

Voix de Mayotte

Deux décennies de libertés constructives

Attila Cheyssial

Vincent Lietar

*« La dignité se construit aussi avec son logement
et y participer donnait un sens extraordinaire à tous
nos métiers. Il en résultait une mobilisation
et une dynamique qu'il serait bien utile
de retrouver aujourd'hui. »*

les p'tits papiers

Voix de Mayotte

Deux décennies de libertés constructives

Attila Cheyssial

Vincent Lietar

Voix de Mayotte.....	3
Entretien avec Vincent Liétar.....	7
Entretien avec Attila Cheyssial.....	21

Voix de Mayotte

Au détour d'une rue qui mériterait bien un petit coup de neuf, un bâtiment coloré : une case SIM. Un étrange objet qui dépasse largement son seul sens architectural, pour le moins modeste. Ce petit sucre rectangulaire, doté de deux ou trois pièces très simples, surmonté d'un modeste toit de tôle, est un objet social autant qu'urbain. Un objet à part, fruit des expérimentations de la Société Immobilière de Mayotte (SIM). Plus qu'un objet, c'est une démarche particulièrement créative et innovante qui a fondé la politique d'habitat social à Mayotte et a permis de répondre de façon adaptée aux besoins massifs d'une population tout en colorant le paysage urbain de l'île. C'est aussi le symbole de deux décennies de libertés constructives qui, du logement aux infrastructures en passant par les équipements publics, ont permis d'aménager l'île en empruntant des voies de traverse entre 1980 et 2000.

Première des quatre îles de l'archipel des Comores à être colonisée par la France, Mayotte a décidé de rester sous le giron français en 1976, alors que les trois autres îles gagnent leur indépendance. Mayotte vit depuis une histoire parallèle, qui la rapproche continuellement de la France hexagonale sans pour autant se défaire de ses racines comoriennes. Longtemps hésitant à prendre réellement en charge cette île, l'État français décide finalement de réellement intégrer Mayotte : l'île obtient en 2000 le statut de « Collectivité départementale », puis de Département d'outre-mer en 2009. Cette intégration institutionnelle s'accompagne d'un développement très rapide de l'île, largement soutenu par les

investissements publics. Mayotte connaît depuis une très importante croissance de sa population, due à une forte natalité et à l'immigration, avec des conséquences mal anticipée : implantations de bidonvilles en zones à risques, érosion des sols, inadaptation des infrastructures...

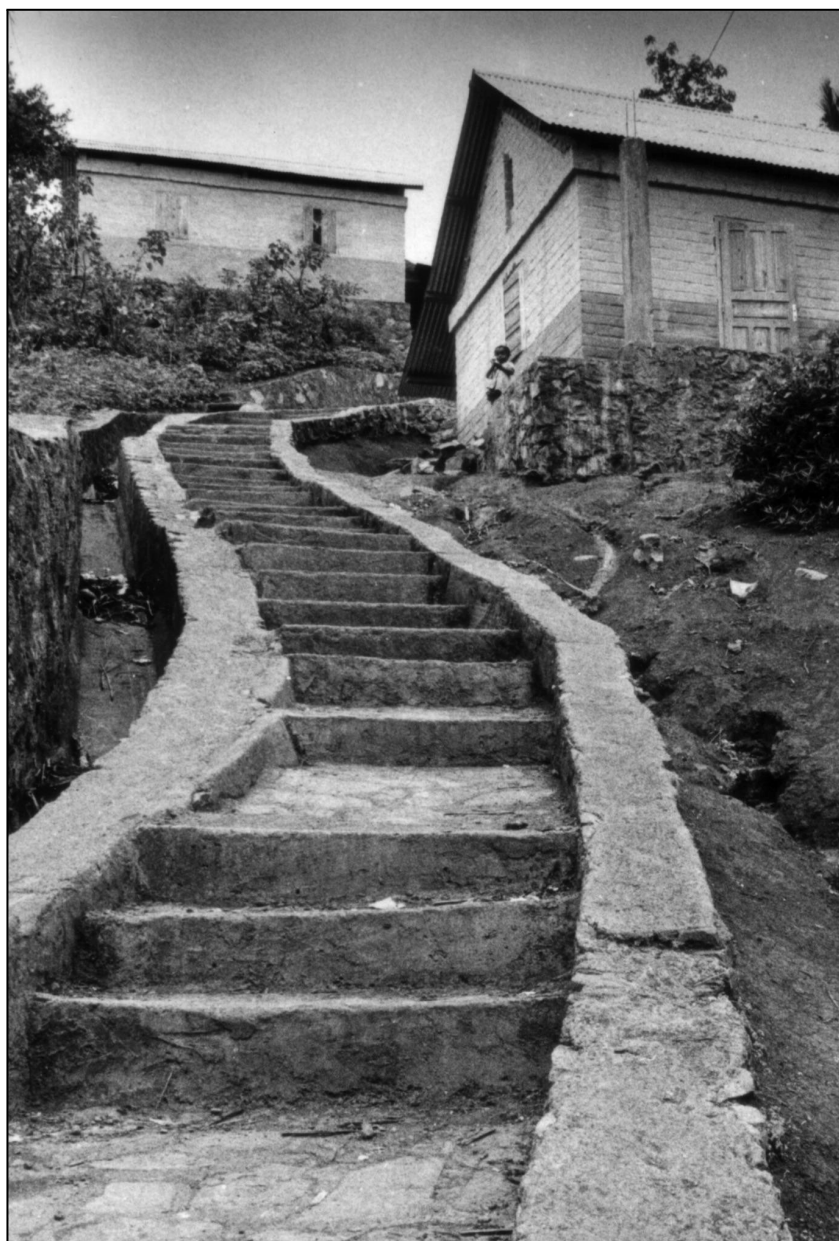
L'Utopie est une île, souvenons-nous-en, une île coupée du monde, comme l'était Mayotte à la fin des années soixante-dix. Dans ce paysage urbain, l'habitat social s'est forgé une place d'exception. Un jeu de formes, de couleurs et de matériaux développés au cours d'une histoire exceptionnelle. Le lancement des politiques d'habitat social à la fin des années 1970 était justifié par les besoins massifs de durcification de l'habitat, le parc de logements étant essentiellement composé à l'époque de cases en matériaux légers. La constitution de la SIM en 1977 est un des premiers actes d'une administration naissante. Chargée à l'origine du logement des fonctionnaires métropolitains, elle devient rapidement le bras armé des programmes d'habitat social. La SIM devient l'outil d'une politique d'habitat social originale, développée dans un isolement quasi total vis-à-vis de la métropole, synonyme de liberté. Entre 1978 et 2004, ce sont ainsi plus de 16 600 logements sociaux et locatifs intermédiaires qui sont livrés par la SIM. Outre le logement public, les bâtiments publics et privés font évoluer les modes constructifs, introduisant notamment la brique de terre compressée (BTC) comme matériau de construction.

