encadrées et réalisées dans les règles de l'art, principalement les équipements publics et les logements sociaux ;
- L'habitat « hors cadre », constitué principalement de constructions privées à usage d'habitation, réalisées sans permis de construire, sans études techniques et sans titre foncier (ou adossé à un droit foncier coutumier) représentant la majeure partie des constructions ;
- Les bidonvilles, constitués de constructions légères, principalement en bois et tôle et représentant probablement plus d'un tiers des logements.

Une approche par l'architecture pourrait contribuer à faciliter la mise en œuvre de la stratégie quinquennale pour la reconstruction et le développement de Mayotte 2026-2031.

Outre une production de logement facilitée par une meilleure régulation foncière, par le renforcement des filières, et par des opérations planifiées, le levier de production porté par les acteurs privés, voire des particuliers pourrait permettre d'en démultiplier l'action.



Pratique de surélévation des constructions mahoraises

12 Former et accompagner les MO publiques dans le choix des procédures et la passation des marchés

Le manque d'ingénierie et la complexité de passation des marchés freinent la mise en œuvre des projets, notamment pour favoriser l'émergence de filières locales. Il s'agit de mieux accompagner et acculturer les maîtrises d'ouvrage publiques à la passation des marchés pour rendre les projets plus fluides mais aussi pour favoriser et adapter les procédures aux spécificités et contraintes locales. Cet enjeu d'accompagnement pourrait aussi utilement répondre aux besoins de formation des autres acteurs de la filière.

Acteurs concernés : MIQCP, CAUE, MO, MOE artisans

Exemple d'action : formation spécifique par la MIQCP auprès des MO publiques

13 Sensibiliser les habitants aux risques et aux bonnes pratiques constructives

La production architecturale est actuellement principalement portée par les particuliers et se fait encore massivement hors cadre réglementaire. L'enjeu de régularisation est d'autant plus important qu'il doit permettre de renforcer la sécurité des bâtiments, souvent auto-construits, au regard des risques cycloniques, sismiques et de mouvement de terrain.

L'accompagner doit passer par une sensibilisation, une incitation et une formation des particuliers et des artisans qui interviennent.

Acteurs concernés : DEAL, CAUE, Collectivités territoriales, milieux associatifs

Exemple d'action : soutien des actions associatives de sensibilisation

14 Mettre en place des mesures incitatives pour inciter à régulariser et construire mieux et plus

Des dispositifs gagnant-gagnant sont à imaginer pour inciter les particuliers à régulariser leurs constructions et les rendre plus pérennes face aux risques sismiques, cycloniques, de mouvements de terrain tout en répondant aux enjeux de production de logement. Une telle mesure serait particulièrement adaptée au regard des principes de surélévation culturellement ancrés à Mayotte. Au-delà de la régularisation, il pourrait être pertinent d'inciter les propriétaires à réaliser des surélévations avec un dispositif d'aide ciblée à imaginer pour favoriser la production de logements locatifs conventionnés, contribuant ainsi à densifier le tissu existant de manière pragmatique et évolutive.

Acteurs concernés : État, collectivités territoriales, EPRDM

Exemple d'action : dispositifs incitatifs à la construction privée

15 Accompagner la résorption des bidonvilles au travers de différentes modalités

Près du tiers des constructions de Mayotte sont réalisées en tôle, abritant des dizaines de milliers d'habitants dans les bidonvilles, dont Kaweni, le plus grand d'Europe. Au regard de ce chantier colossal, l'architecture et les architectes doivent pouvoir être mobilisés et accompagner ces transformations suivant différentes modalités. Avec un enjeu central de mise en sécurité, de relogement, d'accompagnement social et de coordination des actions.

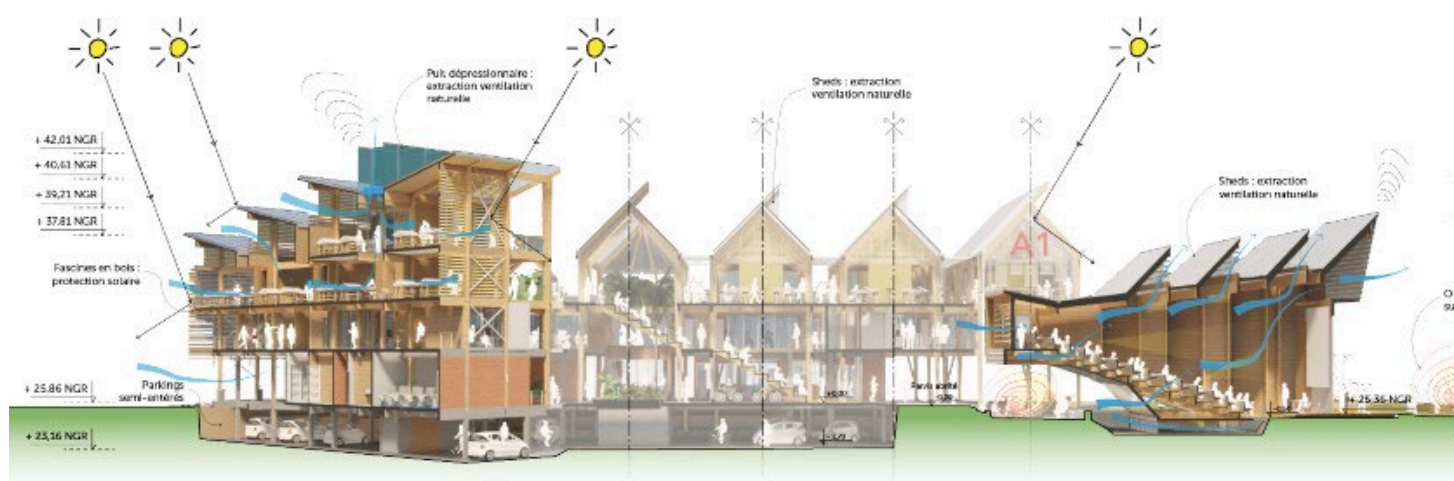
Acteurs concernés : collectivités locales, EPRDM, associations et collectifs, ...

