



La lettre de veille Institutionnelle

N° 40 – 7 mai 2019

Préfabrication : publication de l'ordonnance :

L'ordonnance relative à l'adaptation du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan dans le cadre de la préfabrication a été publiée au Journal officiel début mai.

Comme stipulé dans la loi ELAN, l'ordonnance complète l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation relatif au contenu du CCMi avec fourniture de plan. Lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués, le contrat doit ainsi préciser la description et les caractéristiques des éléments préfabriqués, ainsi que les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage est informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication de ces éléments.

L'article 1^{er} de l'ordonnance précise que les stipulations du contrat relatives aux modalités d'information du maître de l'ouvrage de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication des éléments préfabriqués peuvent se référer à des clauses types, approuvées par décret en Conseil d'État.

Ces dispositions s'appliquent aux contrats conclus à compter du premier jour du troisième mois suivant la publication du décret

Les annonces du Président de la République en matière de construction et de concertation

Le PR a tenu une conférence de presse le **25 avril dernier** en réponse à la crise sociale qui traverse le pays et qui s'est métamorphosé suite au mouvement des Gilets Jaunes.

Devant 300 journalistes environ et entouré de ses ministres, le PR a ainsi fait plusieurs annonces qui concernent le bâtiment. Entre autres, dans sa volonté de redéfinir le Conseil économique, social et environnemental, Emmanuel MACRON a précisé que les **150 personnes tirées au sort** devront travailler pour **rendre plus efficaces les aides** à la rénovation du logement, l'isolation, le chauffage, et à chercher

Le gouvernement veut aller vite sur Notre-Dame

A la suite de l'incendie de la cathédrale de Notre Dame de Paris, le Gouvernement a tenu à réagir rapidement afin de pouvoir utiliser au mieux les financements et les dons qui affluent du monde entier. Le 16 avril, le PR a ainsi tenu à reconstruire la cathédrale « **sous cinq ans** ».

Les détails ont été donnés le lendemain par le PM à la suite d'un Conseil des Ministres exclusivement dédié à la Cathédrale et à sa reconstruction. A cette occasion, le PM a fait plusieurs propositions qui se sont retrouvées depuis dans un projet de loi. Les points suivants y figurent :

- La précision que le produit des dons et versements sont reversés à l'État ou à l'établissement public chargé de la restauration et de la conservation de la cathédrale ;
- **La fixation à 75% du taux de la réduction d'impôt** sur le revenu au titre des dons et versements effectués par les particuliers (limite à 1 000 euros / excédent soumis à la réduction d'impôt au taux de droit commun (66 %)) ;
- **L'habilitation à ordonnance** pour toutes dispositions relevant du domaine de la loi, afin de faciliter la réalisation des travaux de restauration de la cathédrale Notre-Dame de Paris ;
- La possibilité de **déroger ou d'adapter les règles** d'urbanisme, de protection de l'environnement, de voirie et de transports, aux règles de commande publique, de domanialité publique, ainsi qu'aux règles sur l'archéologie préventive concernant par exemple la procédure de choix de l'opérateur, ainsi que les règles de préservation du patrimoine concernant notamment le droit applicable aux immeubles construits aux abords d'un monument historique ;
- La possibilité **d'adapter par voie réglementaire les règles de compétences contentieuses**.

Enfin, désireux d'avancer au plus vite sur ce dossier, la Proposition de Loi a été soumise le 29 avril à la commission des finances pour en débattre puis, le 2 mai à la commission des Affaires Culturelles de l'Assemblée Nationale. Mme **Anne BRUGNERA** (LREM-Rhône) a été nommée rapporteure pour la commission des Affaires Culturelles tandis que Mme **Marie-Ange MAGNE** (LREM-Haute-Vienne) a été nommée pour la commission des finances.

Robin RIVATON publie « La Ville pour tous » :

Robin RIVATON, PDG de Real Esteche, a publié mi-avril un ouvrage intitulé « **La Ville pour tous - Repenser la propriété privée** ». Dans cet essai, l'auteur y défend une baisse drastique des prix de l'immobilier dans les métropoles, qui concentrent les richesses et les opportunités de progression sociale. Selon lui, cette baisse des prix doit passer par des mesures radicales : « *confisquer, construire et contrôler, pour mieux redistribuer* ».

Pour l'auteur, la crise des Gilets Jaunes est à imputer en partie à l'immobilier. Il invite ainsi à totalement repenser la fiscalité immobilière en supprimant toutes les taxes existantes et en créant un nouvel impôt personnel immobilier.



Plan de rénovation énergétique des bâtiments : quel bilan ?

Présenté il y a un an, le **Plan de rénovation énergétique des bâtiments** souffre aujourd'hui des critiques de la part du CLER, le réseau pour la transition énergétique. Ce dernier déplore que « *de nombreuses mesures prévues [...] sont soit retardées, soit mises en œuvre de manière très insuffisante* ». En cause selon lui, la transformation du Crédit d'impôt en « prime travaux », l'introduction d'un DPE opposable ou encore d'un critère de performance énergétique minimum pour les locataires.