Cette histoire est celle d'une étrange conjonction de personnalités. Jacques Maurice est le premier directeur de la direction de l'équipement de Mayotte de 1976 à 1981. Fonctionnaire innovant à plus d'un titre, il a tiré de la lecture d'Hassan Fathy une attention aux cultures locales et aux problématiques de développement. Il s'entoure d'une équipe singulière. Il y a d'abord Jon Breslar. La thèse d'ethnologie qu'il réalise à Mayotte à la fin des années 1970 sert de base au premier tome de l'« Habitat mahorais », un ouvrage qui

synthétise les connaissances dans le domaine et qui structure par la suite les expérimentations de l'habitat social. Il participe à l'adaptation des premiers modèles de cases aux besoins des familles. Pierre Yves Perrot fait aussi partie de l'équipe. Il est géographe-démographe et effectue le premier recensement de l'île en 1977. Et puis il y a aussi deux architectes qui ont marqué de façon fort différente ces expériences constructives mahoraises : Léon Attila Cheyssial et Vincent Liétar. Ce sont eux que nous entendrons plus loin. Le premier est toujours une sorte d'électron libre dans ce paysage tropical. Architecte et sociologue de formation, il intervient dès le début des années 1980 au travers d'un cabinet d'architecture et d'un bureau d'études. Il quitte l'île à la fin des années 1990 pour exercer sur l'île de la Réunion et dans l'hexagone, avant de revenir à Mayotte en 2017. Vincent Liétar a quant à lui intégré la SIM dès le début des années 1980 et y a œuvré jusqu'en 2010. Son regard d'architecte a profondément marqué la production des meilleures heures de la société, et il est aussi pour beaucoup dans le développement récent de la BTC.

Au-delà des résultats concrets de cette mobilisation, ce sont les principes qui ont guidé cette expérience qu'il faut retenir : la volonté de construire pour et avec les habitants, avec leurs savoir-faire, des matériaux locaux et selon une architecture adaptée tant au climat qu'aux modes de vie locaux. C'est aussi la volonté d'utiliser le bâtiment et le logement social comme levier d'un développement endogène de l'île. Cette phase de développement de l'île a démontré qu'il était possible à Mayotte d'offrir des logements décents à beaucoup, de bâtir les équipements nécessaires à la vie et de fonder les infrastructures primaires de l'île en se retroussant les manches et en empruntant des chemins de traverse. Reste à s'en inspirer pour engager la reconstruction de l'île, dévastée par le cyclone Chido en décembre 2024.

— Sylvain Grisot, juillet 2025



Entretien avec Vincent Liétar

Sylvain GRISOT : Vincent, commençons par expliquer ce lieu singulier où nous nous trouvons.

Vincent Liétar : On est assis sur la terrasse de la case Dôme, dans la lueur du soir, sur les hauteurs de Mamoudzou. Elle est classée monument historique. Construite en 1983, c'est le témoin des expérimentations de la Société Immobilière de Mayotte, la SIM, une société d'économie mixte créée en 1977. Son classement est lié à son mode constructif très particulier. Si on fait le tour de cette case, on y trouve des briques cuites, crues ou stabilisées, des planchers en cocotier, des dômes et des arcs. Mais très peu de béton, parce que c'était un matériau rare à l'époque. Ces modes constructifs ont été mis en œuvre par les compagnons du Tour de France, avec l'aide d'artisans locaux et s'émancipent complètement des pratiques classiques.

C'est un bon point de départ à l'histoire qu'on va raconter, celle de la politique du logement à Mayotte. Ce lieu témoigne du contexte mahorais du début des années 1980 et symbolise les démarches menées sur pendant les décennies qui suivent. Peut-être qu'on peut commencer par te présenter et raconter ce qu'était l'île au moment où tu arrives.

Je suis diplômé en mai 1981 à l'école d'architecture de Lille. Dès juin, je suis appelé pour un service sous forme de volontariat technique à Mayotte. Je débarque sans même le

papier officiel de mon diplôme. L'île est très différente de ce qu'on connaît aujourd'hui. Alors oui, il y a déjà 74 villages, mais il y a 10 fois moins d'habitants. Les villages sont presque tous construits de façon traditionnelle : en torchis, bambou ou feuilles de cocotiers. Tout est comme figé dans le temps. Même si la France est présente depuis 1841, il ne s'est à peu près rien passé : pas de routes, pas d'eau, pas d'électricité. Traverser l'île du Nord au Sud prenait trois jours aller-retour, à pied, en camion et en pirogue. Et puis, en mai 1981, François Mitterrand est élu président de la République. Il laisse entendre que le destin de Mayotte est de rejoindre la République des Comores. Ça résonne dans les oreilles locales et ça fige beaucoup de choses. Toute l'administration, à part quelques bonnes volontés, est dans l'attente d'un départ probable, les valises à la main. Pourtant, il y a besoin de faire des choses : les rapports sur l'habitat à Mayotte inscrivent le mot "insalubre" sur les trois quarts des logements.

Mais finalement l'île reste française. La Direction de l'Équipement décide de construire des logements sociaux en urgence, massivement. On a un objectif de 7 500 logements minimum en 10 ans. À cela, il faut ajouter le contexte économique local de pénurie. Dès qu'il faut importer, que ce soit pour l'alimentation ou pour la construction, il faut parfois attendre des semaines, voire des mois. Et qui dit pénurie dit jeu de saute-mouton sur les prix.

C'est donc dans ce cadre que tu arrives à Mayotte, pour participer à la construction de logements, au sein de la SIM ?

