

"L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme"

10 janvier 2018

0 - PREAMBULE

Cette contribution fait suite à celle déposée sur la plateforme le 19 décembre qui concernait "*le rôle des collectivités*"

Nous y rappelons également ce qu'est l'Unifa, une fédération de syndicats locaux d'architectes, et qu'elle est la première représentation nationale des architectes)

Nous y développons tous les thèmes sur lesquels nous avons travaillé depuis quelques années relatifs au logement, dont plusieurs se rapportent à celui de cette contribution

Cette contribution concerne "**L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme**"

Elle se décomposera en 2 chapitres :

- **1 - Les constats et mesures** proposées de l'Unifa
- **2 - Les avis de l'Unifa sur les articles de Loi proposés pour avis au CSCEE** où siège l'Unifa

1 - CONSTATS ET MESURES

1.1 - HABITER

Au-delà de "*l'accélération de la construction de logement*", il convient de prendre en compte la qualité du logement et l'adaptabilité à son usage actuel et futur

Il est inutile de construire plus de logements si ceux-ci ne conviennent pas aux nouvelles façons d'habiter

Nous proposons donc plusieurs pistes en ce sens

Améliorer la qualité des logements

La qualité d'un logement se traduit tout d'abord par l'appropriation de **l'espace**. Or aujourd'hui la taille des logements se rétrécit inexorablement sans possibilité d'évolution.

S'il s'avère impossible de modifier la surface des logements, il faut néanmoins revoir leur aménagement, leur flexibilité, leur évolutivité et, éventuellement, développer des locaux partagés

Pour ce faire, nous proposons de mettre en œuvre les mesures suivantes :

- **Pour développer le télétravail,**

il faut qu'il y ait un espace adapté dans le logement. Soit en prévoyant une pièce supplémentaire (l'idéal), soit en augmentant la surface d'une chambre par exemple de 5 ou 6 m² pour y installer un coin bureau.

- **Les logements doivent aussi s'adapter au vieillissement.**

La modification de la loi sur l'accessibilité va dans le bon sens car elle permet d'adapter le logement selon la vie de ses occupants sans obérer des surfaces initiales.

- **Moduler le logement**

en accolant des chambres/studios à celui-ci qui peuvent préalablement être intégrés au logement puis s'en séparer quand la composition des familles se modifie (enfants qui quittent le foyer, divorce, ..) ou au contraire agrandir le logement (familles recomposées, ..)

- **Accoler des logements avec portes communicantes entre les espaces,**

solution idéale pour des familles recomposées avec garde alternées (cela évite aux enfants de changer de logements chaque semaine), ou pour accueillir des parents en toute indépendance

- **Créer des locaux partagés au sein d'un immeuble :**

une buanderie, une pièce de vie qui peut servir de lieu de rencontres entre habitants ou être utilisée par une famille pour une fête privée, une chambre/studio qui permet aux occupants de recevoir ponctuellement des amis, un espace de coworking, ..., etc.

- **S'adapter à de nouveaux modes de vie et créer des "logements de colocation"**

Rendre les constructions adaptables à plusieurs usages

Autre piste de réflexion, **l'adaptabilité et la flexibilité des constructions.**

Ainsi de nombreux bureaux sont vides dans certaines villes et pourraient accueillir des logements, mais leur conception et les réglementations ne le permettent pas.

A l'inverse des rez de chaussée de logements (souvent peu prisés par les occupants) ne peuvent pas être aménagés en locaux d'activités car la hauteur sous plafond est insuffisante.

Pour cela nous proposons de :

- **revoir les différentes réglementations entre les types de bâtiments afin de faciliter les reconversions**

Cela concerne quasiment toutes les réglementations : incendie, accessibilité, solidité, acoustique, ..., etc.

- **augmenter les hauteurs sous-plafonds des rez de chaussée à 3 m de hauteur pour pouvoir y installer ultérieurement des bureaux ou commerces,**

Ce que certaines villes ont déjà intégré dans leurs PLU

1.2 - RENOVER

Il existe en France près de 30 millions de logements dont plus de 500.000 logements devraient être rénovés par an d'ici 2050 (loi TECV).

