

L'un des principaux objectifs de cette nouvelle loi Logement était de permettre de "construire plus, mieux et moins cher"

L'analyse du projet de loi que nous développons ci-dessous démontre, au contraire, que ce projet de loi entrainera une dégradation de la qualité des constructions sans pour autant déboucher sur une réduction des coûts, qui, comme nous l'avons souvent développé (comme beaucoup d'autres) est principalement liée au foncier¹ et qu'il a totalement oublié de se préoccuper du cadre de vie, de l'intérêt des habitants et des futurs usagers

Article 1

L'article 1 facilite la création de grandes opérations d'aménagement (GOU) de plusieurs centaines ou milliers de logements sous la forme de quartiers exogènes dans nos villes, où la quantité primera sur la qualité du cadre de vie.

Souhaitons-nous renouveler les modèles et les erreurs des années 60 qui ont tant coûté à la collectivité ?

Il est également spécifié : *Dans une grande opération d'urbanisme, une commune peut confier la réalisation d'équipements publics relevant de sa compétence à l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité à l'initiative de l'opération. Cet établissement ou cette collectivité assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que la réalisation des études que leur construction nécessite et de toutes missions nécessaires à l'exécution des travaux.*

A l'instar des Sociétés Publiques d'Ingénierie, cette disposition est en concurrence déloyale avec les entreprises privées de la maîtrise d'œuvre, totalement aptes à offrir ces services, et ce sur l'ensemble du territoire.

Article 5

L'exposé des motifs de cet article est clair : " *Un aménageur pourra exercer la maîtrise d'ouvrage des équipements de bâtiments, pour le compte de la collectivité, dans le cadre de sa concession, sans pour autant être soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique (appelée communément "Loi MOP"). Est particulièrement visée la construction des écoles, gymnases, par exemple, nécessaires au développement d'un nouveau quartier de logements*".

Par cet article, les collectivités locales se trouvent exclues de leur rôle : les écoles, crèches, gymnase et autres équipements publics seront réalisés par les aménageurs, et hors des règles de marchés publics. Imaginez NEXITY construisant des quartiers entiers, logements, crèches, écoles, gymnases,...., etc. sans aucune règle de commande publique ?

Cet article crée également un nouveau cas de dérogation à la loi MOP alors que ces opérations d'aménagement sont des opérations d'envergure dont les enjeux sont d'importance.

Elles doivent donc être exemplaires, et relever des principes imposés par la MOP.

¹ Voir les différentes contributions de l'Unifa sur <https://syndicat-architectes.fr/actions/6830/>

Article 20

Il prolonge, encore une fois, la dérogation accordée aux bailleurs sociaux par l'article 110 de la loi Boutin du 25 mars 2009, qui les autorisait pour une période de 3 ans à avoir recours aux marchés de conception-réalisation pour la construction de logements sociaux.

Et nous craignons, comme l'a annoncé le ministère de la cohésion des territoires que ce soit dans le but de le pérenniser ad vitam aeternam, selon les propos tenus par le ministère au Moniteur : "S'il y a des parlementaires qui souhaitent que l'on prolonge indéfiniment le dispositif, c'est une question que l'on examinera".²

Cette procédure devait être une expérimentation avec un observatoire à la clé. Malgré les promesses gouvernementales, aucun observatoire n'a été mis en place et chacun se lance dans une bataille de chiffres et délais inexacts

Mais il suffit d'interroger une entreprise générale pour qu'ils vous indiquent qu'ils prennent une marge de 15 % à 20 % pour assurer la gestion et la coordination de ses sous-traitants

Alors expliquez-moi comment on peut annoncer qu'une opération en conception réalisation coûte moins chère qu'une mission de base de maîtrise d'œuvre + travaux en lots séparés.

De plus, la suppression de l'allotissement détruit le tissu économique local en privant l'accès à la commande des PME et artisans du bâtiment.

Quand les territoires auront été privés des architectes, économistes et bureaux d'études, des PME et des artisans, que restera-t-il ?

Article 28

Cet article transforme radicalement le secteur HLM en un secteur marchand soumis aux logiques de rentabilités immédiates et à court terme, au détriment des règles de la commande publique garante de l'argent des contribuables.

Fait accentué par la création de filiales privées pour les organismes de logement social qui pourront tout construire: logements, équipements publics, bureaux, commerces, hors du champ de la commande publique.

Alors qu'il était nécessaire de renforcer la maîtrise d'ouvrage publique, au service de l'intérêt général, on y substitue une maîtrise d'ouvrage privée, sans contrôle.