Oui, j'intègre l'équipe de la SIM, le bras armé de cette politique de logement. Elle n'a que 4 ans et est composée de personnalités marquantes pour l'histoire du logement social de l'île. La direction de l'équipement est assurée par Jacques Maurice, arrivé en 1977. C'est un passionné des questions d'habitat, il lit et relit Hassan Fathy. Sur l'île, il s'entoure de personnes comme Jon Breslar, un ethnologue qui a rédigé une

thèse après plusieurs années dans le village de M'zouazia dans le Sud et Mangajou près de Sada. Jacques Maurice invite aussi l'architecte Attila Cheyssial, pour faire un diagnostic des modes constructifs traditionnels. L'objectif est de mieux les connaître, voir ce qu'on peut conserver et prolonger, plutôt que de tout considérer comme insalubre. Et puis il y a Pierre-Yves Perrot, géographe-démographe venu lui aussi comme volontaire technique pour faire le recensement de 1977 à Mayotte. On était alors juste un peu plus de 47 000 habitants. À travers ce recensement, il a fait bien plus que compter. Il a surtout compris et analysé la réalité sociale de la population, sa culture, ses traditions.

C'est dans cet esprit particulier, pluridisciplinaire, qu'un programme de l'habitat commence à se dessiner, porté par la SIM. L'équipe commence par faire quelques prototypes de logements. J'arrive deux années après, au moment où les premières opérations d'envergure commencent à sortir de terre. Ma chance a été d'avoir abordé tout ça sans aucune idée préconçue sur le métier d'architecte. Parce qu'à l'époque, il s'agissait avant tout de construire en mobilisant les capacités locales, avant de parler de dessin ou de concept architectural.

Comment cette équipe s'y prend-elle pour élaborer sa politique de logement social et répondre à l'urgence ?

L'urgence est un mot qui est souvent l'ennemi du bien faire. Ils se sont donc donné du temps pour construire un programme de l'habitat en bonne intelligence avec les traditions. Une politique qui n'est pas un mode de production autoritaire. Il n'échappe à personne à l'époque que les logements traditionnels mahorais ne répondent à aucune des normes franco-françaises, mais ce n'est pas pour autant un monde sans qualités. Les relations de village, de quartier, de famille sont très riches et le plus souvent fondées sur la solidarité. Il n'y a pas de misère dans les villages. Si l'absence de revenus monétaires est quasi totale, tout est basé sur

l'autosubsistance et la solidarité. Il y avait, je pense, une vraie qualité de vie. À contretemps de l'urgence de la commande publique, la population était dans une attente forte, mais sereine. Alors l'équipe prend le temps nécessaire pour s'engager dans une démarche vraiment crédible. Les premiers financements pour l'habitat social arrivent en 1978. Ils proposent des prototypes, expérimentent les premières constructions, font naître la filière locale de la brique de terre. La démarche a un pendant extrêmement important, celui du développement local. On aurait pu répondre à la commande urgente en généralisant des importations de préfabriqués de la Réunion ou d'Afrique du Sud, mais il s'agissait de mettre en place une politique de l'habitat qui générerait un développement endogène fort. Et pour ça, il faut du temps. On a commencé doucement au début des années 1980, jusqu'à atteindre 1000 logements publics par an dans la décennie 1990-2000, soit beaucoup plus que le régime de production actuel. L'outil a été pensé dans sa globalité, avec une production encadrée la formation et une filière d'approvisionnement des matériaux.

Je veux bien qu'on prenne les outils les uns après les autres, pour comprendre ce que ça veut dire exactement "le développement endogène". On commence par quoi ?

D'abord, on crée la Musada, une coopérative avec plusieurs missions. Elle a une fonction logistique. Dans le contexte de pénurie que j'évoquais, elle se charge d'importer des matériaux de manière régulière. C'est indispensable : on ne peut pas structurer une filière du bâtiment, avec des entreprises, des artisans, des ouvriers, qui s'arrêteraient de travailler tous les trois ou quatre mois parce qu'il n'y a plus de matériaux. Donc il faut amener un approvisionnement régulier, de qualité et à des prix qui ne soient pas spéculatifs.

Donc, la Musada doit garantir des flux logistiques avec deux enjeux, les prix, mais aussi la disponibilité des matériaux. Comment cela s'organise concrètement ?

La coopérative alimente les chantiers au fur et à mesure de leur avancement. On crée des petits magasins relais dans les villages où un gestionnaire de la SIM s'occupe de la distribution des matériaux aux artisans. Ce fonctionnement a permis à des artisans de construire pendant des années.

J'imagine qu'il faut former ces artisans ?

Oui, on a des artisans qui sont, disons, d'assez faible niveau au départ. Il faut que tous se forment en produisant. J'ai appris une chose pour commencer, c'est à dessiner uniquement ce qui pouvait être construit. L'architecte s'adapte et devient à sa façon un artisan concepteur. Et puis on a mis en place des équipes de conducteurs de travaux-formateurs au sein de la SIM. Ce sont des équipes qui paraîtraient complètement anachroniques dans l'organigramme d'un opérateur habitat aujourd'hui. Une vingtaine de conducteurs de travaux suivaient presque au jour le jour l'ensemble des constructions en cours, jusqu'à 1000 logements par an, je le rappelle ! Cet encadrement a permis d'avoir des constructions solides, paracycloniques et parasismiques tout en travaillant avec le tissu artisanal local.

Pour parler des commandes, si à l'époque on avait simplement mis les artisans locaux en concurrence à travers des procédures de consultations classiques, rien n'aurait fonctionné. Ça implique de maîtriser des documents administratifs, donc de lire et écrire, d'avoir une banque, des assurances, des garanties, etc. Au lieu de procédures inaccessibles, on a méthodiquement identifié des artisans qui étaient en situation régulière et, grâce à un accompagnement, ils ont très rapidement progressé. Partant de quelques dizaines, on a répertorié plus de 400 artisans et PME au plus fort de la production, soit 2500 emplois. Par contre, les règles

étaient strictes dans l'attribution des commandes et la pratique des prix : dans chaque zone de l'île, les cases SIM étaient construites à un montant parfaitement connu. C'est-à-dire que les artisans d'une même zone se voyaient attribuer des commandes à prix fixe, en fonction de leurs compétences et capacités, plutôt que dans une mise en concurrence qui aurait été totalement inadaptée, voire destructrice. Des critiques sont venues plus tard d'inspecteurs qui considéraient qu'il s'agissait de prix administrés. Une démarche condamnable, selon eux, au regard de la loi Sapin qui ne s'appliquait pas à Mayotte. Si on réfléchit cinq minutes, la mise en place prématurée de ce dogme de la mise en concurrence systématique n'aurait donné accès à la commande qu'aux grosses entreprises bien structurées pour ces procédures... Et on n'aurait rien construit du tout, car elles ne s'intéressaient ni à Mayotte, ni à ce type de marché.

