



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



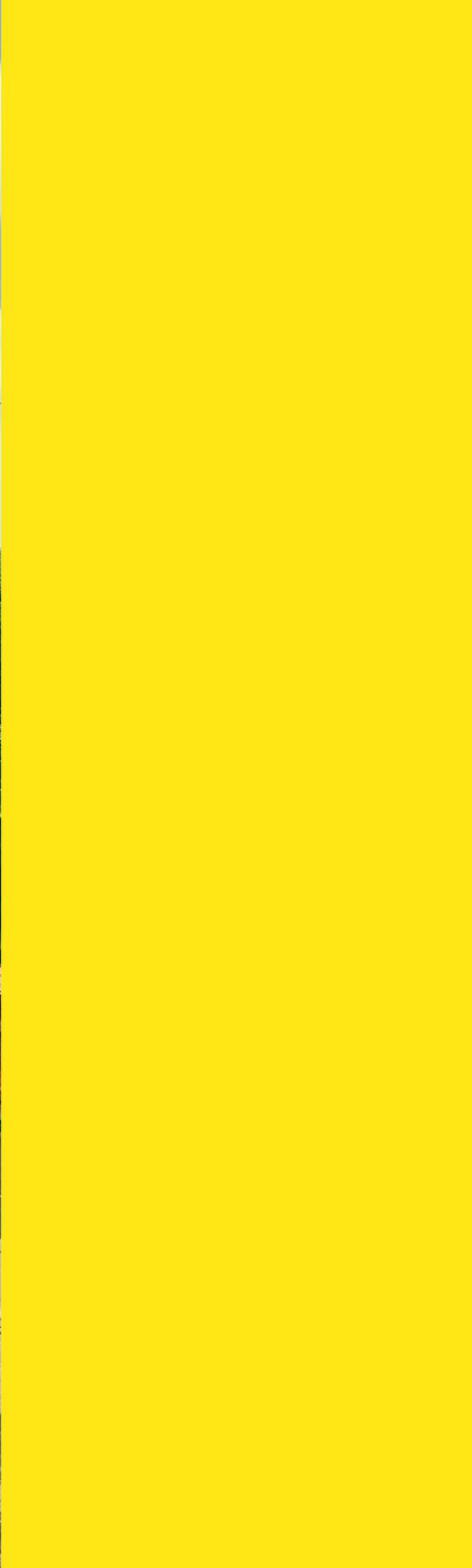
TOTEM

UN TOIT POUR TOUS EN OUTRE-MER

Catalogue des propositions

PUCA
plan
urbain
construction
architecture

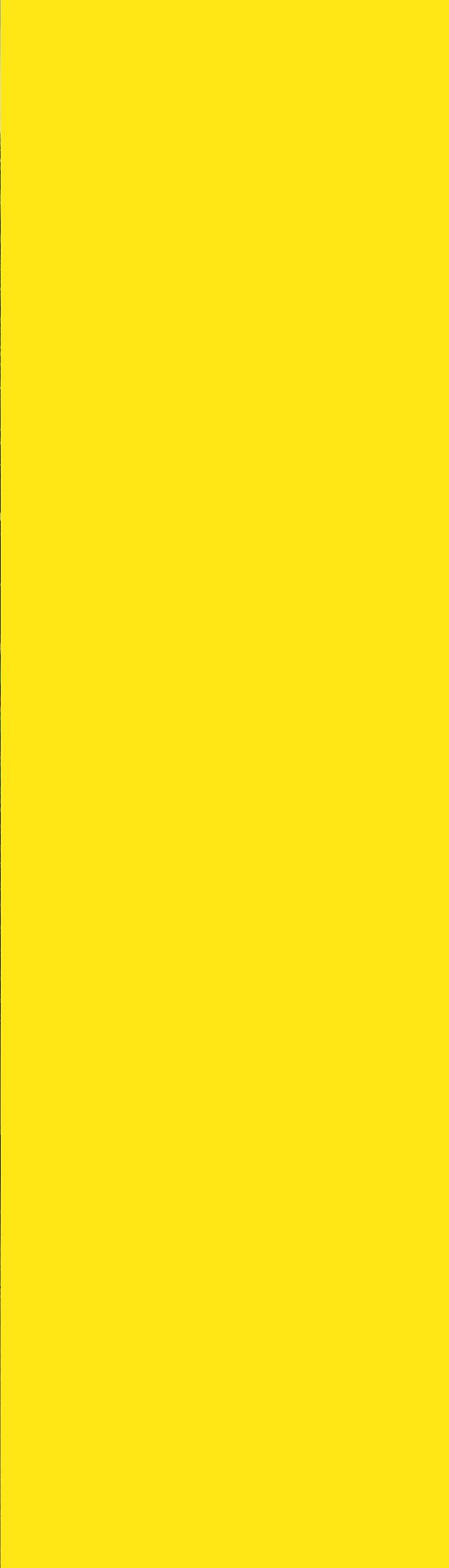
ActionLogement 



**UN TOIT
POUR TOUS**
EN OUTRE-MER

Catalogue des propositions

Août 2022



Construire rapidement, intelligemment et à grande échelle



Sophie BROCAS,
Directrice générale
des Outre-mer

Conter le développement de l'habitat informel et insalubre en Guyane et à Mayotte est plus que jamais une priorité. Certaines populations de ces deux territoires, contraintes par des revenus insuffisants et par la cherté des coûts de construction, se retrouvent prisonnières de bidonvilles, privées de dignité, de sécurité.

Face à ces situations, devenues critiques sous les effets de la pression démographique, il nous faut conduire une politique de résorption de ces habitats précaires, garantir l'accès à un toit sur l'ensemble de nos territoires.

Cet objectif, nous l'avons inscrit collectivement au sein du Plan logement outre-mer 2019-2022. A travers les mesures de ce plan, les ministères en charge des outre-mer et du logement se sont engagés à ajuster l'offre de logements à la réalité des besoins. Autrement dit, il nous faut construire rapidement, intelligemment et à grande échelle.

L'appel à projets TOTEM est l'un de nos bras armés dans cette mission. Ce programme public national de recherche, d'essai et d'expérimentation va nous permettre de voir émerger de nouvelles solutions constructives d'habitat digne, à un coût supportable, mobilisant des produits locaux et dupliquables massivement, pour les ménages modestes mahorais et guyanais.

16 porteurs de projets se sont mobilisés pendant plusieurs mois pour mûrir des propositions innovantes. Je tiens à leur adresser ici tous mes remerciements. Le jury, que j'ai eu l'honneur de présider le 24 juin 2022, a désigné trois lauréats pour chacun des deux territoires. Il a également distribué des mentions spéciales à deux projets par territoire.

