



Propositions du Conseil national de l'Ordre des architectes pour un plan de relance post-covid

27/04/2020

L'urgence économique ne doit pas prévaloir sur l'urgence sociale et écologique.

L'urgence est trop souvent mauvaise conseillère. Évitions de prendre les mauvaises décisions pour, sous prétexte d'urgence économique, retrouver de la croissance, en oubliant l'urgence climatique et sociale.

Dynamiser l'activité ne doit pas prévaloir sur nos engagements pour l'environnement et la préservation de la biodiversité. Il faut poursuivre une politique de réduction des besoins énergétiques et de développement des énergies vertes, sans céder aux lobbies de l'énergie fossile et du nucléaire.

Il n'est donc pas envisageable de s'affranchir des règles, normes et procédures pour bien concevoir et bien construire, il faut au contraire **maintenir un haut niveau d'exigence** dans ce qui va être imaginé dans cette période post-covid.

Les propositions du CNOA s'inscrivent dans le droit fil des engagements de la COP 21 et dans la perspective d'un green deal européen et français que les architectes appellent de leurs vœux.

La crise actuelle offre l'opportunité de reconquérir une qualité de vie pour tous les concitoyens et une chance de revitaliser les territoires non-métropolitains. Réfléchir à l'urbanisation de demain et aux équilibres socio-économiques de nos régions,

c'est s'interroger sur les relations entre villes et campagnes, entre lieux d'activités et de villégiature ;

c'est réinvestir et densifier les zones commerciales obsolètes, les entrées de ville maltraitées, les lotissements qui ont mité tous nos paysages, mais aussi les cœurs de ville en déshérence ;

c'est y créer de nouveaux usages et réinstaurer la mixité des fonctions, plutôt qu'artificialiser de nouveaux territoires et poursuivre un étalement urbain monofonctionnel ;

c'est adapter l'ensemble des territoires aux besoins futurs de la population, en développant des solutions innovantes d'équipement et de confort ;

c'est privilégier la rénovation, la réhabilitation, la réversibilité et le réemploi.

Ayons une vision prospective de ce que nous voulons pour les générations futures, et construisons-la. Élevons le niveau d'exigence de ce que nous construisons et aménageons.

L'urbanisme, la conception d'un bâtiment ou la transformation d'un logement, nécessitent une approche holistique incluant tous les paramètres, fonctionnels, comportementaux, patrimoniaux, environnementaux, énergétiques etc., **et adaptés au temps long de l'usage ou des usages, parfois sur plusieurs générations.**

La crise actuelle démontre l'importance du logement, la nécessité d'en améliorer la valeur intrinsèque, sa poly-fonctionnalité, lieu de détente, de la vie familiale et de plus en plus, lieu d'études et de travail.

Nous devons repenser l'organisation du travail pour éviter les concentrations urbaines excessives. Tout rassembler dans les métropoles n'est ni une nécessité, ni un gage de qualité de vie. Cela permettrait de revitaliser le territoire, en modernisant les services publics de nos campagnes.

Organiser le temps de travail pour éviter la saturation de transports en commun obsolètes, transformer les gares et réseaux ferrés, favoriser les déplacements doux est nécessaire sur les plans social et de santé publique. Nous devons favoriser, dans les territoires ruraux, l'accès aux services de proximité pour tous, et le développement de la mixité des activités en opposition au système de zoning dans les plans d'aménagement.

Aucune mesure ne doit se faire au détriment d'une démarche qualité.

LES PROPOSITIONS DU CNOA

1. Assurer la continuité et l'efficacité du service public

➤ **Autorisations d'urbanisme**

- **Accélérer l'instruction des autorisations d'urbanisme**, collectivités et préfets, en permettant immédiatement et partout le dépôt et l'instruction dématérialisés des demandes (tout ordinateur peut ouvrir un document pdf) ; en évitant la superposition des strates d'instruction et de pré-instruction, notamment dans les métropoles, en ne demandant pas de pièces et exemplaires non obligatoires.
- **Mettre en place le permis déclaratif** quand il y a un architecte pour les opérations où le recours à celui-ci n'est pas obligatoire (cf. note jointe).
- **Faire appel aux architectes pour l'instruction des autorisations d'urbanisme** afin de renforcer les services instructeurs, ou pallier leurs difficultés d'instruction en période COVID.