Pour consolider le tissu artisanal, outre des chantiers formation-production développés avec la Musada, on a aussi imaginé un outil plus scolaire : l'Association pour la formation professionnelle et continue (APFPC). Il y avait des cours magistraux généralement conduits par les compagnons pour apprendre à maçonner, tailler des charpentes, décrire, identifier les éléments de bois, dessiner des fermes. Passer par l'APFPC valait diplôme, un énorme progrès pour les compétences mahoraises. Car à la fin des années 1980, seule la construction traditionnelle était connue des artisans locaux et on ne construisait que très rarement en dur. L'équipe de la SIM était aussi alimentée par les réflexions de l'Association pour l'étude et l'amélioration de l'habitat mahorais (ASHAM), qui garantissait la cohérence des propositions programmatiques avec les attentes des élus et de la population. On a été très attentif à mettre en route une économie. C'est une démarche solide qui a pris des années à se développer. C'est un vrai travail d'agriculteur : on plante, et il faut attendre que ça pousse.

Vous avez œuvré à un mode de construction de logement appropriable par les entreprises locales. Mais comment faire pour que les logements produits soient culturellement acceptés par leurs futurs résidents ?

Notre démarche allait à contre-pied des politiques hexagonales, non seulement dans l'organisation de notre programmation, mais aussi dans son objet. Alors que le locatif règne en maître dans les politiques de logements sociaux, nous proposons à l'époque de l'accession à la propriété. C'est sans doute une exception française, en tout cas à cette échelle-là. Pourquoi l'accession ? Parce que culturellement l'habitat à Mayotte, c'est être chez soi. On ne parle pas à l'époque de la propriété privée, l'occupation du terrain par exemple ne connaît pas d'enjeu spéculatif comme aujourd'hui. Il s'agit bien d'un droit d'usage. Le père doit construire pour ses filles, sur un terrain qui appartient à la femme, et les filles ne pourront se marier que si elles ont une maison. Les cases en accession produites par la SIM sont d'abord destinées aux femmes, qui sont, dans cette société polygame, les noyaux stables des familles. Les hommes peuvent appartenir à plusieurs foyers sans jamais être propriétaires.

Le statut coopératif de la Musada a permis aussi d'intégrer les familles dans la politique du logement. Dans les premières années, chaque famille qui construit un logement, le plus souvent dans une démarche d'auto-construction, devient membre de la coopérative. Plus tard, ce seront les artisans qui deviendront adhérents et constitueront le cœur de la coopérative. Reste que, tout au long du programme des case SIM, cette famille est bien le maître d'ouvrage des travaux. La SIM a toujours joué un rôle d'assistance aux familles, d'AMO pour être technique. Enfin la programmation a vraiment fait du cas par cas : il ne s'agit pas de production uniforme, chaque famille vient monter son dossier individuellement et c'est elle qui fait le choix du modèle de logement qu'elle veut construire.

J'imagine que la forme, la typologie de logement créé, joue aussi sur son appropriation ?

Le logement qu'on appelle la "case SIM" est directement inspiré des éléments traditionnels mahorais. L'habitat existe avec la parcelle ou la cour qui regroupe à l'intérieur de la clôture une case composée de deux chambres : d'un côté la chambre de l'homme, le côté public donnant sur l'extérieur, et de l'autre la chambre de la femme, le côté intime et privé qui donne sur la cour. La cour d'une surface d'environ 200 m² joue un rôle fondamental, car c'est cet espace ouvert, préservé, qui a permis aux cases SIM d'évoluer dans le temps, de s'étendre au gré des besoins des habitants et de leurs initiatives de propriétaires. On peut dire que ça a très bien marché. Assez rapidement on a développé des modèles plus complexes, des trois pièces avec salle de bain, un étage supplémentaire, en tenant compte de leur faisabilité et surtout en maîtrisant parfaitement les coûts. Il faut rappeler que les premières cases réalisées en 1981 coûtaient à l'État 2000€ pour atteindre 25000€ en 2004. Des coûts imbattables obtenus grâce à une production assurée par les artisans.

Qu'est-ce qui permet de tirer les prix comme ça ?

C'est d'abord la nécessité : il fallait construire beaucoup de logements alors qu'on avait très peu d'argent. On a travaillé en dehors du système conventionnel connu en métropole, qui coûte cher en temps et en argent et qui est totalement inadapté au monde économique mahorais. On a décidé de s'appuyer sur des artisans sans diplôme, sans assurance, souvent sans compte en banque, mettant en œuvre des matériaux qui ne sont pas normés comme la brique, le raphia, le cocotier. On mobilisait aussi les familles jusque dans les chantiers : à l'époque, l'autoconstruction encadrée était une réalité. On est aussi parti du principe que les apports monétaires personnels, qui se sont imposés progressivement

dans les dossiers, seraient ajustés en fonction des économies que les familles pouvaient faire en deux ans. C'est un effort qui peut déjà paraître long quand on a de faibles moyens. La contrepartie du niveau réduit de ces contributions préalables, c'est que les cases livrées restaient à finir. Pourtant, malgré la relative modestie de notre case SIM, j'ai toujours été impressionné par la fierté des familles lors de la prise de possession de leur case en dur. La dignité se construit aussi avec son logement et y participer donnait un sens extraordinaire à tous nos métiers. Il en résultait une mobilisation et une dynamique qu'il serait bien utile de retrouver aujourd'hui.

Et puis, la clé pour faire économique et simple est de cumuler les compétences : j'étais architecte, maître d'ouvrage et même artisan. Ça veut dire que nous identifions le besoin et apportons la réponse, nous n'étions pas que dans la conception du programme, mais dans le programme lui-même. Cette osmose entre les rôles compte parmi les facteurs de réussite. Elle engendre un meilleur partage des connaissances, une adaptation des programmes et met en valeur les moyens de production locaux.

Les besoins ont grossi, d'une vingtaine de personnes nous sommes passés à près de quatre-vingts. La SIM était une petite machine de guerre, complètement adaptée au tissu de production. On n'a pas imposé un mode constructif et obligé le système autour de nous à s'adapter. C'est nous qui nous sommes adaptés.

Alors pourquoi ça s'est arrêté ?

