



L'UNION DES ARCHITECTES

## COMMISSION REBSAMEN

Audition du 16 juillet 2021

# IDENTIFIER LES FREINS A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

## PREAMBULE

L'Unifa (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes) est une fédération de syndicats locaux d'architectes qui se sont réunis il y a plus de 50 ans pour créer une Union Nationale, ce qui lui confère une **très grande représentativité locale et la première représentation nationale des architectes**.

Cette représentativité s'appuie sur la variété de ses entreprises d'architecture adhérentes, de toute taille (de 0 à plus de 100 salariés), exerçant dans tous les domaines et qui sont réparties sur l'ensemble du territoire national, compris les départements d'outre-mer.

Tout ceci confère à notre syndicat d'architectes une expertise reconnue sur l'étendue de nos pratiques professionnelles et une juste appréhension des questions relatives au cadre de vie, et plus spécifiquement à celles du logement.

Et c'est à ce titre que nous avons participé à de nombreux travaux nationaux sur le logement notamment au travers des sujets suivants ces dernières années :

- La démarche "pour **un urbanisme de projet**" ;
- **Le logement "priorité nationale"**, lancée fin 2011 par le Conseil National de la Construction, dont nous sommes membre fondateur et qui regroupe toute la filière de la construction ;
- **La loi ALUR** de 2013, qui comprend un volet important consacré à l'urbanisme : " moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires" ;
- **Objectif " 500 000 logements"** en 2013 / 2014. Nous avons siégé dans le GT 1 (simplification de la réglementation et des normes) et le GT 4 (développer des matériaux innovants et inventer de nouvelles façons de construire et rénover), et participé aux différentes rencontres qui ont suivi ;
- La concertation sur la **rénovation du règlement du PLU** en 2015, dont plusieurs de nos propositions ont été retenues;
- Différentes concertations relatives au logement : **l'accessibilité** des personnes handicapées ou à mobilité réduite, la prise en compte de **l'âge** et l'évolution des habitants dans le cadre de la silver économie, **l'habitat participatif**, la **maîtrise du coût** de construction des logements, la **sécurité incendie**, ..., etc.
- **La loi sur la transition énergétique et la croissance verte** en 2015, pour laquelle nous avons proposé de nombreuses contributions, et expliqué que la rénovation ne peut que s'inscrire dans une **requalification globale du logement** échelonnée financièrement en étapes cohérentes et pérennes. Ces propositions inaudibles en 2015, sont maintenant reprises par le ministère actuel de l'écologie ;

- **la rénovation des logements**, pour laquelle l'Unifa a mobilisé et incité à former les architectes à la rénovation globale des logements dans le cadre de la loi sur la transition énergétique ;
- Les travaux du **conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE)**, où siège l'Unifa et où sont examinés tous les textes qui relèvent de la construction et de la rénovation ;
- **La stratégie logement de septembre 2017 ;**
- **La conférence de consensus sur la Loi Elan de 2017/2018 ;**

Ces différentes actions ont permis à l'Unifa de développer de multiples pistes de réflexion et de faire de nombreuses propositions pour **construire des logements à coût maîtrisé, évolutifs, pérennes, adaptés aux nouvelles façons de vivre et garants d'une bonne intégration sociale et urbaine.**

L'UNIFA rappelle que l'urgence à édifier des logements ne doit pas conduire à la détérioration de leur qualité, et que cette activité doit être centrée sur l'usage des habitants, et ce pour la durée de vie du bâtiment. Il convient donc de prendre en compte dès la conception du bâtiment, sa pérennité, sa maintenance et son entretien.

**La qualité de vie dont les habitants doivent bénéficier au sein de leurs logements et de leurs quartiers est une priorité. Evitons les erreurs des années 60 qui ont construit " vite et pas cher".** Profitons du développement des outils numériques pour la programmation, la faisabilité, la numérisation des sites, la conception, la réalisation et l'exploitation pour maîtriser le coût et la qualité des logements.

**Nous déclinons notre contribution pour cette commission selon les trois grandes étapes d'une opération :**

- **T1 : Freins identifiés en phase de montage d'opération – programmation, avant l'intervention de la Maitrise d'Œuvre.**
- **T2 : Freins identifiés en phase conception, y compris obtention des autorisations d'urbanisme**
- **T3 : Freins identifiés en phase de réalisation + chantiers**

Mais avant de détailler nos constats et propositions, il nous semble important de soulever un aspect essentiel de la construction de logements neufs : ce sont avant tout l'**aménagement du territoire et la politique foncière**, qui relèvent essentiellement du rôle et de la politique des collectivités et des élus locaux, qui définissent le besoin en logement.

**Le principal frein à la construction des logements est la pénurie de terrains en zones tendues, et par conséquence de leur coût excessif.**

En 2014 nous avons mené une étude sur le coût de construction des logements sociaux collectifs en France dans le cadre d'une mission confiée au CGED qui nous avait sollicités. **Celle-ci a démontré que les coûts de construction variaient peu d'un endroit à l'autre**, hormis en centre-ville des grandes agglomérations en raison des coûts de chantier ou des adaptations au sol spécifiques.