➤ **Politiques publiques**

- **Conforter la continuité des politiques publiques** en n'arrêtant pas les projets lancés par les équipes municipales précédentes, et en continuant à fonctionner et à faire avancer les projets pendant la période électorale.
- **Revoir le fonctionnement et le coût des prestataires de viabilité** (Enedis, Engie, Orange, etc.) pour qu'ils ne soient plus des freins à la livraison des opérations, et organiser leur mise en concurrence pour en contenir les coûts sur les opérations,

- **Accélérer les demandes de financement des collectivités** ou les accords des autorités de tutelle (ARS pour l'hospitalier etc.).
- **Organiser avec les architectes une campagne de diagnostics architecturaux** et donc multicritères (fonctionnels, patrimoniaux, énergétiques, santé...), relevés et modélisations de tous les bâtiments publics (universités, écoles, hôpitaux, mairies etc.), pour mettre en place une politique efficiente et programmée de modernisation, de rationalisation et de mutualisation des équipements.
- **Transition écologique**
- **Lancer et financer une campagne de révision des documents d'urbanisme** avec des équipes pluridisciplinaires, capables d'imaginer une ville résiliente évolutive, adaptée au changement climatique, favorable au développement de la biodiversité, et adaptée à toutes les populations.
- **Former élus locaux et services d'urbanisme sur les enjeux du changement climatique**, sur l'économie éthique, solidaire, circulaire, les circuits courts, les énergies vertes, etc.
- **S'assurer que la stratégie nationale bas carbone (SNBC) soit prise en compte** ; s'assurer de même que les lois TECV, économie circulaire, mobilité, etc. soient bien connues et mises en œuvre.
- **Aider de façon importante les collectivités qui sont pro-actives sur les questions de transition écologique.**
- **Lancer un bonus / malus des matériaux de construction et d'isolation**, en fonction de leur action sur le climat (effet souhaitable de relocalisation de la production, en supplément de l'effet positif pour le climat).
- **Mobilité**
- **Rénover les réseaux routiers, rénover et renforcer les réseaux ferrés desservant les territoires ruraux.**
- **Dans les villes redéployer l'espace public** en réduisant les rues à la circulation et en développant les mobilités douces.
- **Travaux**
- **Supprimer la facturation des autorisations de voirie**
- **Permettre les travaux en période estivale**

2. Renforcer la cohésion des territoires

- **Assurer une meilleure coordination des actions de l'Etat en régions** en assurant la solidarité et l'équité entre les territoires
Aujourd'hui il nous faut retrouver une réflexion et une cohérence dans l'aménagement des territoires. La crise démontre que l'on peut vivre et travailler hors des centres urbains, notamment pour les activités tertiaires. C'est, l'occasion d'inverser, le phénomène de désertification des campagnes. Les territoires ruraux et les petites villes constituent un gisement de foncier immense, avec une grande disponibilité de logements et une vraie qualité de vie; ils offrent une source de travaux de réhabilitation sur l'existant, et une possibilité de désengorgement de la pression sur les villes. Il faut pour cela :

- Instaurer le retour d'une politique d'aménagement d'Etat ambitieuse, à l'échelle des logiques écologiques (différentes du découpage administratif des régions et des départements), impliquant une nécessaire solidarité et complémentarité entre les territoires, **et notamment en matière de bassin d'emploi, de mobilité, d'accès aux services publics, de santé, d'enseignement et d'offre culturelle.**
 - Simplifier les strates décisionnelles
 - Retrouver une souveraineté sur les réseaux numériques afin qu'ils soient un outil de reconquête des territoires ruraux.
- **Prévoir des dispositions fiscales ou sociales favorisant le télétravail**, et notamment dans l'administration et le tertiaire.
 - **Favoriser l'économie circulaire et les circuits courts.** C'est une opportunité pour valoriser l'artisanat et les savoir-faire locaux, qui constituent l'une des richesses des territoires ruraux. La réorientation du marché intérieur vers des productions locales permettra d'intégrer dans le coût des produits du fabricant les coûts induits pris en charge par la collectivité.
 - **Valoriser une agriculture urbaine** et un élevage compatible avec l'architecture : serres en toiture, culture hors sol, aquaponie etc.
 - **Cesser à court terme tout financement public d'une agriculture qui a pollué nos eaux et nos sols**, rediriger ces financements vers l'agriculture bio, et la restauration des sols et nappes polluées pour raviver la biodiversité.

3. Dynamiser les Marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux

- **Payer les études au dépôt des éléments de mission** et non à la validation qui parfois prend des mois.
- **Accélérer la validation des différentes phases d'une mission de maîtrise d'œuvre** pour enclencher rapidement la suivante et accélérer la mise en chantier.
- **Rendre automatique l'avance forfaitaire** (avec ou sans production d'une garantie à première demande) dans les marchés publics, et valoriser son montant pour alléger les investissements initiaux et donc la trésorerie.
- **Permettre une levée anticipée des retenues de garantie** (éventuellement remplacée par une garantie de l'Etat) pour éviter le gel des sommes dues aux entreprises et des architectes.
- **Permettre le paiement mensuel des honoraires dus au titre des missions DET-Visa** au prorata du nombre de mois de chantier restants, même si le paiement était prévu à l'avancement des travaux.
- **Revaloriser et rendre automatique les intérêts moratoires** pour non-paiement des prestations dans le délai contractuel.
- **Rendre obligatoire la révision des prix.**

- **Intégrer dans les marchés publics le critère de bilan carbone**, pour favoriser les ressources locales et les circuits courts sans enfreindre la liberté d'accès à la commande.
- **Autoriser la limitation et l'encadrement de la sous-traitance** dans les marchés de travaux en laissant de la souplesse au maître d'ouvrage pour refuser une sous-traitance en cours de chantier.