Je remercie l'ensemble des membres du jury, et notamment le groupe Action logement qui cofinancé ce beau projet. Mes remerciements appuyés vont également au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), qui ont organisé le concours et accompagné chaque étape de la démarche.

Mes remerciements s'adressent aussi aux collectivités qui ont, avec l'appui des directions des services déconcentrés en charge du logement, permis d'apporter de précieux éclairages au jury.

Les travaux se poursuivent dorénavant, avec pour objectif la production à brève échéance, de prototypes. Je formule le vœu que ceux-ci constituent la première pierre vers le déploiement massif de solutions de relogement répondant aux attentes des Guyanais et des Mahorais. Notre démarche ne s'arrête pas ici et j'espère qu'elle inspirera d'autres porteurs de projets. L'État veillera à l'accompagnement et à la recherche de synergies avec d'autres actions en cours. Ceci sera notamment le cas pour l'expérimentation, lancée en 2021, d'un nouveau dispositif de « logement locatif très social adapté (LLTSA) » pour Mayotte et la Guyane.

Sommaire

6 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLE FILIÈRES ÉCONOMIQUES DANS LE CHAMP DE LA CONSTRUCTION DURABLE

8 TOTEM - DU BIDONVILLE À LA VILLE DURABLE !

14 LES TROIS SITES DE MAYOTTE

16 | DAGONI



20 | DAVU DAGO MAISON EN HERBE



24 | NYUMBA YA MAESHA : UNE MAISON POUR LA VIE



28 | DU LOGEMENT LOCATIF TRÈS SOCIAL
ADAPTÉ À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



32 | TOTEM ARCHITECTONIQUE



36 | DAGO



40 | LES ARCHES BLANCHES



44 | UNDJAMA



48 LE SITE DE SAINT-LAURENT-DE-MARONI EN GUYANE

50 | TOTRIS



54 | RUBIKAZ



58 | KAYKARBET



62 | CARB-HOME



66 | MARONI



70 | ENTRE DEUX CÔTEAUX



74 | FLEX-KAZ



78 | LA MAISON TÉTRIS



82 LES MEMBRES DU JURY

83 LES MEMBRES DU COMITÉ TECHNIQUE

Accompagner le développement de nouvelles filières économiques dans le champ de la construction durable



Bruno ARCADIPANE,
Président d'Action Logement Groupe



Philippe LENGRAND,
Vice-Président d'Action Logement Groupe



TOTEM permet de valoriser la diversité de savoir-faire locaux et un engagement partagé par l'ensemble des participants pour apporter des solutions nouvelles et reproductibles, et améliorer durablement les conditions de vie des habitants en Guyane et à Mayotte ».