**C'est donc bien le foncier qui génère des coûts de revient élevés, et sur celui-ci qu'il faut avant tout réfléchir.**

Pour s'en affranchir, nous proposons quelques pistes.

- **Définir un aménagement du territoire cohérent en déconcentrant les emplois.**

**Le problème n'est pas le manque de logements en France mais sa concentration dans les zones tendues.** Le développement du télétravail ou la délocalisation des entreprises hors de ces zones permettraient de résoudre une grande partie de la problématique du logement.

Il faut inventer de nouvelles formes de télétravail, en associant par exemple des espaces de bureaux délocalisés aux zones d'habitations, neuves ou existantes. Avec un coworking qui ne soit plus seulement un espace de service, mais un projet de réimplantation de population dans des zones qui se désertifient. Par ricochet, cela demande aussi d'accélérer la couverture internet en Très Haut Débit sur tout le territoire.

- **Libérer du foncier**

- **En accélérant la mise à disposition des friches urbaines**, en les dépolluant, les requalifiant, qu'elles soient détenues par les collectivités ou l'état, ou qu'elles soient privées
- **En bâtissant les "dents creuses" avant de développer des ZAC**, qui détruisent chaque année des milliers d'hectares de terres agricoles

Après un diagnostic urbain permettant d'identifier les "dents creuses", les friches, les délaissés urbains, les espaces sous-densifiés, etc., **le principe serait la réalisation d'une cartographie permettant d'envisager des périmètres d'OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) **à l'intérieur desquels la densité sera augmentée, sous réserve d'accueillir des logements sociaux.**

A partir d'un délai à définir (5 ans correspondant aux délais d'évaluation des documents d'urbanisme?) au-delà duquel il aura été constaté qu'aucune opération d'ensemble n'aura été engagée sur le site, la collectivité pourra envisager de réaliser une DUP afin de réaliser des logements sociaux et des équipements de proximité.

- **En reconsidérant certains 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.
- **en supprimant la zone C du Plan d'Exposition aux bruits** et les sites classés qui n'ont plus raison d'être (par exemple arbre remarquable abattu depuis 10 ans)
- **Envisager l'encadrement des prix du foncier**  
en zones tendues (comme pour les loyers)
- **Distinguer 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.
- **Favoriser les projets en réhabilitation, transformation et rénovation du bâti existant.**  
Car trop souvent encore, le neuf l'emporte... Lorsque le terrain est vierge, les projets trop denses sont refusés, évoquant l'objectif de zéro artificialisation nette par exemple. Lorsque le terrain est bâti, la solution de démolition reconstruction l'emporte à la lecture du bilan financier...  
Alors que nous devrions, en plus de penser la ville sur la ville, penser le bâti sur le bâti, au fil de l'histoire et des usages.
- **S'appuyer sur des mesures fiscales incitatives**
  - En taxant les fonciers non bâtis en zone constructibles tendues.
  - En mettant en place un écrêtement ou un dispositif de régulation par encadrement du coût des fonciers.
  - En prévoyant, dans les zones tendues, des aides à la construction, à l'investissement et au financement à l'achat
- **Envisager l'encadrement des prix du foncier en zones tendues (comme pour les loyers) ou des surfaces habitables**  
L'habitat ne peut être considéré comme une activité banale laissée au marché mais relève de l'intérêt général que la chose publique encadre tant sur le plan technique, sanitaire et sécuritaire.  
Les architectes constatent qu'une des raisons majeures du frein à la construction découle de l'abandon au Marché (principalement de la VEFA) de cette activité aux dépens de l'habitant. Cette prééminence du Marché s'est traduite par une **explosion du prix du foncier** qui renchérit considérablement les opérations de construction et **réduit mécaniquement les espaces habitables pour les usagers.**  
**Nous proposons donc un encadrement réglementaire des surfaces habitables par logement et par habitant ;** cette mesure conduira tout aussi mécaniquement à une baisse significative du foncier.

**Un aménagement du territoire concerté à l'échelle régionale et piloté à l'échelle nationale pourrait donc résoudre une grande part de la problématique liée au besoin en logements.**

La rénovation de logements vacants est une piste.

**Il n'en reste pas moins que nous constatons un certain nombre de dysfonctionnements qui freinent la construction de logements neufs.**

**Nos implantations locales nous permettent de vous remonter ici des constats récurrents et similaires sur l'ensemble du territoire.**

## T1 : FREINS IDENTIFIES EN PHASE MONTAGE D'OPERATION – PROGRAMMATION AVANT L'INTERVENTION DE LA MAITRISE D'OEUVRE

### • Règles d'urbanisme

#### Elaboration des PLU

Les règlements sont très souvent établis pour des maisons individuelles et non des logements collectifs (sans parler du tertiaire, activités, ...,etc.) avec des impositions de largeur de bandes constructibles, emprises au sol, hauteurs, pentes de toit ..., etc., qui ne sont pas compatibles avec du logement collectif

⇒ *A faire évoluer (choix des rédacteurs des PLU, relecture au regard de tous les domaines de construction, ..., etc.)*

#### Formation des élus à l'urbanisme

Cette formation est dispensée par les CAUE (lorsqu'il y en a dans le département, ce qui n'est pas malheureusement le cas partout) mais elle est souvent peu suivie. Il est pourtant primordial que les élus des collectivités en charge de l'urbanisme, le Maire et le Président de Communautés de communes soient à même de comprendre les enjeux d'un règlement de PLU.

