

**Objet : Projet de loi « Evolution du Logement et Aménagement Numérique »**

Contribution du Conseil national de l'Ordre des architectes

- Atelier thématique n° 2 relatif à l'accélération de la construction et la simplification des normes de construction et d'urbanisme
- Atelier thématique n° 3 concernant les enjeux et évolutions du secteur social

Les architectes français et leurs agences sont présents sur tout le territoire, dans les métropoles, les villes moyennes et les territoires ruraux.

Ils conçoivent et prescrivent 60 milliards de travaux par an.

Ils sont une profession « ressource » au service de politiques publiques de logement et d'aménagement du territoire.

Dans le cadre de la conférence de consensus, l'Ordre des architectes présente ses contributions.

**Pour l'atelier thématique n° 2 relatif à l'accélération de la construction et la simplification des normes de construction et d'urbanisme**

- mettre en œuvre en la sécurisant l'expérimentation « permis d'innover » dans les OIN et les GOU
- assurer l'exemplarité de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics dans le périmètre des OIN et des GOU
- raccourcir les délais de délivrance de permis de construire

**Pour l'atelier thématique n° 3 concernant les enjeux et évolutions du secteur social**

- donner un cadre qualitatif à l'achat de logements sociaux en VEFA
- maintenir les règles actuelles de passation de la commande publique

## Atelier thématique n° 2 relatif à l'accélération de la construction et la simplification des normes de construction et d'urbanisme

### **Mettre en œuvre en la sécurisant l'expérimentation « permis d'innover » dans les OIN et les GOU**

L'article 88 de la loi 2016-925 LCAP du 7 juillet 2016 a ouvert l'architecture et l'urbanisme à l'expérimentation avec le permis d'innover.

Non seulement, il convient d'étendre le champ d'application de l'article 88-II aux grandes opérations d'urbanisme, mais il faut également accompagner cet outil afin qu'il puisse être effectivement utilisé en garantissant *in fine* la sécurité des usagers.

C'est la raison pour laquelle, il conviendrait de prévoir dans le dispositif proposé qu'un décret en Conseil d'Etat fixe les règles qui peuvent faire l'objet de cette expérimentation, les résultats à atteindre qui s'y substituent et les conditions dans lesquelles l'atteinte de ces résultats est contrôlée.

## **Exemplarité de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics dans le périmètre des OIN et des GOU**

La loi 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée impose une démarche qualité tant aux maîtres d'ouvrage publics qu'aux prestataires privés, l'objectif étant l'intérêt général et la protection des usagers finaux.

Les opérations visées par les OIN ou les GOU sont des opérations d'envergure dont les enjeux sont d'importance. Elles doivent donc être exemplaires. La réalisation de tout type d'équipements publics (bâtiment ou infrastructure) dans leur périmètre doit relever des principes imposés par la loi MOP.

## **Raccourcir les délais de délivrance de permis de construire**

L'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 89 de la loi 2016-925 LCAP du 7 juillet 2016, prévoit que l'autorité compétente en matière de délivrance du permis de construire peut réduire les délais d'instruction des demandes de permis de construire présentées par les personnes physiques et morales mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, lorsque le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire a été établi par un architecte.

Il s'agit d'une mesure visant à la fois à simplifier les démarches administratives pour les pétitionnaires et à réduire les délais d'instruction des demandes de permis de construire.

Faute d'avoir précisé les conditions dans lesquelles les autorités compétentes peuvent mettre en œuvre ces mesures, elles n'ont pour le moment pas été suivies d'effet.

Cette mesure viserait à compléter ces dispositions pour préciser que la décision de réduction des délais d'instruction doit être prévue par une délibération de l'autorité compétente.

## Atelier thématique n° 3 concernant les enjeux et évolutions du secteur social

### Donner un cadre qualitatif à l'achat de logements sociaux en VEFA

Les objectifs de production de logements sociaux entraînent les organismes d'habitation à loyer modéré définis par l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) à recourir de façon systématique à la VEFA.

Jusqu'en 2009, les différentes circulaires de la DGUHC relatives à la mise en œuvre de la politique du logement, rappelaient systématiquement que la réalisation de logements locatifs sociaux par la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) était autorisée sous certaines conditions :

- la VEFA présente un caractère minoritaire, aussi bien pour l'organisme que pour le promoteur, ou par rapport à l'opération d'ensemble,
- les méthodes classiques de maîtrise d'ouvrage n'ont pas pu être mises en œuvre, en particulier dans une perspective de mixité sociale,
- ce procédé ne doit pas avoir pour but de contourner les règles du Code des marchés publics ou de la loi Sapin.

C'est pour lisser les effets de la crise économique et aider les promoteurs privés en difficulté, que la loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, que la généralisation du recours à la VEFA pour les organismes HLM a été autorisée dans l'article L.433-2 du CCH.

Quelques années plus tard, force est de constater ses effets pervers, cet achat public se dispensant du respect des règles de la commande publique, voire des règles propres à la VEFA.

Les logements ainsi acquis sont plus chers, les prix intègrent la marge du promoteur et les tendances spéculatives continuent de s'imposer. L'urbanisme et l'habitat produits sont de qualité standardisée voire médiocre.

Il est temps de redonner un cadre qualitatif à l'achat de logements sociaux en VEFA, qui impose d'une part que cet achat présente de nouveau un caractère minoritaire et, d'autre part, qu'un processus de contrôle qualité de la production de logements en VEFA soit mis en place, en recourant au concours d'architecture pour des opérations de taille ou d'enjeu significatif. Les élus locaux doivent faire partie des jurys et commissions et être ainsi responsabilisés sur l'urbanisme, l'habitat et le cadre de vie de leurs communes.

## **Maintenir les règles actuelles de la commande publique**

L'ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et son décret d'application 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics donnent tous les outils nécessaires aux acheteurs publics pour la passation qualitative de leurs marchés publics.

L'application de ces textes permet de garantir le respect des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Il est essentiel de les maintenir : ainsi l'allotissement favorise l'accès des petites entreprises et des artisans à la commande publique tout comme l'interdiction des offres variables.

L'obligation d'utiliser le concours comme mode de sélection d'un projet lorsque l'acheteur public, soumis à la loi MOP, désire réaliser un bâtiment est la garantie d'une concurrence ouverte, d'une maîtrise du choix des projets par les acheteurs publics.

Le concours crée une émulation qui a fait ses preuves en matière de qualité architecturale et en matière d'innovation, il a aussi ouvert l'accès à la commande pour la maîtrise d'œuvre. Il est en conséquence fondamental que le concours demeure obligatoire eu égard aux enjeux attachés à la réalisation des bâtiments publics et assimilés (logements) de demain qui doivent répondre aux exigences de développement durable et servir durablement la qualité.