50% sont occupés par des foyers modestes. Par l'absence de travaux de rénovation, nombreux sont ceux qui peuvent glisser vers la précarité.

Les besoins de rénovation du parc existant sont donc très importants, et, par nature, évoluent quotidiennement. Comme pour les nouveaux programmes, ils doivent s'adapter aux nouvelles exigences techniques de **performances d'usage et de confort**.

Ce projet de loi logement ne peut l'ignorer même si la Loi TECV existe et qu'un plan de rénovation est actuellement en cours, **car avant de construire, regardons ce qui peut, et doit, être rénové. Et favorisons ces rénovations**

Pour les logements collectifs sociaux ou privés

Depuis longtemps, les architectes rénovent le parc de logements collectifs sociaux.

Plus récemment, ils interviennent sur la rénovation des copropriétés par le biais de l'amélioration des performances énergétiques.

La loi ALUR a rendu obligatoire le vote sur la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global pour les copropriétés. Mesure sans réel effet.

Pour promouvoir une rénovation de masse de ces logements, nous proposons de :

- **rendre obligatoire un Diagnostic Global**

qui, au-delà des seuls aspects techniques, intégrerait les problématiques **d'accessibilités, de santé, de confort, d'adaptabilité et d'évolutivité**, et améliorerait le **patrimoine**, pour les bâtiments de plus de 40 ans.

Ce diagnostic global permet également d'établir un **phasage des travaux** cohérent à la portée financière des bailleurs ou copropriétaires

- **Mettre les aides en adéquation avec le rythme des décisions prises en copropriétés**

Il faut que les aides et dispositifs mis en œuvre aux niveaux national et local bénéficient d'une **durée compatible avec le rythme des prises de décisions en copropriété**, et que le copropriétaire puisse être rassuré sur la pérennité de son reste à charge entre l'AG et le règlement des travaux.

Pour les logements individuels ou en petites copropriétés

Ces logements constituent la part essentielle du logement privé, qui est souvent oubliée. Pourtant, en dehors du logement social, ce parc constitue souvent l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages modestes et des jeunes actifs, et contribue à une bonne **insertion sociale**.

Il faut aussi prendre en compte **l'auto-rénovation de ces logements** en offrant des services d'accompagnement compétent.

Pour cela nous proposons les mesures suivantes :

- **Cristalliser les dispositifs et aides**

afin de les inscrire dans le temps du projet en sécurisant les choix et les montages (montants et conditions d'accès des subventions sur une visibilité sécurisée de 3 ans)

- **Adjoindre aux nouvelles obligations de diagnostic sécurité électrique et gaz, celles concernant la santé physique et psychologique des occupants locataires**

(qualité de l'air, confort acoustique et thermique minimal)

- **Favoriser la mise en place d'un diagnostic global des logements**

(incitation, déductibilité en cas de travaux,...) permettant de définir un scénario cohérent et performant de travaux à terme et d'encadrer les éventuels travaux en auto-réhabilitation.

- **Mettre en œuvre un "Passeport Rénovation Architecte©" ⁽¹⁾**

portant sur un diagnostic global préalable à tout projet ou travaux, qui comprend :

- Un état des lieux architectural, technique, énergétique et d'usage, la définition de travaux d'amélioration d'usage et de confort atteignant les objectifs énergétiques et de réduction d'émissions de gaz à effets de serre,
 - La planification des travaux à réaliser en fonction des ressources du demandeur pour atteindre les objectifs et assurer une prise en charge d'auto réhabilitation maîtrisée.
- Ainsi, si les objectifs ne peuvent être atteints en une fois, le phasage est défini sur la base de bouquets de travaux cohérents et définitifs.

¹ L'Unsa, consciente des enjeux sociaux, énergétiques, sanitaires et de confort, a structuré une offre particulière appuyée sur des réseaux locaux d'architectes compétents. Les architectes se sont regroupés localement au sein d'une association commune : « **les architectes de la rénovation** », pour apporter une vision globale de la rénovation du logement.

1.3 - INNOVER

Il convient de développer des initiatives d'innovation dans un contexte raisonnable et soutenable.