Cela éviterait de se trouver confrontés à des élus qui veulent densifier leur territoire mais dont les PLU ne le permettent pas ou inversement, alors qu'ils ont participé à l'élaboration du PLU, mais sans en estimer les enjeux.

⇒ *Formation à rendre obligatoire*

#### Interprétation des règles d'urbanisme

L'urbanisme est devenu local y compris dans l'interprétation des règles, et il est courant d'avoir plusieurs interprétations d'une même règle selon les lieux.

Par exemple, malgré la définition du code de l'Urbanisme (article R. 420-1), chaque instructeur interprète l'emprise au sol à sa manière

Les PLU.I ont parfois exagéré cet aspect, par certains règlements sans réelle distinction entre le hameau et la ville centre alors que la même règle est difficilement applicable dans toutes les situations, d'où des règlements inadaptés ;

⇒ *Formation régulière des instructeurs et identique sur tout le territoire pour harmonisation des interprétations*

#### Application anticipée des PLU

Il est courant de voir des collectivités appliquer par anticipation les nouvelles règles des futurs PLU ou des PLU en cours de révision mais non adoptés, (densité, hauteur, stationnement automobile ... etc)

Ces règles différentes des PLU en cours de validité ralentissent les études du fait de leur impact sur les bilans d'opérations et des tractations qu'elles génèrent, et provoquent l'abandon de certains projets devant l'impact des demandes communales.

⇒ *Demander aux préfets d'intervenir auprès des autorités administratives qui agissent ainsi pour qu'ils accordent les PC d'après les règles en vigueur*

### Droits à construire

Les différentes règles d'urbanisme (PLU, PPRN, AVAP ...) donnent des droits à construire. Ces droits ouvrent une spéculation importante sur le foncier.

Les montages d'opérations se font sur des capacités de construction maximale de la parcelle sans conscience architecturale et urbaine. Ces capacités s'avèrent souvent impossibles à mettre en œuvre et elles conduisent soit à un refus de Permis de Construire (le projet ne respectant pas les règles d'urbanisme) soit à l'abandon du projet par le promoteur ou le bailleur social, la surface constructible n'étant pas assez importante pour la rentabilité de l'opération.

- ⇒ *Faire établir de vraies études de faisabilité (rémunérées) par des architectes qui ont, seuls, cette compétence d'appréhension d'un projet dans toutes ses dimensions*
- ⇒ *Privilégier la mixité des usages au sein des programmes (logements, activités, bureaux, commerces, ...) basée sur les besoins réels du quartier ou de la ville où s'insère le projet à un « mono-produit », et non sur la seule rentabilité foncier / construction / revente.*

### Ouvrir les possibilités de construire par des assouplissements aux PLU :

Faire en sorte que les PLU ne définissent pas uniquement une hauteur à l'égout mais un nombre de niveaux doublé d'une hauteur maximale.

Tels qu'ils sont définis aujourd'hui, les règlements imposent des étages très bas, n'autorisent pas le RDC plus hauts qui pourraient accueillir des commerces ou bureaux, ne permettent pas l'évolutivité des constructions, empêchent certains modes constructifs comme le bois dont les caractéristiques de construction ne permettent pas un étage de 2m50 + 20cm d'épaisseur de plancher.

Les promoteurs abandonnent des opérations qui pourraient être rentables en adaptant un nouveau mode de calcul

- ⇒ *Modifier la notion de hauteur dans les PLU : donner un nombre de niveaux et une limite haute plutôt que hauteur à l'égout (ex R+3 avec 13 m maxi à l'égout), ce qui permet des logements plus confortables , un RDC plus haut pouvant accueillir des commerces ou des bureaux, et qui autorise des planchers bois*

### OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et ABF (Architecte des Bâti-ments de France)

L'avis de l'ABF sur les OAP est consultatif. Si le règlement ne suit pas cet avis, l'ABF rend, en général, un avis négatif sur le PC.

- ⇒ *A modifier*

### • **Loi ELAN – Regroupement des bailleurs sociaux**

La réorganisation des bailleurs sociaux a été, et est encore, un véritable frein à la construc-tion de logements sociaux.

De nombreuses opérations ont été reportées, et même annulées pour certaines.

Dans certains cas, les délais ont été tellement longs que les PC sont devenus invalides car les travaux n'ont pas commencé dans les 3 ans qui suivent l'obtention du PC avant que celui-ci ne devienne caduque et que les responsables au sein de la maîtrise d'ouvrage, en manque d'information, n'ont pas fait prolongé la validité des PC

Ces ensembles, qui doivent composer avec les divers organismes qui les composent, sont devenus des « machines » ingérables où les personnels changent en permanence et où les responsables d'opérations ne sont plus au courant de rien.