A Mayotte et en Guyane, les sociétés sont en profonde mutation et font preuve d'un fort dynamisme. Les modes de vie se transforment, les jeunes générations accèdent à la formation et à l'emploi, en aspirant à une plus grande autonomie résidentielle. Le logement, et plus largement l'amélioration des conditions de vie très dégradées des habitants exigent des réponses sur-mesure pour le développement de ces deux territoires.

Parce que la situation des Outre-Mer exige une attention particulière et des moyens adaptés, les Partenaires sociaux d'Action Logement ont engagé depuis fin 2019 dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV DROM) une politique spécifique en faveur du logement en Outre-Mer. Avec une enveloppe de 1,5 Milliard d'euros, cet engagement sans précédent vise à rétablir un équilibre en faveur des territoires ultramarins et apporter des mesures concrètes en réponse à l'urgence.

Dans ce cadre, un Fonds Innovation doté de 50 millions d'euros a été créé pour soutenir des projets d'innovation technique, sociale ou environnementale portés par des acteurs publics, des bailleurs sociaux ou des acteurs privés. Depuis 2020, 54 projets ont été désignés lauréats, soulignant le dynamisme des écosystèmes emploi-logement ultramarins. En Guyane et à Mayotte, l'appel à propositions du dispositif TOTEM, Un Toit pour Tous en Outre-Mer, est lauréat 2021 du Fonds Innovation Action Logement. D'ores et déjà, ce sont, mi-2022, plus de 21 000 logements construits ou réhabilités.

TOTEM permet de valoriser la diversité de savoir-faire locaux et un engagement partagé par l'ensemble des participants pour apporter des solutions nouvelles et reproductibles, et améliorer durablement les conditions de vie des habitants en Guyane et à Mayotte. C'est aussi une ambition forte, que nous partageons dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe, d'accompagner le développement de nouvelles filières économiques dans le champ de la construction durable.

Face à l'urgence et au regard de la qualité des projets, nous serons particulièrement attentifs, aux côtés des élus, des opérateurs et des Comités Territoriaux Action Logement de Guyane et de Mayotte à la réalisation rapide des premières opérations TOTEM. Le logement constitue en effet une condition de l'accès à l'emploi, un levier de développement pour les territoires, mais aussi un vecteur majeur d'intégration et de cohésion sociale.



TOTEM - Du bidonville à la ville durable !



Édouard MANINI,
Chargé de mission,
Plan Urbanisme Construction Architecture

Bidonvilles...

Le programme des Nations Unies pour les établissements humains, ONU-HABITAT, est mandaté pour promouvoir socialement, économiquement et écologiquement la ville durable. A travers ce programme, il s'agit de garantir un logement et des aménités convenables pour tous.

Qu'ils prennent le nom de Favéla, de Township ou Pash-to (qui signifie en persan jungle, terme utilisé pour qualifier un campement à Calais), les bidonvilles sont des habitats précaires et des campements faits de matériaux de récupération. Ces abris spontanés et insalubres sont la marque d'une très grande pauvreté où les habitants n'ont souvent aucun droit.

En France, d'après la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL), la plupart des bidonvilles souffrent d'une carence de services de base (accès à l'eau potable, sanitaire, évacuation des déchets), d'une absence des règles d'hygiène et de salubrité publique, de surpeuplement et d'une forte marginalisation sociale, avec par exemple un déficit de scolarisation des enfants.

Depuis deux ans, alors qu'une partie de l'humanité est périodiquement confinée pour endiguer l'épidémie et que le logement est devenu la protection première contre le coronavirus, avoir un domicile est une question vitale.