Selon le CLER, l'Etat privilégie ainsi trop la lutte contre le carbone plutôt que la précarité énergétique alors que près de 7 millions de passoires énergétiques sont recensées aujourd'hui.

En parallèle, d'autres organisations comme Géo-PLC nuancent ce constat en rappelant la mise en place progressive du Plan de rénovation énergétique des bâtiments, avec la signature de la Charte Faire et l'enclenchement des Certificats d'Economie d'Energie. L'objectif de suppression d'un million de chaudières d'ici 2023 servirait de locomotive aux acteurs privés pour les impliquer dans la lutte contre le fioul et le carbone.

Toulouse approuve son PLUi-H

La Métropole de Toulouse a voté avec une large majorité le 11 avril dernier pour la mise en place du premier Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat (PLUi-H) étendu aux 37 communes de l'agglomération. Ce nouveau plan sera applicable à partir de juin. Il impose notamment une baisse de la constructibilité à Toulouse, hors axes de transports et opérations d'aménagements ciblées.

Élaboré depuis 2015, ce document se divise en trois axes majeurs :

1. **Le frein sur les constructions** - Le Président de Toulouse Métropole, Jean-Luc MOUDENC a présenté un document qui traduit une baisse de la constructibilité dans tous les quartiers de la ville si on compare l'actuel plan et le nouveau ; des logements seront construits mais en proportions moindres. Seront toutefois préservées les opérations ciblées de réaménagement de quartiers: les Zones d'aménagement concerté (ZAC) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les axes de transports en commun. C'est donc le trait principal de ce PLUi-H, baptisé du slogan « densité modérée ».
2. **La place accrue de l'environnement** - Le nouveau PLUi-H donne plus de surfaces aux espaces de pleine terre (zones naturelles, agricoles, boisées...) qui progressent partout hors centre-ville en comparaison avec l'actuel plan.
3. **La répartition des logements, y compris sociaux** - Pour satisfaire aux besoins démographiques - 12 000 nouveaux habitants par an -, l'objectif est de produire en moyenne 7 000 logements par an dont la moitié à Toulouse, 30 % dans la première couronne, 10 % ailleurs. Avec un objectif de 35 % de logements locatifs sociaux conforme à la loi, soit 2 450 des 7 000 logements prévus sur l'ensemble de la Métropole.

Le dynamisme et l'attractivité de Toulouse contraint la Métropole à adapter rapidement son plan d'urbanisme tout en préservant certains espaces naturels. Dans le même temps, le ministre du Logement Julien DENORMANDIE a annoncé un investissement de 1,3 md€ pour la rénovation de la ville. Cela devrait se faire notamment via le concours de l'ANAH, de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), de Toulouse Métropole et des bailleurs sociaux. De plus, 200 M€ supplémentaires ont été débloqués pour réhabiliter les copropriétés dégradées.

Les réactions des professionnels après les annonces du Président de la République

A la suite de la conférence de presse du PR le 25 avril dernier, la plupart des professionnels du bâtiment ont tenu à réagir aux annonces concernant le logement mais aussi à propos de la construction.

Ainsi, **l'Union des entreprises de proximité** évoque, dans un communiqué de presse, le manque de « contours précis » des mesures évoquées, demandant à ce que les territoires et leurs richesses soient mieux utilisés et puissent ainsi relancer l'économie locale. Sur le thème des entreprises, la **Confédération des PME** s'inquiète pour sa part de l'annonce de suppression des niches fiscales. Soulignant les bienfaits d'une décentralisation plus importante et souhaitée par le chef de l'Etat, l'organisation patronale regrette que plus d'attention n'ait pas été portée aux TPE et PME ainsi que leur volonté de voir évoluer la fiscalité qui pèse sur leurs épaules.

Sur le thème du logement, le Président a fait peu d'annonces. Un constat que regrette la **Confédération générale du logement** (CGL) qui, dans un communiqué, fustige le silence sur ce thème.

La **Fédération Française du Bâtiment** demande elle aussi des précisions à propos de la décentralisation souhaitée. Sur ce dernier sujet, l'association d'élus Villes de France a elle aussi réagi et attend désormais que « les annonces (...) soient maintenant étroitement concertées » avec les acteurs locaux. **Selon Villes de France**, il manque encore des moyens ainsi qu'un cadre d'intervention afin que cette décentralisation soit effective.

Les Assises du Logement reviennent en juin :

Les prochaines assises du Logement auront lieu le **24 juin prochain** dans les locaux du Conseil économique, social et environnemental au Palais d'Iéna.

Elles auront pour thème « Quel logement pour le XXème siècle ? » et ont annoncé la présence de la députée Alexandra LOUIS (LREM - Bouches du Rhône) mais aussi de Nathalie APPERE, Présidente de l'ANAH.

Les inscriptions sont ouvertes [ici](#)

Villes de France organise son Congrès annuel à Albi :

L'association d'élus **Villes de France** (représentant les villes de 10 000 à 100 000 habitants et leurs agglomérations) organisera son Congrès annuel en **juin prochain** autour du thème « Mieux vivre au quotidien dans les Villes de France »

Les inscriptions sont ouvertes [ici](#)