Pour cela, nous proposons:

- **d'élargir les champs d'expérimentations du "permis de faire"**

prévus à l'article 88 de la Loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine, au réemploi de matériaux, aux performances énergétiques, aux caractéristiques acoustiques ..., etc. **qui remplacent des exigences de moyens par des objectifs de résultat.**

- **de concilier l'ambition environnementale et les coûts**

pour la construction des logements avec les charges imposées aux ménages, et donc de raisonner en coût global. Pour cela, il faudrait :

- pour les logements locatifs, **modifier l'assiette des loyers en fonction des charges** : plus le bâtiment est performant, plus le loyer peut être élevé car les charges seront faibles, et inversement
- pour l'accession : **inciter les banques à tenir compte du montant prévisible des charges pour accorder les prêts**

- **de raisonner en coût global et d'introduire la notion de "Carte de Santé et Qualité de vie" pour les logements**

Pour améliorer la qualité réelle des logements avec un regard accentué de pérennité du bâti

- **d'innover grâce à la création**

L'innovation naît d'abord dans l'acte de création, de définition de l'objet architectural, dans l'étude de sa fonction, de son insertion dans le tissu urbain, dans la conception et l'optimisation de ses composantes.

Le temps et les moyens investis à ce stade auront des répercussions essentielles et bénéfiques sur le coût global, la valeur patrimoniale de la construction et sur la satisfaction de l'utilisateur.

Au-delà de la problématique du logement, nous devons développer une stratégie de requalification de notre cadre de vie, en imaginant la ville de demain, solidaire et écologique, en profitant du besoin social en logements pour réinsuffler une dynamique économique associée à un projet de société.

- **d'investir dans la conception et la maîtrise d'œuvre pour innover et faire des économies**

Le guide relatif à la prise en compte du coût global dans les marchés publics de maîtrise d'œuvre et de travaux établi par la DAJ Ministère des Finances, indiquait en mai 2010 :

« La conception ne pèse guère que 2% du coût global contre 10% du coût immédiat. Cependant les choix opérés lors de cette phase engagent 10% des coûts de réalisation (investisse-

ment) mais 90% du coût global. **Il est donc essentiel d'accorder à la conception l'attention qu'elle mérite, tant en termes de délais que de financement.** »

Et pourtant depuis 2010, le montant des honoraires chute inexorablement et ne permet plus à l'équipe de maîtrise d'œuvre d'exercer correctement sa fonction et de remplir efficacement sa mission

Pendant ce même temps les évolutions réglementaires ont été fort nombreuses, évolution qui a imposé un accroissement des compétences par des formations complémentaires, et les pratiques se sont modifiées avec la montée progressive du BIM.

Il est important de rappeler que seule une volonté politique claire et affirmée peut garantir un cadre de vie réussi et des logements de qualité.

Laissée aux seules lois du marché, la "France moche" ⁽²⁾ continuera à empiler les produits de construction susceptibles de dégager les meilleures marges, sans adapter les nouveaux logements ou les logements rénovés à un développement urbain de qualité.

Si l'on veut **contenir et maîtriser les coûts des logements** (construction ou rénovation, et coût global), il convient:

- **de donner à la maîtrise d'œuvre les moyens d'exercer correctement ses missions**, en la **rémunérant** convenablement et en lui accordant le **temps nécessaire** à la conception d'un bâtiment performant
- **de confier à la maîtrise d'œuvre une mission complète** type mission de base de la Loi MOP

- **de garantir l'indépendance de la maîtrise d'œuvre**

L'avènement de "l'achat performant" veut intégrer la conception et la prescription dans une configuration producteur <=> acheteur qui écarte les tiers sachant. Et, par voie de conséquence, la valeur ajoutée par les architectes et tous les acteurs de la maîtrise d'œuvre.

C'est la maîtrise d'œuvre indépendante qui élabore le projet et qui en dirige l'exécution en assistant à chaque étape le Maître d'Ouvrage.

Une maîtrise d'œuvre asservie n'est pas en mesure de contrôler l'entreprise réalisatrice qui le rémunère ni de garantir le meilleur qualité/prix pour le consommateur.

Cette indépendance est essentielle pour défendre les intérêts du Maître d'Ouvrage.