Exemple d'action : Au-delà des opérations de résorption de l'habitat indigne et d'aménagement urbain, coordination des acteurs pour partager différents retours d'expérience

05. Renforcer la présence et le rôle des architectes et des institutions

Le caractère insulaire de Mayotte et sa dimension modeste, créent de facto les conditions d'une forte proximité et d'interaction entre les acteurs de l'architecture. Si seule une quarantaine d'architectes inscrits à l'Ordre des architectes sont établis à Mayotte, un nombre important de professionnels venant de La Réunion ou de la métropole, y ont des projets.

Parmi les autres intervenants, il faut noter la présence de trois écoles nationales d'architecture et de paysage (ENSAP) qui interviennent sur place, avec des positionnements complémentaires en lien avec des enseignants engagés localement pour la reconstruction. En parallèle, le CAUE de Mayotte apparaît depuis le passage du cyclone Chido comme un acteur fédérateur sur le territoire au service de l'architecture et de la reconstruction.



Projet bioclimatique pour la nouvelle ENSAP de La Réunion conçu par Olivier Brabant, architecte

16 Conforter la présence de l'Ordre des architectes sur le territoire

La profession est représentée à Mayotte par le Conseil de l'Ordre des architectes de la Réunion et de Mayotte (COARM) implanté à Saint-Denis de La Réunion. Si 2 représentants mahorais siègent au COARM (sur les 8 membres du conseil), l'Ordre, n'ayant pas d'implantation directe locale, est faiblement représenté. Plus généralement, seule une quarantaine d'architectes sont implantés sur l'île et sont inscrits à l'Ordre. Cette faible représentation s'explique par la dimension modeste du territoire, mais interroge au regard des enjeux massifs de construction et de reconstruction. Une réflexion devrait pouvoir être menée pour une meilleure représentation de l'Ordre sur le territoire mahorais.

Acteurs concernés : Ordre des architectes, ministère de la Culture

17 Renforcer la présence de la DAC

La DAC Mayotte est déjà très investie sur le territoire, notamment au regard des moyens dont elle dispose. Compte tenu des enjeux de développement, de production et de valorisation de l'existant, il pourrait être opportun de réaffirmer la présence du ministère. La direction des affaires culturelles (DAC) de Mayotte, et plus particulièrement son service architecture et espaces protégés, gagnerait à être renforcée, par la création de postes pérennes à Mayotte (ABF et conseiller pour l'architecture), ou par une mise à disposition organisée et pérenne de compétences depuis la DAC de La Réunion.

Acteurs concernés : DAC Mayotte et La Réunion
Action possible : renforcer la présence de l'ABF et du conseiller pour l'architecture à Mayotte avec une

convention de coopération interrégionale, meilleure mobilisation des architectes et paysagistes conseils de l'État

18 Renforcer les liens avec les écoles d'architecture et les laboratoires de recherche

Plusieurs écoles d'architecture interviennent sur le territoire mahorais : l'ENSA de Paris-Belleville mobilisée sur les questions de risques majeurs, l'ENSA de La Réunion, mobilisée sur les questions d'architecture tropicale, l'ENSA de Paris-La Villette, mobilisée sur les enjeux culturels et sociétaux et l'ENSA de Grenoble mobilisée sur le matériau terre. Ces engagements sont à pérenniser, à mieux coordonner et à rendre plus visibles.

Acteurs concernés : ENSAP, ministère de la Culture
Action possible : projets à construire avec l'EPRDM, cordées de la réussite

19 Soutenir le CAUE de Mayotte et ses actions

Dans cet écosystème réduit, le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) apparaît comme un acteur incontournable à l'articulation entre les politiques publiques de l'architecture, les initiatives privées des acteurs locaux et les collectivités territoriales. Si son action est déterminante depuis le passage du cyclone, son action est très fortement fragilisée par les difficultés de financement que connaissent un grand nombre de CAUE. Un soutien financier pour des projets spécifiques pourrait permettre d'assurer une pérennité de son action.

Acteurs concernés : ministère de la Culture, DAC Mayotte, Collectivités