Commençons par un mea culpa. Après 20 ans, le produit case SIM aurait dû faire l'objet d'une modernisation progressive. Il y avait une sorte d'usure qui a probablement affaibli le dispositif. L'organisation de la SIM et de sa programmation aurait pu se démultiplier pour mieux s'adapter aux communes et aux quartiers. Il aurait fallu mieux penser

l'association entre construction et aménagement par exemple. Cela étant dit, l'arrêt a avant tout été politique et administré de manière très violente par quelques directeurs successifs. Des sortes d'inquisiteurs envoyés de Paris pour des missions d'inspection. Ils ont remonté des avis et des rapports aussi critiques que stupides, c'est un euphémisme, aux grands prêtres de Bercy. L'opérateur SIM lui-même a échappé de justesse à la liquidation. Passons.

Il s'en est suivi une fracture dans la politique de l'habitat, large fracture puisqu'il ne s'est plus rien passé pendant dix ans. Les procès intentés n'ont rien donné, la SIM s'est reformée et s'est remise au travail dans une nouvelle stratégie consacrée au développement d'opérations locatives sociales. Je concède maintenant que le locatif a sa place, mais qu'il devrait être réalisé en rapport avec l'identité mahoraise. Pas comme une photocopie, voire une caricature, des projets architecturaux ou de promoteurs. Je crois aussi qu'il faut lui trouver un équilibre avec un programme d'accession dynamique. Et le sujet chapeau à tout ça est l'aménagement.

Cette histoire fait écho au contexte actuel. On est en février 2025, juste après le cyclone Chido qui a détruit ou endommagé énormément de bâtiments sur l'île. On peut sûrement s'inspirer de l'action de la SIM pour organiser une réponse pertinente aux besoins massifs de construction de logements et d'équipements publics. Comment reconstruire à Mayotte et faire de cette crise une opportunité pour construire mieux et rendre l'île plus résiliente ?

En premier lieu, je dirais qu'il faut penser l'outil opérationnel avant la solution à déployer. La SIM, la Musada, l'APFPC et le tissu artisanal nous ont donné une puissance de feu considérable. Quel outil pourrait construire 1000 logements par an aujourd'hui à Mayotte ? Aucun. On a donc besoin d'un outil qui porte une logistique massive et d'une programmation

sur la durée, parce que les artisans ou les PME ne se mobiliseront pas juste sur des appels d'offres ponctuels.

Quand on voit les coûts prohibitifs de la construction à Mayotte aujourd'hui, cet opérateur ne peut pas se contenter de passer commande. Il faut mettre en place un cadre stable en amont qui tienne les prix pour rendre possible l'opération.

Tout à fait. En fait, il s'agit d'identifier le besoin avant de penser à des solutions techniques géniales. Un programme d'habitat social, ça commence par un outil qui a compris, et pas seulement constaté, le besoin. Dans les années 1980, notre équation était celle d'une case solide, privilégiant les retombées locales, qui s'intègre dans un contexte social et culturel qu'il ne s'agissait pas de bouleverser. Il faut identifier clairement ce qui est en intelligence avec le contexte avant de lui imposer des réponses toutes faites.

En ce qui concerne la programmation de logements à construire, je garde mes convictions pour défendre l'accession sociale. Le locatif est une solution de passage, la vocation de l'habitant mahorais, c'est d'être propriétaire de son logement. Or c'est un programme laissé pour compte, sans doute à cause des problèmes fonciers, mais aussi parce qu'il est désormais considéré comme accessoire par les politiques de logement social. Je suis convaincu qu'il faut relancer un programme volontariste dans ce domaine-là. Depuis qu'il a été stoppé, vers 2003-2005, les familles mahoraises construisent leur maison avec les moyens du bord, souvent assez mal et hors réglementation. De mon point de vue, le locatif social tel que produit en France est encore inadapté à la culture locale. Et puis il est très cher à produire et à entretenir. Ajoutons que la production locative représente environ un cinquième de ce qu'il faut produire par an à Mayotte. Non seulement l'accession est un programme plus adapté, mais si on savait accompagner les capacités à construire des familles, il permet en plus de faire plus vite et moins cher.

Donc miser aussi sur l'accession. De quoi d'autre dépend la réussite d'un programme d'habitat ?

Qui construit le plus vite et le plus fort aujourd'hui à Mayotte ? Les habitants eux-mêmes. Donc voilà une force importante à mobiliser en intégrant les familles dans le processus. C'est primordial pour un programme réussi. Il s'agit de considérer les mahorais comme capables. Ils vont reconstruire de toute façon. La question reste celle de la qualité des réalisations. En tout cas, poser un objet préfabriqué tombé du ciel dans une parcelle, c'est peut-être une opportunité, mais cela ne fera pas l'habitat mahorais.

J'ai pu suivre un projet où il s'agissait d'accompagner une famille qui prévoyait de construire un seul logement de 17m par 15m en plein milieu de sa parcelle. L'équipe leur a proposé d'optimiser l'utilisation de l'espace, pour faire cinq ou six logements de plus. Le but était de transformer un projet unique, mono familial, en projet où il pouvait y avoir plusieurs logements sur la même parcelle. On voit ici toute l'importance de l'aménagement d'un site. Ces logements supplémentaires peuvent être financés par des aides ou par l'opérateur dans le cadre d'un bail à construction proposant une rétrocession du bien à terme. Les familles sont très soucieuses de conserver leurs terrains, une évidence sur une île aussi petite dont la population ne cesse de croître. Lâcher un terrain, c'est perdre beaucoup.

On arrive donc à la question du foncier. La première brique de la case SIM était l'accès à un terrain. Or cette première étape n'est plus du tout évidente aujourd'hui, et on a une densification qui passe désormais par la multiplication des étages. Comment procéder dans cette situation ?

Il y a plusieurs cas de figure, certaines familles sont déjà propriétaires d'un terrain. Il y a là un potentiel pour des centaines de logements si on sait optimiser l'utilisation de la

parcelle comme je l'expliquais. Je pense qu'il y a des formes de densifications qui peuvent être bien intégrées. Une petite opération locative réalisée par la SIM à Doujani est une vraie réussite : sur un groupe de quatre parcelles individuelles, on a créé une mini-médina où tous les espaces sont imbriqués les uns dans les autres. Au lieu de faire quatre logements, on en a fait douze en R+1, ponctuellement R+2. On y trouve même des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. C'est un ensemble minuscule mais bien intégré dans le tissu urbain. Il est d'ailleurs indiscernable dans le quartier. Je pense que la verticalité n'est pas l'unique manière de densifier. Certains quartiers urbains construits à Mayotte dépassent largement cent logements à l'hectare. Observons donc leurs modes d'appropriation pour s'en inspirer et les améliorer. L'État ou le Département pourraient combiner une forme de lâcher-prise sur le statut légal des terrains pour libérer du foncier, conditionné à des programmes d'aménagement qui prennent en considération l'usage et la culture.