- **Loi NOTRE, réorganisation des régions**

De nombreuses régions subventionnaient les logements sociaux. Depuis la création des nouvelles régions, ces subventions ont été diminuées par 2 ou 3, voire supprimées.

- **Budgets**

Les budgets des maîtres d'ouvrage sont souvent sous-estimés et la crise du COVID et des prix des matériaux rendent les opérations non viables

- ⇒ *Il conviendrait d'estimer les budgets en prenant en compte l'évolution des prix et non en se basant sur des opérations terminées dont les Marchés ont 2 ou 3 ans*
- ⇒ *Il faudrait y intégrer de vraies clauses de révision*
- ⇒ *Mettre en adéquation l'offre et la demande, en tenant compte de la solvabilité des acquéreurs potentiels et de l'accès au crédit notamment pour les primo-accédants*

- **Consultation des maîtres d'œuvre et attribution des marchés**

Les règlements de consultation sont très souvent mal rédigés et ne prennent pas en compte les spécificités de la maîtrise d'œuvre.

Les critères d'attribution sont discutables et peu objectifs, et en final dans 95% des cas, le marché est attribué au moins disant.

Hors, en maîtrise d'œuvre, le montant des honoraires correspond au temps à passer sur le projet puis le chantier. Plus ils sont bas, moins l'équipe de maîtrise d'œuvre pourra se consacrer à l'opération.

Pour rappel le coût de la maîtrise d'œuvre d'un projet représente 1% du coût global de l'opération et de sa maintenance sur 30 ans, alors que les travaux supplémentaires engendrés par des études insuffisantes peuvent renchérir les prix de 10 ou 15 %, voire beaucoup plus, sans parler des délais qui s'allongent.

- ⇒ *Les Marchés doivent être attribués aux personnes qui consacrent le temps nécessaire à la bonne réalisation de l'opération. Les prix doivent tenir compte des salaires minimum par postes (architectes, ingénieurs, assistants de projets et techniques, ... , etc.) de la grille de classification, obligatoire, des conventions collectives.*
- ⇒ *Privilégier les concours (surtout pour les opérations importantes) permettant de choisir un projet et non le prix le plus bas*

Les AE (actes d'engagement) sont souvent préremplis et impossibles à modifier sinon rejet de la candidature. La longueur des procédures a un fort impact sur les délais et sur le budget de l'opération

- ⇒ *Le soumissionnaire doit être libre de remplir son Acte d'Engagement en y portant les délais par phases qui lui permettent de réaliser correctement sa mission. La seule demande qui devrait être faite est de donner un délai global de conception, ou éventuellement un délai impératif d'une date de livraison ou de dépôt de PC*



⇒ Réduire le délai de validation des phases par le maître d'ouvrage, très souvent supérieur au délai de la maîtrise d'œuvre pour l'exécution de ces phases

## • **Normes et règlements**

### Complexification des normes et règlements

- ⇒ Poursuivre la volonté de ne pas augmenter le nombre de normes (1 nouvelle norme = 1 norme supprimée) prévue dans le GT « objectifs 500.000 logements »
- ⇒ Supprimer l'empilement de normes, parfois contradictoires,
- ⇒ Décomplexifier la construction
- ⇒ Tenir compte des avis du CSCEE . Ceux-ci font l'objet de débats au sein de toute la filière construction/rénovation du foncier à la vente. Lorsque les membres du CSCEE, considérés comme des experts en leurs domaines, rendent des avis (toujours circonstanciés) défavorables ou suspendus, il doit en être tenu compte.

### Importance des dates de mise en application des lois, normes et règlements

Un exemple très récent, la RE 2020, a mis en exergue l'importance de la date d'application d'un nouveau règlement. Pour pouvoir anticiper la conception et le coût d'un projet il faut connaître très en amont les règlements et législations qui vont s'appliquer au moment du dépôt de Permis de construire ou de sa réalisation.

- ⇒ L'application d'une nouvelle législation ou règlement doit se faire au niveau du dépôt de la demande du Permis de construire, et non à la date de parution de ce nouveau règlement car c'est impossible à prendre en compte quand le chantier est en cours
- ⇒ La date d'application doit être de 6 à 18 mois (selon l'importance de la modification) après la parution de la loi, du décret ou du règlement

## • **Nature du terrain**

Les terrains sont non seulement chers mais aussi (dans la plupart des cas) de mauvaise qualité : pollution, amiante et/ou plomb dans les bâtis existants, sols de mauvaises qualité car tous les bons secteurs ont déjà été construits

Ce qui renchérit le coût du foncier, et parfois le rend impossible à construire:

- Les dépollutions
- Les Fondations spéciales (avec une nette exagération des géotechniciens qui demandent très souvent des pieux, ce qui entraîne des surcoûts très importants ..)
- L'infiltration des eaux pluviales impossibles et rejet interdit sur les réseaux publics
- La présence d'amiante dans les sols suite au décret amiante du 9 mai 2017, applicable au 1<sup>er</sup> Octobre 2020, dont l'étude d'impact sur ce point n'a jamais été réalisée et qui entraîne de nombreux questionnements juridiques, urbains et de faisabilités techniques, sans parler des surcoûts qui peuvent compromettre la vente des rares terrains qui restent à bâtir.