- **de choisir un projet et non un montant d'honoraires**

Nous attirons l'attention du législateur sur les dangers de vouloir choisir rapidement à tout prix, des projets essentiellement construits sur des mécanismes économiques.

L'avenir ne se construirait plus, il se consumerait (se consumerait ?) dans l'instant.

Le concours est la meilleure procédure pour produire la qualité architecturale. **Il permet de choisir un projet en amont de l'opération en examinant différentes propositions.**

² Enquête: Comment la France est devenue moche. Xavier de Jarcy et Vincent Remy Publié le 12/02/2010. Mis à jour le 25/08/2015 ([cliquer ici](#))

Lors du choix, la procédure de concours n'enferme pas le Maître d'ouvrage dans un engagement pratique et financier. **Le Maître d'Ouvrage reste libre de corriger, de réorienter le projet** avec l'appui de toute l'équipe de maîtrise d'œuvre.

L'opération sera réalisée au plus juste coût, grâce à la mise en concurrence des équipes d'exécution qui ne pourront minorer le niveau de leurs prestations dans l'objectif de réaliser un meilleur bénéfice.

- **d'aider financièrement les acteurs de la construction (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et entreprises) à produire des opérations en BIM,**

qui permettent de réaliser **des économies de chantier** en évitant de nombreuses erreurs, et **donc de baisser les coûts de construction.**

Et de s'opposer aux pratiques des fournisseurs de logiciel BIM

qui augmentent sans raison valable le coût de leurs logiciels et spolient les acteurs de leurs études et plans en obligeant ceux-ci à renouveler des licences chaque année pour pouvoir les utiliser, via une location annuelle imposée par certains éditeurs

- **de s'adjoindre les services d'un architecte (indépendant) du démarrage de l'opération à la livraison des travaux, voire au suivi de la maintenance du bâtiment**

Au-delà de la mission de base régit par la loi MOP, celle-ci doit d'étendre à tous les actes de construire et de rénover

Seul l'architecte est spécifiquement formé pour concevoir et diriger la réalisation d'un projet.

Parallèlement aux choix architecturaux, techniques, urbains, **il fait la synthèse** de toutes les données, des études des bureaux d'études techniques et **assiste son Maître d'Ouvrage tout au long de l'opération en le conseillant en toute autonomie.**

Le projet est ainsi conduit par étape, permettant sa maturation, son orientation et la rectification de toute décision inadéquate.

Seules les instances de sa profession vérifient chaque année **l'assurance** de chaque architecte, **le sérieux de sa formation continue** et **la probité de son exercice.**

Seul l'architecte garantit le Maître d'Ouvrage du premier trait de crayon jusqu'à une période de 10 années après la fin des travaux. Sur les défauts, les dommages matériels ou immatériels.

1.4. - SIMPLIFIER LES NORMES ET REGLEMENTATIONS

Règles d'urbanisme

Ces propositions reprennent quelques mesures proposées dans notre contribution, sur le "rôle des collectivités", mais elles sont complétées par d'autres propositions

PLU, PLUI, SCOT, PPR, EBC, Sites classés, ...

- **Identifier les friches urbaines et les "dents creuses"**

qu'elles soient détenues par les collectivités ou l'état, ou qu'elles soient privées **avant de développer des ZAC**, qui détruisent chaque année des milliers d'hectares de terres agricoles
Après diagnostic urbain identifiant les "dents creuses", les friches, les délaissés urbains, les espaces sous-densifiés, etc., **réalisation d'une cartographie projetant des périmètres d'OAP à l'intérieur desquels la densité sera augmentée**, sous réserve d'accueillir des logements

- **Développer les établissements publics ou semi-publics autorisés à monter des projets de zone constructible, pour combattre la spéculation sur les zonages constructibles.**

Aujourd'hui, le zonage est prédéterminant dans la valeur marchande du foncier. Les zones constructibles sont actuellement définies au préalable. Ce système réduit l'offre de terrains et crée une valeur artificielle immédiate. Nos élus sont soumis à des pressions très fortes pour inscrire des propriétés dans les meilleures zones.

Ces établissements, contrôlés par les différentes administrations, pourraient faire des offres d'achat en conformité avec les SCOT sur une grande étendue de terrains qui, n'auraient pas cette valeur artificiellement créée par le zonage. Un prix d'équilibre devrait s'établir entre celui du terrain naturel (de l'ordre de 0.5 € le m²) et celui du terrain constructible (de 200 à 400 €, voire plus le m²).