Maintenant qu'on a évoqué les outils à déployer, est-ce que tu peux nous parler des matériaux ? Parce que ça a son importance pour créer une économie locale redistributive.

Pour ce qui est des matériaux, je n'ai pas de dogme, à partir du moment où on favorise avant tout l'intelligence et les retombées locales. La filière brique de terre compressée pour laquelle je me suis beaucoup investi en est un exemple. Comparée au parpaing ou au béton, elle occasionne des retombées économiques locales 2 à 6 fois supérieures lors de sa production et de sa mise en œuvre. Elle propose aussi de réels avantages en termes de confort thermique ou de consommation d'énergie. Cette filière mahoraise a été normalisée et regagne la confiance des professionnels et des habitants, avec plus de quarante ans d'expérience. Elle est une opportunité qui deviendra de plus en plus évidente pour des projets conçus comme des outils de développement local.

On l'a compris, il y a beaucoup de procédés déployés par la SIM dans les années 1980-1990 qui peuvent être sources d'inspiration aujourd'hui. Le programme en accessions, l'intégration des familles comme maître d'ouvrage, l'utilisation de matériaux locaux... Il y a d'autres apprentissages à retenir de cette histoire ?

Ni la période, ni moi qui me réclame de cette démarche n'ont vraiment de leçon à donner sur ce qu'il faut produire aujourd'hui. Plutôt qu'une leçon, il s'agit d'une manière d'approcher la question de l'habitat. Une façon d'observer, de prendre le temps de formuler les attentes avant d'apporter des réponses toutes faites. J'insisterai toujours sur le long terme. Il faut laisser du temps et des marges d'évolutions aux choix pour ne pas « avoir trop faux » dans les projets de construction et d'aménagement. À partir de 1978, il a fallu trois ou quatre ans pour mettre en place une démarche qui pourrait se résumer en une case SIM de deux pièces, tu imagines ? Un élu mahorais de Sada avait coutume de dire « c'est une petite case, mais qui porte beaucoup ». Alors, cet événement, Chido, a donné une résonance qu'on aurait certes préféré éviter. Mais il peut devenir une opportunité de s'interroger sur l'identité de l'habitat mahorais d'aujourd'hui, avant de lancer des productions de masse.

Entretien avec Attila Cheyssial

Sylvain Grisot : Attila, j'aimerais que tu me racontes comment s'est passée la production des équipements publics sur Mayotte dans les années 1980. La production de logement social, avec la SIM, est très documentée, mais le reste l'est beaucoup moins. Mais commençons par le début de ton parcours d'architecte.

Attila Cheyssial : Quand je sors diplômé de mon école d'architecte, ma plus grande angoisse est de ne pas savoir construire. J'avais fait 11 ans d'études, je me suis passionné pour les sciences sociales, la sociologie mais surtout l'ethnologie. Je me suis protégé sous cette espèce de chape intellectuelle, mais quand j'ai fini mes études, je me suis dit : "maintenant tu construis". Je me suis donc rapproché des Compagnons du Devoir et de l'acte de faire.

Et ensuite tu arrives à Mayotte ? Pourquoi faire ?

Je suis venu pour contribuer à une étude sur l'habitat mahorais commandée par le directeur de l'équipement de l'époque, Jacques Maurice. Les logements étaient des cases en terre et en raphia. Dans cette étude, je ne peux m'empêcher d'aller plus loin que le constat, et je propose donc plein de solutions constructives. Jacques Maurice me demande alors de rester pour mettre en œuvre ces pistes sur des bâtiments publics : d'abord les premières salles de classe du lycée Bamana, puis des bâtiments d'hôpitaux, des collèges, des

mairies. J'opère en tant qu'architecte libéral. Par mon intermédiaire, la direction de l'Équipement passe une convention avec les Compagnons du Devoir, pour que ces derniers envoient des volontaires techniques charpentiers et maçons à Mayotte durant de nombreuses années. C'est moi qui passe les commandes pour leur matériel. Je m'occupe de l'approvisionnement en bois. J'avais une enveloppe de 20 000 francs de l'époque et j'ai dû me débrouiller avec ça. Le petit groupe qui se monte est le début de la coopérative Musada.

Une fois tout ça en place, je peux enfin passer du côté de la mise en œuvre. Je me mets à travailler avec les artisans sur les chantiers et je monte en compétences auprès de chacun d'entre eux. Je dessine et calcule les charpentes, je développe la maçonnerie de pierre. La pierre, le bois et la brique sont les trois fondamentaux des constructions publiques de ces années-là. La brique stabilisée s'impose en remplacement du parpaing. Moi je reste aussi très attaché à la pierre, c'est un matériau structural qu'on trouve fréquemment à Mayotte, bien que très mal exploité. Outre la manipulation des matériaux, j'apprends à considérer les risques dans mes projets : sismiques, cycloniques, etc. Je me demande comment les prendre en compte dans les maçonneries notamment.

On est avant le cyclone Kamisy de 1984 ?

Oui. Je sais déjà qu'il est possible de prévenir les risques en ferrailant les maçonneries en pierres, pour répartir le choc latéralement. C'était fait dès la Renaissance, pour résister aux boulets de canon. Je traduis ça en incorporant des barres latérales à l'intérieur de la maçonnerie horizontale. J'applique le même raisonnement sur les ferrailages que pour calculer les cremonas des charpentes, c'est-à-dire regarder les charges qui vont s'exercer sur la structure. J'étudie les forces de traction, de cisaillement et de torsion. Même si le matériau change, cette géométrie vectorielle est tout à fait transposable. Au fil des années, c'est moi qui me suis chargé

de tous les plans de ferrailages de mes ouvrages. Mais c'était par contrainte : je venais d'inventer la construction en pierres maçonnées chaînées, avec des remplissages briques. Personne ne savait la faire, il n'y avait que moi pour la réaliser.

Il y avait donc un vrai flou disciplinaire sans réel cloisonnement entre les métiers. Toi qui dessinais, tu te souciais aussi de la mise en œuvre.