- **Incohérence des mesures gouvernementales**

Il convient d'éviter les incohérences de certaines lois ou règlements qui vont aggraver la pénurie de logements par une impossibilité à les mettre en œuvre dans le délai prévu.

Ainsi, la nouvelle réglementation RE 2020 pousse à opter pour des structures bois en construction alors que la filière n'est pas prête (manque d'entreprises et de personnes formées) et que la matière première sera insuffisante pour y satisfaire

Dito pour la suppression du gaz et du fuel : il faut d'abord renforcer la puissance électrique disponible partout en France ou avoir des énergies renouvelables à prix abordables avant de l'envisager.

Encore une fois, il convient de prévoir **des objectifs de résultats** (à l'instar des recommandations de la Loi ESSOC) et non d'imposer des moyens pour y arriver, avec **une mixité des matériaux et des installations techniques pour le bon usage et le bon endroit.**

**Sinon nous aggraverons la pénurie de logements.**

## T2 : FREINS IDENTIFIES EN PHASE CONCEPTION, Y COMPRIS OBTENTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

### • Délivrance des autorisations d'urbanisme

Les PC sont signés par les maires, mais de plus en plus souvent instruits pas les communautés de communes ou d'agglomérations

Il y a souvent désaccord entre les deux. Les maires, rencontrés en amont du dépôt de PC, proposent des modifications ou valident des plans refusés ensuite par les instructeurs.

Plusieurs raisons, dont 2 majeures :

- Méconnaissance des PLU (voir note ci-dessus)
- Conflit entre le président de la CC et le maire

Ces refus de PC entraînent des délais supplémentaires et des reports de projet sur au minimum 6 mois, voire plus

⇒ *Prévoir des commissions regroupant maires et instructeurs pour étudier les projets présentés en amont*

### • Modification de projet par l'autorité administrative :

Les changements de municipalité entraînent très souvent une modification d'orientation de politique urbaine et arrêtent des projets en cours, même si le permis de construire a déjà été délivré

Les recours au tribunal administratif étant trop longs et trop lourds, les maîtres d'ouvrage renoncent à leurs projets.

⇒ *Interdire ce type d'action contre des permis délivrés par la municipalité précédente*

### • Instruction des PC

#### Délais d'instruction

Les délais sont couramment dépassés et peuvent s'étendre sur 8 ou 10 mois, contre 3 mois réglementaires en logements seuls (ou 5 mois avec ABF)

Les instructeurs sont pour la plupart débordés, d'où des demandes de pièces complémentaires pour retarder la date de délivrance des PC (voir ci-dessous)

⇒ *Etoffer les services d'instruction des PC*

⇒ *Ne pas retarder la dématérialisation des PC prévue au 1er Janvier 2022 pour les communes de plus de 3.500 habitants, et l'accélérer partout où cela est possible*

⇒ *Faciliter la pré-instruction des permis d'aménager et des permis de construire en amont du dépôt par les services instructeurs et les services de l'état : la concertation autour du projet ayant lieu en amont, l'instruction des permis d'aménager et de construire devient une simple formalité et il peut être délivré plus rapidement sans être enfermé dans les délais légaux.*

⇒ *Réduire le délai d'instruction pour les PC déposés par un architecte*

• Demandes injustifiées de pièces complémentaires, comme :

- Des vues d'insertion depuis tous les côtés y compris intérieur du terrain et domaines privés, jusqu'à 5 ou 6 perspectives demandées (travail supplémentaire pour l'architecte, injustifié, et délai pour les réaliser)
- 10 exemplaires supplémentaires + des PDF (travail supplémentaire pour l'architecte, injustifié)
- 1 coupe sur le terrain par voisin (il y en avait 15) soit du travail supplémentaire pour l'architecte, non justifié, et un délai pour les réaliser)
- Des demandes de raccordement en eau, électricité, ..., etc de bâtiment en extension alors qu'ils sont repris sur les existants (blocage de plusieurs mois)
- L'affiche des consignes de tri et déchets dans les locaux poubelles avec la couleur des conteneurs, d'une opération en VEFA (blocage 1 mois du PC)

Toutes ces demandes, contraire au CERFA qui précise que c'est une liste exhaustive, nécessitent des délais supplémentaires

⇒ *Obliger les services instructeurs à respecter le code de l'urbanisme et à se satisfaire des pièces listées dans le bordereau annexé à la demande de PC, et à ne pas tenir compte des demandes extravagantes des services consultés.*

• Dossiers désorganisés dans les mairies qui transmettent les dossiers aux instructeurs.

C'est souvent le cas pour les pièces PC 39 et PC 40 (accessibilité et incendie pour les Établissements Recevant du Public) qui ne sont pas transmises aux services intéressés

⇒ *Formation à mettre en œuvre pour les personnes recevant les dossiers de PC*

• Règles « particulières » à chaque département en incendie et accessibilité

Bien que les notices de sécurité-incendie et d'accessibilité n'aient pas à être demandées pour les logements, elles sont souvent exigées pour le dépôt du PC

Pourquoi pas, mais en ce cas, il convient que les règles soient identiques et non variables selon des interprétations ponctuelles.