La différence permettrait de financer des études et des équipements bien plus productifs.

- **Actualiser les Plans de Prévention des Risques**

et en les recadrant dans des périmètres cohérents avec les catastrophes naturelles recensées, ou à venir mais en prenant en compte les travaux réalisés (par exemple bassins d'orage ou zones inondables prévues en amont des villes)

- **Adapter les règles d'urbanisme en fonction de la densité existante.**

Certaines zones, pour des raisons géographiques, techniques, démographiques pourraient déroger aux objectifs environnementaux sanctifiés, dès lors que l'attractivité d'un secteur en voie de désertification serait portée par un projet d'aménagement qualitatif.

- **Supprimer la zone C du Plan d'Exposition aux bruits et les sites classés qui n'ont plus raison d'être**

par exemple aéroport militaire supprimé ou arbre remarquable abattu depuis 10 ans

- **Reconsidérer certaines espaces boisés classés (EBC).**

Après expertise végétale des EBC publics et délimitation fine du périmètre de protection stricte de la végétation, **autoriser les collectivités à affecter les terrains libérés à des opérations de logements sociaux**. Ces opérations seront autorisées sous réserve d'une étude de leur l'impact environnemental sur les espaces verts protégés.

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail – 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z – TVA Intracommunautaire : FR00784285348

- **Supprimer l'article 11 (aspect extérieur) lorsqu'il y a intervention d'un architecte**
- **Introduire la notion d'un Coefficient du Biotope en équivalence de la pleine terre** en substitution partielle ou compensation possible des surfaces d'espaces verts de pleine terre exigées par les PLU.
Ceci contribuera au développement durable mieux maîtrisé, et plus rationalisé notamment en milieu urbain dense.
Par exemple, il serait possible de compenser 1 m² de surface végétalisée en pleine terre par 2m² de terrasse végétalisée, avec un bonus supplémentaire si celle-ci est un espace commun. On peut aussi imaginer un coefficient moindre pour une façade végétalisée (par exemple 4m² de façade en compensation d'un m² en pleine terre).
- **Permettre de construire plus et mieux**
 - **En améliorant la densité** au-delà des seuils donnés par les gabarits des PLU / PLUI, et ce pour les opérations d'ensemble comportant des logements.
 - Faire bénéficier les opérations de logements de la **dérogation aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible** sous réserve de prise en compte des objectifs de renforcement de la qualité et de la création architecturale, garantie par une maîtrise d'œuvre indépendante. Pour les opérations comportant tout ou partie de logements sociaux, ces dérogations ne pourront être obtenues qu'après procédure de concours de maîtrise d'œuvre conforme aux règles du concours.
 - En transférant les autorisations de construire à l'Etat par l'intermédiaire des services déconcentrés et du Préfet pour les logements sociaux, ou pour les plus grandes opérations, développer les OIN (Opération d'Intérêt National) où l'Etat a la maîtrise de la politique d'urbanisme.

Procédures administratives

De nombreux dossiers se heurtent à la lourdeur des procédures administratives, aux exigences et délais d'instruction hors procédures et aux recours éventuels, qui conduisent de nombreuses fois à l'abandon des projets.

Pourtant de simples dispositions pourraient résoudre ces problèmes, parmi lesquels :

- **Accélérer et sécuriser les autorisations d'urbanisme**
 - **En dématérialisant les dossiers de demandes d'urbanisme dès octobre 2018** (comme l'obligation de dématérialisation des marchés publics) ou courant 2019 au plus tard
 - **En respectant la liste de pièces exhaustive** pour les demandes de permis de construire et les délais des décrets relatifs à la réforme des Permis de Construire de 2007
 - **En permettant le dépôt d'une Déclaration Préalable**, en remplacement du Dossier de Demande de Permis de Construire, chaque fois qu'une demande d'autorisation concerne des ouvrages de logement, et **à condition qu'elle soit établie par un architecte.**

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail – 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z – TVA Intracommunautaire : FR00784285348