Je vais te raconter une anecdote qui illustre bien ce débordement des fonctions, selon moi nécessaire. En 1983, je suis sur le chantier du collège Tsimkoura. J'avais fait la maquette des classes et il y avait aussi quelques logements. C'est du bois, de la brique et de la pierre, ça demandait donc un peu plus de travail que de couler du béton. Et l'entreprise en charge du chantier ne voulait tout simplement pas construire. Elle ne voulait pas s'embêter, alors elle laissait traîner. Elle avait l'habitude de faire des parallélépipèdes en béton. Le chef de chantier me l'a dit noir sur blanc : "Votre chantier, vous ne l'aurez pas, je ne sais pas faire". Alors j'ai viré ce chef et repris la direction du chantier. Il était sidéré. J'ai viré tout l'encadrement malgache du chantier, mais les mahorais, eux, sont restés. J'ai taillé la charpente moi-même dans leur atelier. C'est-à-dire que je traçais les charpentes au bleu sur les dalles de leur atelier, à l'échelle, puis on les découpait à la scie. Je faisais les épures et ils n'avaient qu'à reproduire. On a terminé le chantier dans les temps. Avec mon équipe on s'est mis à suivre l'exécution de tous nos bâtiments. Je faisais les plans de construction mais aussi le suivi de chantier. En 1986, quand l'équipe avait grossi de six à une vingtaine d'artisans, on a créé notre entreprise, la RÉA.

Quelles sont les raisons à cette création ?

On a constaté qu'il y avait un divorce entre l'ingénierie que notre agence apporte pour les bâtiments publics et les savoirs faire qu'on trouve dans la construction des villages. Il y avait

un déséquilibre de prix et de technicité considérable. Alors on décide de former les petites entreprises locales, pour tout mettre à niveau et transmettre un savoir-faire sur les chantiers. Pour permettre une appropriation des matériaux bois, pierre et brique *in situ* finalement. On forme des entreprises qui se développent et on finit par avoir à peu près 500 ouvriers de 50 entreprises qui travaillent pour nous, dans tous les villages. On a fait les travaux de cheminement de Chiconi pour commencer, puis de Tsingoni, de Sada, de Moussimou. C'étaient des chantiers impeccables, réalisés à la demande des communes, sans les services de l'État. Ça a pris de telles proportions qu'on a créé une structure pour assurer ce rôle de formation : le GIE. On a financé cet encadrement avec l'argent des travaux. On a monté des classes et on attribuait des créneaux de formation à "nos" entreprises. Et tous les vendredis après-midi, les entrepreneurs qui travaillaient avec nous venaient prendre des cours.

Ce qui est intéressant, c'est que ça montre que les ouvriers mahorais sont capables de travailler, capables de progresser et qu'ils peuvent devenir chefs d'entreprise rapidement. J'avais mis en place une grille d'évaluation : le TRAQE, pour Technicité, Rapidité, Aspect, Qualité, Encadrement. Chaque semaine, je faisais le suivi des chantiers et je sortais ma notation. Si le TRAQE des entreprises ne progressait pas, elles n'étaient pas prises pour la prochaine série de travaux.

Donc on forme, on apporte des marchés, mais il y a une exigence derrière. Et c'était quoi le modèle économique derrière cette forme de démarche de conception-réalisation ?

Avec nos ouvriers locaux du GIE, on coûtait trois fois moins cher que les grosses entreprises. On facturait en faisant des séries de prix. C'est-à-dire que c'est le maître d'œuvre qui fixait les prix au plus juste, et pas les entreprises. Les commandes des villages se multipliaient parce qu'elles voyaient qu'avec nous, ils avaient les moyens financiers de faire des ouvrages.

Et les travaux sont bien faits, bien encadrés, avec de la formation derrière. Même la Direction de l'Équipement nous passait des commandes, on a fait un pont pour eux ! On était rentrés dans les mœurs. On a complètement cassé le marché en place et les entreprises "blanches" étaient furieuses de se faire passer devant. Mais moi, je défends le tissu des petits entrepreneurs. On a fini par se faire rattraper parce qu'on n'avait pas assez de trésorerie. On ne pouvait plus avancer le prix des matériaux, surtout quand on s'est mis à faire des chantiers de plus grande ampleur, comme le salon du conseil départemental ou le minaret de Tsingoni...

C'est pour cela que le GIE s'est arrêté ?

Ce qui nous a arrêtés, c'est la phase de régularisation des années 1990. Légalement, n'étant pas ingénieur, je n'avais pas le droit de faire les plans d'exécution des bâtiments. Je n'étais pas assuré pour le faire, même si j'avais fait mes preuves. Et puis on m'a obligé à revenir à de la maçonnerie béton, à coller des pierres sur du béton. J'ai refusé. Le problème des bureaux de contrôle est qu'une fois qu'il y a une norme à suivre, ils ne regardent plus qu'elle. Peu importe que le bâtiment soit solide, si la charpente n'est pas aux normes ou que la maçonnerie n'a pas la bonne épaisseur, alors il faut démolir. En parallèle, il y a eu un durcissement des relations avec la Direction de l'Équipement, suite à un changement d'équipe. Le facteur humain a joué, je n'avais plus les mêmes affinités avec eux. Cette nouvelle équipe n'avait pas confiance dans le GIE, ils ont voulu arrêter tous les travaux réalisés par nos entreprises non certifiées. Tous ces projets qui ne respectaient pas le triptyque maître d'ouvrage / maître d'œuvre / entreprises de construction. C'est pour toutes ces raisons que j'ai quitté l'île.

Vous aviez donc l'habitude des marchés hors norme, des façons de faire qui débordent du cadre réglementaire. Mais qu'est-ce qu'on apprend de cette époque pour penser aujourd'hui la reconstruction après le cyclone Chido ?

Pour moi, le point fondamental, c'est qu'on ne développe pas un pays sans le faire avec sa population. C'est la première leçon d'Hassan Fathy et ça s'est vérifié dans mon parcours. Il faut construire avec les habitants. Ce que je retiens de cette période, c'est qu'on a réussi à former 50 petites entreprises locales. C'était énormément de suivi, à la fois en classe et sur les chantiers. On a fait de chaque chantier une école. Aujourd'hui, personne ne serait capable de ça. Et ça se répercute très concrètement sur les chantiers : on a perdu un savoir-faire, on n'apprend plus à être rigoureux. Peut-être qu'il faut un label ou je ne sais quoi. Il faut vérifier les compétences dans tous les domaines, pour chaque détail. À commencer par celles des architectes ! Il faut que les architectes soient capables de construire. Tu connais beaucoup d'architectes qui savent comment on fait du béton ? Ou bien une épure de charpente ? Certains bâtiments qui se sont envolés pendant Chido avaient été dessinés par de supers ingénieurs, mais il manquait cette interface entre le charpentier, le couvreur et le maçon. Chacun fait son truc et personne ne regarde la cohérence d'ensemble. Je pense que l'architecte doit retrouver ce rôle-là.