Dans l'Oise, un arrêté préfectoral impose l'avis des Services d'Incendie et de Secours sur la sécurité incendie des bâtiments d'habitation. Le problème c'est que cet avis change en fonction du pompier qui instruit le dossier. Ainsi dans une ZAC, la demande n'a pas été la même de part et d'autre de la rue. L'un respectant le règlement, l'autre demandant des accès pompiers tout autour de bâtiments de 2<sup>ème</sup> famille, d'où une forte augmentation du coût de ces logements.

Il conviendrait :

⇒ *D'interdire ce type d'arrêté lié à l'agrément d'une personne*

⇒ *De remettre en place la commission nationale d'incendie vers qui les bureaux de contrôle et la maîtrise d'œuvre peuvent se tourner en cas de difficultés*

⇒ *De créer une commission centrale d'accessibilité au niveau national qui permettrait harmoniser les avis des commissions territoriales et éviterait les interprétations différentes d'un même texte*

- Avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF)

Ces avis sont **indispensables** pour préserver le patrimoine.

Mais il ne faut pas que ces avis viennent en totale contradiction avec les PLU, par exemple en faisant supprimer 1 ou 2 niveaux, ce qui obère la rentabilité de l'opération qui est alors abandonnée, ou que les refus successifs entraînent d'importants retards

De plus, ces avis sont souvent incohérents avec les politiques gouvernementales ou locales. Par exemple la mairie de Paris insiste pour les opérations de création d'énergie verte mais les ABF refusent les panneaux solaires sauf sur les toitures terrasse. Ailleurs, ce sont les toitures terrasses, même végétalisées, qui sont interdites.

L'architecture a toujours évolué et su s'adapter à la modernité, sinon nous ne construirions encore aujourd'hui que des huttes gauloises.

Il conviendrait donc de faire évoluer la formation des ABF, en y intégrant un volet développement durable et son intégration dans le bâti du XXI<sup>ème</sup> siècle

Il serait également possible d'améliorer ces avis

⇒ *en créant des commissions du patrimoine régionales ou départementales pour que l'avis ne soit pas « le fait du Prince » et tributaire d'une seule personne*

⇒ *en étoffant les UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) pour que les ABF puissent rencontrer les architectes au niveau de l'esquisse et échanger avec eux avec compte rendu écrit validant la position retenue.*

⇒ *en remplaçant les périmètres MH par des AVAP aux contours plus précis, ce qui rendrait leur avis plus compréhensible par les pétitionnaires*

- Délivrance des Permis de Construire d'importance

Lorsque l'enjeu est important, la délivrance des permis de construire ne devrait plus relever d'une compétence locale, mais départementale, voire régionale, ou d'Etat (via le Préfet) comme cela se fait pour les PC collectivités

Cela aurait pour avantage de ne pas mettre le maire en premier plan (avec risque électoral derrière)

- Archéologie préventive

Si les délais administratifs sont fixés pour l'Archéologie préventive : délais de réponse pour la prescription d'un diagnostic, puis rédaction du rapport, il n'en est pas de même pour les délais d'exécution des tranchées pour le diagnostic ou des fouilles quand celles-ci sont prescrites.

Il est parfois possible d'anticiper le diagnostic archéologique lors du montage de l'opération mais souvent cela ne l'est pas.

Dans ce cas, les délais d'exécution peuvent entraîner un décalage de travaux de plusieurs mois qui, parfois, remettent en question la faisabilité de l'opération

⇒ *Il conviendrait de fixer des délais maximum d'exécution du diagnostic sur site et des fouilles lorsqu'elles sont prescrites en fonction de l'importance du site*

- **Recours contre les Permis de Construire**

Malgré l'évolution des Lois contre les recours abusifs, et notamment dans la Loi Elan, de nombreux permis de construire, et en particulier de logement sociaux, font l'objet de recours injustifiés. Ce qui entraîne des pertes de temps et des surcouts, qui peuvent conduire à l'annulation du projet même si le recours n'aboutit pas.

Ces recours inquiètent les collectivités qui vont jusqu'à demander au pétitionnaire de recueillir l'accord des voisins avant de déposer le dossier de Permis de construire. Ce qui est quasiment impossible à obtenir de la part de tous les riverains.

⇒ *Interdire l'obligation de recueil de consentement des riverains, voire associations locales*

⇒ *Poursuivre l'action contre les recours abusifs, et les sanctionner plus lourdement*

## T3 : FREINS IDENTIFIES EN PHASE DE REALISATION – CHANTIERS

- **Échéancier électoral**

Jusqu'à 2 ou 3 ans avant les élections certains maires ont accordés des PC de logements sociaux en demandant que les chantiers ne commencent qu'après les élections.