- **En délivrant un Permis de construire en deux temps** : dans un premier temps autorisation relevant du droit des sols, et après obtention de celui-ci, obtention des autorisations concernant les autres règles de construction (incendie, accessibilité, services d'hygiène, ...) afin de clarifier le contenu du dossier, raccourcir les délais et limiter les motifs de recours.
 - **En sécurisant les autorisations de construire** en réduisant les possibilités de recours abusifs et en encadrant les délais de ceux-ci.
 - **En responsabilisant les services de l'état sur les conséquences de leurs décisions** (commission de sécurité et d'accessibilité, ABF, ONF, PNR, DIREN ...), notamment sur l'allongement des délais ou carrément l'interdiction de projet pourtant conformes aux PLU et/ou aux attentes citoyennes. Demander aux préfets de recenser tous les dossiers bloqués par diverses commissions.
- **Améliorer la compréhension des projets**
 - En incitant les communes à demander des **maquettes numériques urbaines** pour raisonner en gabarit et volume, l'architecte pouvant y insérer son projet. Cela permet aux élus, aux riverains ou aux habitants de mieux visualiser la construction envisagée.

Normes et réglementations techniques

Nous avons participé en 2013 / 2014 aux Groupes de travail "**d'objectifs 500.000 logements**" dont un portait sur la simplification des normes :

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_-_gt1_objectifs_500_000.pdf

Ce rapport, très complet, indiquait les pistes de simplification possibles et constatait les difficultés à réformer.

Quelques suppressions ou simplifications ont été réalisées depuis, mais les obstacles prévisibles sont apparus malgré la volonté affichée de supprimer des normes et de ne pas en produire sans en supprimer parallèlement.

2 - AVIS SUR LES ARTICLES DU PROJET DE LOI LOGEMENT

ARTICLE 9 - SIMPLIFIER LES PROCEDURES DE TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Extrait du texte du projet de loi :

Faciliter la mutation bureaux-logements en adaptant les règles de sécurité incendie
Création de l'immeuble de moyenne hauteur, aux règles adaptées par rapport aux immeubles de grande hauteur

Avis de l'Unsf :

Il faut aller bien au-delà de l'adaptation du règlement incendie sur la hauteur du bâtiment pour favoriser cette mutation, en l'étendant non seulement aux autres articles mais aussi aux ERP

Il convient également de lancer une **réflexion sur la mixité des usages d'un bâtiment** (logement / ERP / Bureaux) dans tous les champs de la réglementation (incendie, accessibilité, acoustique, thermique, sismique, normes de construction, ..., etc.) afin de favoriser les mutations ultérieures des bâtiments ou une occupation mixte dès la construction

ARTICLE 16 - DEMATERIALISER LES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Disposition en faveur du dépôt dématérialisé des demandes d'autorisations d'urbanisme

Extrait du texte du projet de loi :

1°) // les communes de plus de 3500 habitants s'organisent pour mettre en place une téléprocédure spécifique destinée à recevoir les demandes d'autorisations d'urbanisme".

Un arrêté pris par le ministre en charge de l'urbanisme en définit les modalités.

Les pièces de ces demandes déposées par téléprocédure sont mises à la disposition de l'administration

2°) Les dispositions du 1°) du présent article entrent en vigueur le 1er janvier 2022. »

Avis de l'Unsf :

1°) Pourquoi limiter la dématérialisation aux communes de plus de 3500 habitants, quand les instructions d'autorisations d'urbanisme s'effectuent maintenant majoritairement dans les communautés de communes (ou +)

Quelles seront les modalités ? PDF ?

2°) pourquoi prévoir une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 quand la dématérialisation des marchés publics sera obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2019, et que toutes les communes devront donc y être préparées ?

ARTICLE 17 - PASSER D'UNE LOGIQUE DE MOYENS A UNE LOGIQUE DE RESULTAT

Extrait du texte du projet de loi :

Article supprimé de ce projet de loi pour être transféré dans le **projet de "loi pour un Etat au service d'une société de confiance"**.

Avis de l'Unsa :

Nous attirons l'attention sur l'annulation et le remplacement de l'article 88 de la loi LCAP, par un nouveau texte dont l'élaboration n'est toujours pas achevée.