On recense actuellement autour d'un milliard de personnes vivant dans des bidonvilles, qui hébergent plus de la moitié de la population urbaine en Afrique subsaharienne et plus d'un tiers en Asie du sud - en Inde pour l'essentiel. Ces formes précaires, informelles ou spontanées « d'habiter » concernent également l'Amérique latine, la Russie, la Chine ou les États-Unis. Mais aussi, malheureusement, l'Europe et la France. Cependant, elles sont souvent absentes des recensements et des statistiques officielles.

Dans un tel contexte, la construction de villes durables serait donc, avec la transition écologique et climatique, parmi les défis les plus importants et urgents auxquels est confrontée la communauté humaine.

Mayotte et la Guyane sont parmi les territoires les plus concernés

D'après l'Insee, Mayotte est le département le plus pauvre de France, avec la plus forte croissance démographique. Huit habitants sur dix y vivaient, en 2020, sous le seuil de pauvreté. Au nord de Mamoudzou, à Kaweni, environ 16 000 personnes vivaient dans le plus grand bidonville de France.

La Guyane fait aussi face à une croissance importante de sa population et de l'habitat informel.

Adapter les politiques du logement à l'urgence

S'appuyant sur des expériences internationales et locales réussies, le gouvernement a adopté dans l'Hexagone, un cadre d'action qui repose sur une instruction interministérielle du 25 janvier 2018. Cette dernière vise à la résorption des bidonvilles et poursuit deux objectifs : celui de la stratégie nationale de lutte contre la pauvreté, d'une part, et ceux du plan quinquennal pour le logement d'abord, d'autre part.

La Direction Générale des Outre-mer (DGOM) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ont travaillé à la mise en place d'un nouveau dispositif adapté à la situation ultramarine : le logement locatif très social adapté (LLTSA). Les premières expérimentations, financées sur les crédits de l'Etat, ont eu lieu en 2020 à Mayotte dans le quartier du talus Majicavo à Koungou.

Ce projet pilote de résorption de l'habitat insalubre en Outre-mer, issu d'une expérimentation menée avec la fondation Abbé Pierre, a démontré la possibilité de construire rapidement des logements à coût modéré en valorisant des matériaux locaux. Les procédés architecturaux ont été repensés, en particulier pour résister aux séismes.

En permettant cette expérimentation, les pouvoirs publics ont montré qu'avec de la méthode, des équipes formées et un soutien financier important, on pouvait obtenir des résultats.

Un toit pour tous en Outre-mer

Susciter des projets

Pour répondre à ces multiples défis et expérimenter de nouveaux modes de conception et de construction permettant d'offrir un habitat digne et à un coût supportable aux plus démunis, l'État, avec l'appui d'Action Logement, a lancé le 05 juillet 2021 un appel à propositions. Il concernait plus spécifiquement les territoires de Guyane et de Mayotte. Les propositions testées avec l'appui des services déconcentrés de la DEAL Mayotte et de la DGTM Guyane pourront être adaptées, dans un second temps, aux différents territoires d'Outre-mer, voire de métropole qui connaîtraient des situations similaires.

Cette consultation s'adressait à des professionnels de la construction réunis sous la forme de groupements et composés de maîtres d'œuvre, d'entreprises, de bureaux d'études. La présence de maîtres d'ouvrage, voire d'associations ou de structures de participation des habitants et d'accompagnement à l'auto-construction, ou à l'auto-finition, était recherchée. Le mandataire du groupement devait obligatoirement être un architecte, autorisé à exercer sa profession en France. De plus, au moins un des membres du groupement devait être implanté dans les territoires où l'équipe candidait.

Il était attendu des groupements un projet détaillé et chiffré de conception et de construction d'un logis, pour un coût de construction de 60 000 € hors-taxes, c'est-à-dire un coût d'opération d'environ 90 000 € toutes dépenses confondues, pour un logement de 66 m², proposé à la location ou en accession sociale à la propriété. Ces logements devaient, par ailleurs, répondre aux besoins et aux modes de vies des futurs usagers, notamment en termes de la modularité, de durabilité et de développement économique local. Enfin, les propositions devaient être faites sur des terrains apportés par les équipes candidates ou proposés par les services déconcentrés de l'État.

Analyser les propositions

Trente-cinq candidatures ont été reçues le 15 octobre 2021. Après une première commission technique et un premier jury le 09 novembre 2021, seize groupements ont été admis à concourir. Les propositions de projets qui sont présentées dans ce catalogue ont été remises le 25 février 2022, après que des visites des sites concernés aient été organisées en décembre 2021.