Est-ce que c'est la normalisation qui a rendu ça impossible ? Je n'arrive pas à m'y résoudre.

Non, pas du tout. La normalisation impose de bien construire. Alors oui, je râle quand on me demande de changer ma façon de faire mes bétons. Mais quelque soit le matériau, normer est indispensable pour bien construire et ne pas tricher. Ce n'est pas la réglementation qui est en cause, ce sont les gens qui se focalisent uniquement là-dessus jusqu'à ne voir rien d'autre.

Et comment assurer cette montée en compétence ? Tu l'as dit, nous n'avons plus les moyens de déployer un suivi de chantier comme vous le faisiez.

Avec la Fondation de France, on essaye de faire circuler des vidéos pédagogiques. On mobilise un charpentier et on le filme en train de réaliser chaque détail constructif. De cette manière, tous les ouvriers peuvent avoir un modèle sur leur téléphone, en vraie grandeur. C'est mieux que les dessins ou les maquettes, qui sont trop abstraits. L'idée est de montrer l'importance de tous les détails : les pannes faîtières, les arêtiers. On projette aussi de créer des ateliers dans certains villages, où les gens pourraient venir voir comment travailler ces ouvrages. Il faut se donner les moyens de passer le relais, de transmettre les savoir-faire.

Et puis ça permet de faire la part entre l'impact de la norme et la réalité de la mise en œuvre. La grande majorité de ce qui a été cassé à cause du cyclone, ce n'est pas par non-respect de la norme, c'est à cause d'une défaillance de mise en œuvre. Donc ça remet en question cette tentation de "simplement" durcir les normes pour mieux prévenir les risques.

On comprend ce besoin de former, mais concrètement, aujourd'hui, on est dans une économie très contrainte, avec des besoins importants. Tenir les coûts est indispensable si on veut massifier. Quels modes constructifs qualitatifs peuvent résoudre cette équation ?

En ce qui concerne les matériaux, je n'ai pas de dogme. L'utilisation de la brique a du sens, je n'ai rien contre, mais je n'en fais pas une religion non plus. Moi, j'utilise la pierre, parce que je trouve que c'est le matériau le plus fréquent à Mayotte, que c'est structurel. Mais peu importe le matériau, bois, béton, métal, il faut bien construire. Et construire bien ne coûte pas forcément plus cher. On peut résoudre l'équation économique si on passe par de la préfabrication artisanale, comme je l'ai

fait pour la case POM. La préfabrication, qu'elle soit sur site ou en atelier, nécessite que le dessin architectural l'anticipe très en amont. Et plus tu travailles avec ce type de composants, plus tu rationalises tes coûts et plus tu apportes de la fiabilité. Aujourd'hui, quand on pense à la préfabrication, on pense au modules type Algecos. Mais préfabriquer ce n'est ni de la standardisation ni de l'industrialisation. À la différence de l'industrialisation, où on fabrique des objets finis, la préfabrication crée un modèle sur mesure que tu peux ensuite reproduire. La charpente peut être préfabriquée et reproduite sur des bâtiments identiques par exemple. Qu'est-ce qui nous empêche de préfabriquer en adaptant à nos contraintes des éléments qu'on va reproduire ? Prenons l'exemple des salles de classe : pour Tsimkoura, on a fait des classes identiques de 50 m², mais qu'on a dessiné dans le détail avant leur préfabrication. Ça n'empêche pas de bien faire.

La préfabrication permettra de produire mieux et beaucoup plus dans les constructions publiques, mais ça aura aussi des effets sur l'habitat populaire. Si on sait bien faire dans le public, alors c'est repris jusque dans les bidonvilles. On peut préfabriquer beaucoup plus de choses qu'on ne le croit, en particulier des menuiseries et les structures. Pour nos cases totem 5x5, on a choisi une trame de 5 ètres par 5 mètres, très économique, qui permet de construire une maison de 50 m² où on loge une famille. Ce n'est pas l'optimal, mais pour faire rapidement et peu cher, ce sont des bonnes dimensions. Et on répond à un besoin.

Choisir la préfabrication n'est pas anodin. Ça a des répercussions en termes de logistiques, d'approvisionnement, de mode de commande.

Tout à fait. C'est un rouage économique, une machine de production globale. Il faut pouvoir alimenter les entreprises de façon continue, etc. Par exemple, pour tout ce qui est structure en bois, on dit qu'on part sur trois sections. Et on sait qu'on va

commander en grande quantité, en faisant tomber les prix, ces trois sections. Ça stabilise le marché et ça donne de la visibilité aux producteurs. Quel que soit le mode constructif, en brique, en bois ou autre, il faut que ce soit répétitif et rationnel. C'est la responsabilité du maître d'ouvrage de prévoir et de passer des commandes à grande échelle pour réduire les coûts. Ensuite, l'architecte passera par dessus, adaptera à sa sauce. Il nous faut ce maître d'ouvrage, capable d'imposer ces principes de construction rationnelle.

Donc tu transgresses encore une fois ton rôle d'architecte. Tu dessines et tu prescris un mode d'exécution à la fois pour gagner en coût et pour massifier une production, qui est une question qui revient normalement à la maîtrise d'ouvrage.

Pour moi, être un architecte, c'est être un ingénieur qui pense global. Est-ce que c'est de la transgression, je ne crois pas. C'est une nécessité.



Maison d'édition : dixit.net, Nantes (44)
Impression : PrintOClock, Toulouse (31)
ISBN : 978-2-38130-018-4
Dépôt légal : septembre 2025
Version : 1

Vincent Lietar est architecte de formation et vit à Mayotte depuis plus de quarante ans. Il travaille jusqu'en 2010 à la Société Immobilière de Mayotte en tant que directeur général adjoint. Il a porté la politique de logement social dans ce territoire d'outre-mer pendant vingt ans, déployant des méthodes attentives aux besoins locaux. Il participe notamment au développement de la Brique de terre compressée.

Attila Cheyssial est architecte et sociologue de formation. Il exerce à Mayotte en indépendant dans les décennies 1980 - 1990. Une grande partie de son activité d'architecte et de bureau d'étude est dédiée à la construction d'équipements publics à Mayotte, participant activement à la structuration d'une filière artisanale locale. Revenu sur l'île en 2017, il continue d'œuvrer à son développement.

dixit • net

Numéro #15

7€ TTC France