L'Unsa et l'Ordre des architectes ont conjointement piloté un groupe de travail sur ce thème du logement pour en définir le champ d'application et les procédures, pour que cette expérimentation puisse enfin déboucher sur une réelle évolution du champ réglementaire et normatif

L'abandon de cet article dans l'attente de la parution du second décret pour conforter cette expérimentation nous semble incompréhensible.

ARTICLE 18 - REVOIR LES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Extrait du texte du projet de loi :

Il est proposé d'assouplir les exigences d'accessibilité dans les bâtiments collectifs d'habitation tout en permettant les conditions de la réversibilité.

1- Les circulations communes, abords, parkings restent accessibles ;

2- Les logements sont dits « évolutifs », s'ils sont livrés accessibles jusqu'à la porte d'entrée, y compris le séjour et le cabinet d'aisance (la salle d'eau, la cuisine et les chambres ne sont pas concernées), et si la mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des **travaux simples** ;

3- 10 % des logements sont accessibles dans un immeuble ;

4- Les simplifications permises en 2012-2017 restent autorisées (le réservataire en VEFA peut demander un logement non accessible, excepté séjour et couloir, mais qui peut être rendu accessible par des travaux simples réalisés ultérieurement, idem en HLM).

Avis de l'Unsa :

2- il est nécessaire de définir précisément les notions "évolutifs" et "travaux simples", par un décret à venir par exemple, pour éviter toute interprétation erronée que ce soit par le bureau de contrôle ou l'autorité compétente

Il est prévu de rendre le cabinet d'aisance et le séjour "accessibles" mais pas les couloirs pour les atteindre ... Il faut donc revoir ce point

ARTICLE 19 - REGLE D'EXCEPTION DANS LES REGLES D'ALLOTISSEMENT DES MARCHES PUBLICS

ARTICLE 20 - MODIFIER L'ECHEANCIER DE PAIEMENT

Extrait des textes du projet de loi :

Article 19

Adapter les règles d'allotissement des marchés publics

L'ordonnance 899-2015 du 23 juillet 2015 est modifiée de la façon suivante :

1°) Après le premier alinéa du I de l'article 32, il est ajouté un second alinéa rédigé de la façon suivante : « **Les acheteurs peuvent notamment définir leurs lots afin de permettre la mise en œuvre d'ouvrages préfabriqués** au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation. »

2°) Après le dernier alinéa du I du même article, il est ajouté un nouvel alinéa rédigé de la façon suivante : « Pour les marchés publics relatifs à la mise en œuvre d'ouvrage préfabriqués au sens de l'article L. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitat, les soumissionnaires peuvent proposer des **offres variables** selon le nombre de lots susceptibles d'être obtenus. »

Article 20

Créer un échancier de paiement compatible avec la construction en préfabrication (bois, béton, acier,)

1°) Le livre premier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : Après l'article L. 111-1 est inséré un article L. 111-1-2 ainsi rédigé :

« Une construction est qualifiée **d'ouvrage préfabriqué lorsqu'elle est conçue et réalisée à partir d'éléments préfabriqués sur un site de production distinct du chantier sur lequel ils seront assemblés et installés.**

Ces éléments préfabriqués font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert de la construction, et intègrent l'isolation et les réserves pour les réseaux divers. »

Avis de l'Unsf :

Ces deux articles ont le même objectif : favoriser la préfabrication

L'étude d'impact explique que l'allotissement serait un frein à la préfabrication, et que la séparation par lots empêcherait la filière sèche, comme celle du bois.

Cet avis méconnaît profondément le processus d'allotissement qui permet d'inclure à l'intérieur d'un même lot des postes spécifiques à la filière sèche

Il en est de même pour l'échéancier de paiement des CCMI et VEFA qui ne bloquent en rien l'usage de la préfabrication

La définition de "**l'ouvrage préfabriqué**" indiquée à l'article 20 est bien éloignée de la préfabrication de composants (quelle que soit leur importance), puisqu'elle intègre la conception de l'ouvrage et sa "construction" complète hors du site.