Toutes les propositions ont ensuite fait l'objet d'un examen approfondi au regard de différentes dimensions arrêtées, lors des commissions techniques des 25 et 26 avril 2022 :

- La performance économique pour offrir un habitat digne au prix minimum, au regard des objectifs multifformes du programme, en intégrant en particulier les frais de maintenance et d'entretien laissés à la charge des bénéficiaires. L'ensemble des coûts a fait



Ces logements devaient répondre aux besoins et aux modes de vies des futurs usagers, notamment en termes de modularité, de durabilité et de développement économique local. »

l'objet d'une vérification détaillée par des économistes de la construction installés sur place.

- **La qualité constructive**, c'est-à-dire la capacité des propositions à répondre aux exigences climatiques attendues et des projets à être reproduits à moindre coût, soit par l'application d'un procédé constructif innovant, soit par la facilité de mise en œuvre par des personnes peu, voire pas qualifiées.
- **La qualité d'usage**, c'est-à-dire la capacité des projets à s'adapter au mode de vie local et à préserver dans le temps le confort nécessaire pour un logement décent.
- **La qualité environnementale**, c'est-à-dire l'aptitude des projets à mobiliser des ressources ou des matériaux locaux, géosourcés et biosourcés pour en réduire l'empreinte écologique, et à privilégier les conceptions bioclimatiques.
- **Le développement économique local**, où chaque euro investi devra contribuer à favoriser un écosystème économiquement et socialement performant, cherchant à promouvoir des constructions capables de participer à la création de valeurs locales et de favoriser l'accompagnement des bénéficiaires vers l'emploi.
- **La qualité des équipes**, resserrées autour de la maîtrise œuvre ou renforcées par des associations et des structures coopératives, participatives, voire de formation et recherche.
- **Les qualités architecturale et paysagère** des propositions, s'agissant de la construction du futur cadre bâti et de l'insertion harmonieuse des projets dans les contextes paysagers et urbains dans lesquels ils s'implantent. A noter, l'accent mis sur la qualité des espaces extérieurs partagés et des jardins nourriciers ou d'agrément pour des publics aux faibles revenus et vivant majoritairement en extérieur.

Chacune des seize équipes a perçu une première indemnité de 15 000 euros, allouée par la Direction Générale des Outre-mer.

Le jury, s'est réuni le 24 juin 2022. Présidé par Madame Sophie Brocas, Préfète, Directrice Générale des Outre-mer ; il rassemblait des élus de Mayotte et de

Guyane, et des représentants nationaux et locaux de l'État, comme des acteurs opérationnels de l'architecture et de l'habitat.

Les projets retenus

MAYOTTE : Est lauréat à l'unanimité du jury la proposition **DAGONI** du groupement formé autour des agences **TECTONE - GRZ ARCHITECTURE**. Les deux autres propositions lauréates sont : **DAVU DAGO** (Maison en Herbe) du groupement formé autour de l'agence **JULIEN BELLER** et **NYUMBA YA MAESHA** (Une maison pour la vie) du groupement formé autour de l'agence **AIR ARCHITECTURE**.

Le jury a également attribué des mentions spéciales aux deux propositions : « **Du logement locatif très social adapté à l'accession à la propriété** » du groupement formé autour de l'agence **INZOUDDINI SAINDOU** et **TOTEM ARCHITECTONIQUE** du groupement formé autour de l'agence **HARAPPA**.

GUYANE : Est élu lauréat à l'unanimité du jury la proposition **TOTRIS** du groupement formé autour de l'agence **ABACUS STUDIO**. Les deux autres propositions lauréates sont : **RUBIKAZ** du groupement formé autour de l'agence **RELIOS ARCHITECTURE** et **KAYKARBET** du groupement formé autour de l'agence **BL'AK SAS**. Le jury a également attribué des mentions spéciales aux deux propositions : **CARBHOME** du groupement formé autour de l'agence **KOZ** et **MARONI** du groupement formé autour de l'agence **JUNGLE ARCHITECTURE GROUP**.

Réaliser des prototypes

Les six équipes lauréates ont perçu une seconde gratification de 30 000 euros.

Elles se verront d'autre part, attribuer une subvention d'ingénierie de 70 000 euros pour la mise au point des projets et la réalisation d'un prototype en tenant compte des observations du jury et des caractéristiques des sites après la signature d'une convention de recherche et de développement avec le PUCA et



Le jury TOTEM du 24 juin 2022

Action Logement Services, qui vise à conserver tout au long de la réalisation, l'ambition initiale d'innovation, et à assurer un suivi et une évaluation des projets, à des fins d'optimisation de l'action publique.