Dans les cas les plus favorables, les chantiers ont été retardés de 2 ou 3 ans

Dans certains cas, ils ont été tout simplement abandonnés à la demande des nouvelles municipalités

⇒ *Cette demande doit être rendue impossible, nous demandons que le PLU soit appliqué dans sa stricte globalité, le PLU ne doit pas être une base de discussion à la discrétion des élus après son approbation*

- **Concessionnaires**

Il est de plus en plus difficile que ce soit pour les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre ou les entreprises d'avoir les raccordements de fluides en temps et en heure. Cela retarde de nombreuses livraisons, et quelquefois de plusieurs mois.

Les services des concessionnaires sont souvent désorganisés, les responsables changent et il convient de passer par plusieurs services : abonnement, travaux, raccordement, mises en service ..etc) tout aussi long les uns que les autres, et qui ont des demandes différentes selon l'interlocuteur et leur zone d'intervention

⇒ *Il conviendrait de prévoir des guichets « uniques » au moins par type de réseaux*

⇒ *Il conviendrait d'avoir les mêmes demandes quel que soit l'interlocuteur ou la région*

- **Attribution des Marchés d'entreprises**

Pour les projets de construction de logements, l'entreprise la moins disante est souvent, voire toujours, retenue. Les chantiers et la qualité des constructions en subissent les conséquences.

A force de tirer sur les prix et les délais : la mise en œuvre des matériaux est moins soignée, les matériaux mis en œuvre sont moins qualitatifs, les artisans sont moins disponibles, les relations sur chantier de plus en plus tendues. Bien sûr cela influe sur la pérennité/le vieillissement des ouvrages dans le temps mais le risque à court terme est de voir les délais de chantier s'allonger. De plus, ces entreprises moins disantes ont un risque plus important de défaillance sur le chantier

⇒ *Favoriser le choix de l'entreprise la mieux disante avec un prix et un planning juste*

- **Déroulement des chantiers**

### Faillites d'entreprises sur les chantiers

La faillite d'une entreprise peut bloquer le chantier plusieurs mois : la mise en liquidation avec état des lieux des ouvrages réalisés, la consultation via un A.O pour le choix d'une nouvelle entreprise et sa notification de marché

En ce moment les faillites s'accroissent et aucun chantier n'y échappe, les organisations professionnelles du bâtiment, FFB, Capeb, tablent sur 30% des arrêts de chantier sur le second trimestre 2021

- ⇒ *Il faudrait modifier le CMP pour accélérer la mise en place d'une nouvelle entreprise, soit par la reprise des ouvrages restants par une autre entreprise déjà sur le site (autorisation facilitée de dépassement du montant de son marché), soit par l'attribution du marché à l'entreprise classée en 2ème lors de l'AO (ou suivante si nécessaire), ..etc*
- ⇒ *Il convient d'accélérer les procédures du liquidateur notamment pour l'état des lieux et le décompte financier*

#### Défaillance d'une entreprise sur le chantier

Certaines entreprises n'exécutent pas leurs ouvrages dans le délai imposé : lettres recommandées, mises en demeure ..etc, rien n'y fait. Ce qui peut bloquer l'avancement des autres entreprises et/ou retarder la livraison des ouvrages

- ⇒ *Il faudrait faciliter l'exécution de ces ouvrages par une autre entreprise après une seule mise en demeure restée sans effet.*

#### Mission d'OPC

De nombreux maîtres d'ouvrage, et en particulier de bailleurs sociaux, ne confient pas de mission d'OPC à l'architecte, ni à un OPC extérieur, en disant réaliser en interne cette mission d'OPC. Hors, elle n'est quasiment jamais faite et lors du DET l'architecte doit faire l'OPC, mission pour laquelle il n'est pas rémunéré et qu'il n'a ni le temps ni les moyens de faire puisqu'il ne l'a pas pris en compte.

- ⇒ *Il faudrait obliger le maître d'ouvrage à prendre un OPC externe (ou au sein de la maîtrise d'œuvre) et prévoir systématiquement une mission distincte en la rémunérant convenablement*

#### Lenteur des processus de validation interne de la MO publique :

Les procédures de validation des travaux modificatifs sont souvent lourdes et longues ce qui ralentit les décisions et pénalise l'adaptation des projets aux aléas du chantier.

- ⇒ *Assouplir ces procédures ou les contracter dans un délai restreint*

#### • **Economie du projet**

Les travaux supplémentaires sont légions sur les chantiers, et peuvent perturber l'équilibre de l'opération. Une des causes est le manque d'études approfondies qui peut entraîner jusqu'à 10 ou 15 % de travaux supplémentaires .

La première source d'économie est donc de renforcer les missions de maîtrise d'œuvre, notamment celles des architectes, et de leur donner les moyens de conduire des études performantes par une rémunération à hauteur des enjeux, dont les coûts sont bien inférieurs à ceux générés sur le chantier sans parler de l'allongement des délais induits par ces T.S.