4. Faciliter l'investissement immobilier

- **Supprimer la taxation des plus-values immobilières à la vente.**
- **Supprimer l'IFI**, pour rendre attractif l'investissement immobilier. L'immobilier est de l'économie réelle.
- **Soulager la fiscalité sur les transactions** et transmissions de biens immobiliers.
- **Geler le paiement de la TLE en promotion immobilière** pendant 6 mois et étaler son paiement sur les 36 prochains mois.
- **Permettre le financement bancaire des opérations de promotion avec un critère à 50% de pré-commercialisation** ou de garantie autre (fonds propres / patrimoine existant servant d'hypothèque).
- **Accorder des prêts de trésorerie sur 10 ans** au lieu de 5 ans.
- **Accorder des prêts sur les bilans comptables sur N-1.**
- **Encourager le montage d'opération en « circuit court »**, à l'image du producteur au consommateur, c'est-à-dire encourager l'autopromotion et / ou le montage de coopératives d'habitants avec incorporation de publics divers et de programmes variés mutualisés.
- **Encourager d'autres formes de promotion** : habitat participatif, « crowfounding », etc. afin d'économiser les marges de la promotion classique, à réinvestir dans des logements multifonctionnels et plus grands.

5- Prendre en compte les problématiques santé

- **Adapter les bâtiments existants aux risques infectieux** (bâtiments scolaires, culturels, administrations, bureaux...). Les gestes barrières sont importants, mais il y a également des réponses architecturales au risque épidémique.
- **Repenser la conception des EHPAD** pour intégrer une réponse adaptée aux problématiques infectieuses (zone isolable avec circuits indépendants et ventilations adaptées), et accentuer encore la flexibilité des établissements hospitaliers.

6. Amplifier la rénovation des logements et équipements

- **Réorienter les capacités financières des ménages sur l'investissement immobilier**, notamment dans le locatif. Elargir le mécanisme des OPAH, ou du De Normandie de l'opération cœur de ville, à tout le territoire. Cela donnera du

travail à tout le tissu entrepreneurial, en répondant à un besoin social. Intégrer la maîtrise d'œuvre dans les montants d'opération finançables pour s'assurer de la qualité de la conception et de la réalisation.

- **Encourager des rénovations multiprogramme** qui deviendront des laboratoires / incubateurs de vie et d'activité (exemple de Saint Vincent de Paul à Paris)
- **Généraliser la flexibilité des usages** à certaines typologies d'équipements (gymnases, salles polyvalentes, halls d'exposition, etc.), entrant dans le cadre d'une mutualisation des espaces ou des besoins liés aux situations exceptionnelles.
- **Entreprendre la rénovation planifiée des équipements publics** suite aux diagnostics architecturaux et à la numérisation des bâtiments publics.
- **Mettre en place un plan de restauration et d'entretien des bâtiments inscrits et classés**, et valoriser les métiers du bâtiment et les métiers manuels.
- **Exonérer de la taxation des plus-values immobilières, les divisions parcellaires des propriétés bâties** dont le fruit financier est affecté à la rénovation énergétique niveau BBC de la maison d'habitation, afin de réduire le nombre de passoires thermiques tout en densifiant les lotissements, au bénéfice des terres naturelles et agricoles.
- **Accentuer dans les villes la reconquête des toitures** pour créer de nouveaux espaces extérieurs.
- **Lancer des diagnostics urbains** : Plus de 33 000 communes ont moins de 5000 habitants et ne disposent pas en interne des compétences dédiées à l'architecture, à l'urbanisme, au paysage, au patrimoine ... De nouvelles équipes municipales qui vont rentrer en fonction dans une période complexe et seront accaparés par la sortie de crise sanitaire. Elles pourraient tirer un énorme bénéfice d'un diagnostic multicritère et d'une vision prospective et synthétique de leur territoire pour mettre en place une politique efficiente et programmée de modernisation et de rationalisation.
 - Mise en place d'une mise en concurrence et d'un cadre contractuel simplifiés
 - Co-financement 50% Etat - 50% Commune du coût de l'étude

7. Mesures fiscales, sociales et financières

- **Reporter l'impôt sur les revenus des TNS**, l'impôt sur les sociétés, la TVA dus au titre des mois de mars à août, et étaler le montant correspondant sur les 36 prochains mois.
- **Permettre aux TPE/PME et professions libérales le choix entre une imposition fiscale et sociale** au titre de l'année N-1 ou au titre de la moyenne des années N-1, N-2 et N-3 pour éviter les effets dents de scie qui freinent le développement économique, empêchent d'investir et fragilisent les structures.
- **Reporter les charges sociales personnelles des TNS**, les charges salariales dues au titre des mois de mars à août, et étaler le montant correspondant sur les 36 prochains mois.
- **Attribuer automatiquement les 4 trimestres de retraite** de l'année 2020 aux TNS.

- **Reporter les loyers, factures d'eau et d'énergie** des locaux professionnels dus au titre des mois de mars à août, et étaler le montant correspondant sur les 36 prochains mois.