Mobiliser les financements

Le programme TOTEM est aussi lauréat du fond innovation consacré à l'Outre-mer par Action Logement. Le groupe paritaire a engagé fin 2019 un plan d'investissement volontaire dédié au logement ultramarin et doté d'une enveloppe de 1,5 milliards d'euros sur trois ans.

L'appel à projet avait, de plus, pour objet de **faciliter l'accès pour les maîtres d'ouvrages**, à des équipes de conception-réalisation qualifiées TOTEM. Le code des marchés publics autorise, par exemple, la consultation des lauréats pour une opération ayant trait directement à l'objet du concours.

Les partenaires du programme susceptibles de réaliser les projets retenus seront réunis en **deux ateliers organisés d'ici la fin de l'année** et dédiés à la construction d'urgence, aux enjeux du Plan Logement Outre-mer 2019-2022¹ et à la présentation des outils financiers mobilisables localement pour la résorption de l'habitat informel et insalubre.

Dans ce contexte, et pour accélérer la réalisation des logements attendus par de nombreux bénéficiaires, **le nouveau dispositif financier pour « le logement locatif très social adapté » (LLTSA)** sera expérimenté

pour une durée de cinq ans en Guyane et à Mayotte. Il permettra de mobiliser des aides de l'État pouvant atteindre l'intégralité du prix de revient des opérations dans la limite de 90 000 € par logement, accompagnées d'une subvention complémentaire pour le financement d'une gestion locative renforcée, plafonnée à 8 000 €.

D'autre part, la mise en place d'un cadre dérogatoire au code de la construction et de l'habitat devrait permettre d'alléger, si nécessaire, les contraintes pesant sur les coûts de construction, sans transiger sur la qualité et la sécurité.

Les projets qui ne sont pas lauréats, n'ont pas le même accompagnement vers la réalisation. Ils gagnent cependant en visibilité et les projets de type bungalow pourront, par exemple, **être utilisés pour des situations de logement transitoire**.

TOTEM

Avec cette sélection et cette publication de tous les projets présentés, une étape significative est franchie pour passer à la phase de réalisation.

TOTEM n'est pas l'acronyme d'un Toit pour Tous en Outre-mer. Pour les peuples amérindiens, il représente un être mythique vénéré comme une divinité protectrice, comme un **ancêtre qui rassemble**. L'animal Totem, ou sacré, se retrouve aussi dans de nombreuses cultures à travers le monde, en Inde, en Océanie, en Afrique mais aussi en Europe. Pour Marcel Mauss, le totémisme occuperait même une place centrale dans les rites et les croyances ancestrales de l'humanité.

¹ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-logement-outre-mer-2019-2022>

Dans la France métropolitaine de l'après guerre, taudis et bidonvilles étaient le lot des populations déplacées. À l'hiver 1954, l'Abbé Pierre s'indignait des conditions de vie de milliers de « sans logis ». À sa suite, le parlement adoptait à l'unanimité un emprunt de 10 milliards de francs pour réaliser au plus vite 12 000 logements à travers l'Hexagone.

La France des années 60 a choisi les grands ensembles pour résoudre la crise du logement quand ses voisins de l'Europe du Nord privilégiaient les cités jardins ou les maisons individuelles groupées. Nous formulons le vœu que les modèles de jardin nourricier inspiré des traditions ancestrales et de maisons à l'architecture frugale, modeste, bioclimatique et peu consommatrice d'espace, proposés à Mayotte et en Guyane par les groupements dans le cadre de TOTEM, puissent guider nos actions à travers et par delà l'Outre-mer.

À l'heure où les guerres frappent aux portes de l'Europe, au Sud comme au Nord, avec ses cortèges de famines et de familles déplacées, à l'heure du réchauffement du climat, me viennent à l'esprit les mots du poète persan Saadi pour souligner ce qui nous rassemble : « Les êtres humains sont membres d'un seul corps et, par leur création, humains de même essence. Que le destin un jour fasse souffrir un des membres, alors les autres membres en seront affligés. Si tu es indifférent à la souffrance des autres, tu ne mérites pas d'être appelé humain ».



Jean-Pierre Marescha / Terra