Elle ouvre donc le champ à tous types de constructions préfabriqués ou de modèles répétitifs tels que nous avons malheureusement trop connus dans les années 60 et 70 (logements, collèges,

écoles,..., etc) et la bien piètre qualité de ces réalisations tant technique qu'architecturale, ou comme les "boîtes commerciales" qui défigurent les entrées de ville

L'Unsfafa rend un avis défavorable à cette disposition car elle produira qui aura un fort impact négatif sur la qualité de nos villes et paysages, sur la qualité de vie des habitants et qui aura d'énormes impacts économiques sur l'ensemble de la filière bâtiment (maîtrise d'œuvre et entreprises)

Sauf à donner une définition bien plus restrictive de "l'ouvrage préfabriqué"

ARTICLE 21 - SIMPLIFICATIONS EN MATIERE DE COMMANDE PUBLIQUE

Extrait du texte du projet de loi :

Pour les organismes HLM : prolonger la procédure de conception-réalisation pour 3 ans

I. L'ordonnance 899-2015 du 23 juillet 2015 est modifiée de la façon suivante :

Au II de l'article 33, la date « 2018 » est remplacée par « 2021 »

Avis de l'Unsfafa :

L'exposé des motifs indique que cette disposition " *vise à accélérer les procédures de construction de logements sociaux* "

La stratégie logements ne la prévoyait qu'en zone tendue, où elle ne constitue pas pour autant une solution appropriée.

En effet la problématique ne se pose pas vis-à-vis de la consultation des entreprises mais au niveau de l'étude de faisabilité, la validation des études et le dépôt du permis de construire.

La conception/réalisation n'apporte aucun gain de temps à ces étapes

Cette disposition existe depuis 2009 mais elle n'a fait l'objet d'aucune évaluation, pourtant nécessaire pour en examiner les effets positifs et négatifs

L'Unsfafa rend donc un avis défavorable à cet article

ARTICLE 22 - SIMPLIFICATIONS EN MATIERE D'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE LOGEMENTS

Extrait du texte du projet de loi :

Suppression de la sur-transposition de directive concernant l'individualisation des frais de chauffage.

..//.. Enfin à ce même alinéa, les mots « résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage » sont remplacés par les mots « au regard des économies attendues ».

Avis de l'Unsfafa :

Cette obligation doit être supprimée pour l'ensemble des logements existants, car la dépense induite par la pose des compteurs dans des logements énergivores (référence "*au regard des économies attendues*") se fera au détriment des plans de rénovation

ARTICLE 23 - SIMPLIFICATION EN MATIÈRE DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Extrait du texte du projet de loi :

Amélioration de la VEFA : laisser aux acquéreurs et vendeurs de logements un plus grande liberté dans les choix de finition et d'installation sanitaire (exemple : la pose d'évier deviendrait ainsi optionnelle) et compléter le code de la construction et de l'habitation afin de définir précisément les obligations du garant recherché au titre d'une GFA délivrée dans le cadre d'une VEFA du secteur protégé (immeuble à usage d'habitation ou mixte).

Avis de l'Unfsa :

Disposition facile à mettre en œuvre dans un logement individuel mais beaucoup plus difficile dans des logements collectifs

Quid de la réalité de la VEFA qui signifie "vente en l'état futur d'achèvement" ?

Quelles responsabilités pour chacun (vendeur, acquéreur, concepteur, constructeur) ?

Ces **travaux de "finition" doivent être définis précisément** pour ne pas porter atteinte aux caractéristiques, y compris réglementaires, du bâtiment (acoustique, thermique, électricité, ..)

Et ils ne pourront être exécutés par l'acquéreur **qu'après réception** du bâtiment

ARTICLE 41 - FACILITER LA TRANSFORMATION D'HOTELS EN RHVS

Extrait du texte du projet de loi :

Faciliter la transformation d'hôtels en RHVS : supprimer l'obligation de délivrer l'autorisation qui est nécessaire lorsque des travaux sont réalisés dans un établissement recevant du public si les travaux ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble

L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Lorsque ces travaux conduisent à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble, cette autorisation n'est pas due. »

Avis de l'Unfsa :

L'Unfsa souligne le risque d'une mauvaise réhabilitation / transformation de ces hôtels en créant des sous logements insatisfaisants en l'absence de contrôle par une demande d'autorisation