- ⇒ *Rémunérer correctement la maîtrise d'œuvre pour qu'elle ait les moyens de mener correctement à bien sa mission*
- ⇒ *Confier des missions complètes aux architectes, c'est à dire conception et suivi de l'exécution des ouvrages*



• **Hausse des prix et pénurie de matériaux.**

De plus en plus d'entreprises (Gros œuvre, charpente, serrurerie, ..., etc) dénoncent leurs marchés signés il y a quelque mois car elles ne peuvent absorber la hausse actuelle des prix des matériaux (métal, bois ..) qui va jusqu'à 30% pour certains.

Cela a pour conséquence de bloquer le démarrage de certains chantiers.

Par ailleurs, les consultations en cours sont complexes. Peu d'entreprises répondent, face à la volatilité des prix. Les consultations infructueuses sont autant de chantiers qui ne démarrent pas.

Enfin, pour les chantiers en cours, les retards s'accroissent face aux délais d'approvisionnement grandissants et certaines entreprises se trouvent en grande difficulté pour honorer leur chantier.

⇒ Réviser tous les marchés en cours à la hauteur de ces augmentations y compris lorsque le CCAP ne prévoit pas de révisions

⇒ Supprimer les pénalités de retard liées à la pénurie des matériaux, dans tous les marchés (pas seulement ceux d'Etat)

⇒ Accorder des aides aux maîtres d'ouvrage qui ne pourraient supporter la hausse de ces marchés

• **Absence de main d'œuvre qualifiée.**

La pénurie de main d'œuvre qualifiée contraint les entreprises à renoncer à certains chantiers. De nombreux appels d'offre sont infructueux car il n'y a aucune réponse dans certains corps d'état.

⇒ Revaloriser le travail manuel par de fortes campagnes publicitaires

⇒ Développer massivement les filières bâtiments dans les lycées et les CFA

⇒ Continuer à renforcer encore l'apprentissage

• **Interruption de chantier pour découvertes archéologiques**

Nonobstant les travaux d'archéologie préventive, que nous avons évoqué au T2, il arrive de faire des découvertes archéologiques lors du chantiers.

En ce cas, les procédures sont très longues et bloquent souvent pendant plusieurs mois l'exécution des travaux. Ainsi il faut actuellement plusieurs mois pour avoir un avis des services de l'Etat, même quand celui-ci permet la reprise des travaux.

Ces arrêts forcés entraînent non seulement un délai de chantier très allongé et incertain, mais interrompent l'enchaînement des tâches des entreprises concernées. Elles sont alors obligées de déplacer leurs équipes sur d'autres opérations, rendant compliquée et longue la reprise de chantier

⇒ Il conviendrait de fixer des délais de réponse des services de l'Etat, dans un délai contraint d'un mois

## CONCLUSION

**Lever les freins à la construction de logements neufs, c'est avant tout donner aux acteurs de ces opérations les moyens d'exercer leur mission dans les meilleures conditions possibles.**

Le sens de l'ouvrage et son intérêt général doivent être partagés par tous les acteurs, pour l'ensemble des tâches ou missions. On ne peut résumer l'acte de construire à une suite de missions autonomes et dont l'objet n'est que financier.

Ainsi, **une maîtrise d'ouvrage forte**, capable de faire une programmation urbanistique, architecturale, fonctionnelle, sociale et économique **garantira de démarrer l'opération sur des bases solides et minimisera le risque d'interruption de l'opération par la suite**

De la même manière, **une maîtrise d'œuvre forte**, redonnant toute sa place à son acteur central qu'est l'architecte, seul intervenant en capacité d'avoir une vision globale des logements à venir, **sera garante d'une opération répondant aux enjeux sociétaux, environnementaux et économiques.**

En 2017, Emmanuel MACRON, alors candidat aux élections présidentielles déclarait : « **pour moi, l'architecture, peut et doit être un levier du vivre ensemble et de la construction d'un commun à la fois social, politique et démocratique** » et indiquait qu' « **il est important que les élus et les aménageurs soient plus attentifs à la place des architectes** »<sup>1</sup>

Propos auxquels nous ne pouvons que souscrire et vous inciter à agir en ce sens.

**Les compétences des architectes et leur vision d'ensemble, qu'elle soit sociétale ou spatiale, en font des interlocuteurs privilégiés pour développer l'offre de logements.**

**L'architecte, dépositaire d'une délégation de mission de service public, est garant d'un cadre de vie de qualité**

Dans son article premier, la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, précise que « La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public » et désigne **l'architecte seul compétent pour assurer la conception et la conformité du projet**, sans exclure leur recours pour des missions plus étendues.

En cela, les objectifs des travaux menés par votre commission rejoignent l'intérêt public de l'architecture que nous nous devons de porter au quotidien.

Identifier les freins à la construction de logements neufs, chercher à définir les outils qui pourraient permettre de les lever pour ensuite accompagner à leur mise en place rapide et efficace relèvent de nos compétences.

**Et c'est avec un profond intérêt pour les travaux de votre commission que l'Unifa se tient à votre entière disposition pour vous accompagner dans cette mission.**

---

1 .Propos rapportés dans dans la revue « Architecture d'Aujourd'hui », article « élections présidentielles 2017 »  
<https://www.larchitectureaujourd'hui.fr/8-questions-a-3-candidats-sur-larchitecture-et-la-ville/>