L'article 28-1 permet aux offices publics d'habitat " De créer une filiale pour construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ", " De créer une filiale pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine "

Les nouvelles activités qui vont pouvoir être exercées par ces filiales ne relèvent pas du service public d'intérêt général. Elles seront donc des prestataires en concurrence directe avec les prestataires de droit privé, promoteurs immobiliers, aménageurs, constructeurs, architectes et autres acteurs de la maîtrise d'œuvre, etc.

L'article 28-5, par le biais de ses 1^{er} et 2^{ème} alinéas supprime le recours à la loi MOP pour les bailleurs sociaux

D'après l'étude d'impact du 28 février 2018, il est indiqué p.178 que la Loi MOP serait "un frein à la recherche de performance de l'activité de construction du secteur des organismes de logements sociaux sans amélioration de la qualité architecturale des réalisations".

² Article de Lucie Romano pour l'AEF

Mais se rappelle-t'on pourquoi la loi MOP a été créée ³?

Avant 1985, le désir d'aller toujours plus vite et soi-disant moins cher a engendré des processus de plus en plus contestables.

Outre les malversations rendues possibles entre les acteurs (lors des appels d'offres, la conclusion de marchés avant définition complète des prestations dues par les entreprises a permis de fausser d'innombrables mises en concurrence et engendré une forte corruption). Les "procédés" ont pris le pouvoir sans aucunement prendre en considération la qualité des constructions. Tout d'abord réservées aux logements, ces pratiques ont été ensuite étendues aux autres ouvrages (hopitaux, établissements scolaires ..). Les conséquences de la politique des modèles ont été humainement désastreuses, comme par exemple les collèges type Pailleron

L'importance de la loi MOP pour les maîtres d'ouvrage⁴.

Le principe majeur de la loi MOP est qu'il faut confier la maîtrise d'œuvre à une équipe unique qui sera responsable de la cohérence d'un projet, et, in fine, de la réussite de l'opération, du début à la fin de celle-ci. Tout projet nécessite une certaine maturation facilitée par la loi MOP.

Le législateur de l'époque avait bien compris l'intérêt d'une maîtrise d'œuvre indépendante des entreprises, défendant et protégeant les maîtres d'ouvrage publics, faisant respecter l'exécution et la qualité des prestations demandées, et les délais bien souvent imposés

La loi MOP n'est en rien responsable des écueils en matière de construction de logements sociaux, elle est au contraire bénéfique au projet, à son évolution, à la maîtrise des coûts et des délais pour autant que l'équipe de maîtrise d'œuvre soit correctement rémunérée

C'est une loi structurante à préserver absolument et les évolutions qu'il pourrait être nécessaire d'apporter peuvent se faire par décrets

L'article 28-VI supprime l'obligation de concours pour les bailleurs sociaux

Ceux-ci se sont focalisés sur cette obligation, alors que cela ne concerne que peu d'opérations puisque les concours ne sont obligatoires qu'au-dessus du seuil européen (les opérations de 10 à 25 logements souvent citées sont donc exclues de cette obligation)

N'oublions pas que cette obligation de concours existait avant 2011, et que leur suppression n'a pas semblé apporter une quelconque amélioration

Au contraire, la procédure en MAPA a entraîné de grandes dérives car le principal critère de choix est souvent le montant des honoraires de l'architecte, et non pas la qualité de l'équipe ou du projet. Ceci a entraîné un fort dumping des honoraires et le mécontentement des bailleurs sociaux face au travail rendu. Mais il ne faut pas oublier que ce sont des prestations intellectuelles qui correspondent à des heures passées. Moins c'est cher, moins on peut y passer du temps !

Plusieurs bailleurs sociaux soulignent, a contrario, la vertu des concours : ils donnent le choix au maître d'ouvrage entre plusieurs projets, ils apportent une grande transparence vis-à-vis de la commande publique, ils évitent les recours contre les procédures d'attribution, ils associent les élus à ce choix, ce qui facilite l'obtention des permis de construire, ils réduisent l'impact négatif que peut avoir un projet de logements sociaux auprès de la population par la présence d'élus dans les jurys et éventuellement celle de représentants des habitants du quartier, ..etc

³ Voir l'article "pourquoi la MOP" de Gilbert Ramus, joint à de document

⁴ Article sur "les raisons de la MOP" : http://syndicat-architectes.fr/files/2011/09/PA-50_INTER_BD.pdf

En conclusion, ce projet de Loi n'apporte aucune réponse à l'objectif affiché de "construire plus, mieux et moins cher"

Il porte essentiellement sur

- **la restructuration du secteur HLM** pour le transformer **un méga-opérateur quasi-privé qui pourra tout faire** : aménager, construire, concevoir, gérer, ..., etc, tous les bâtiments (logements, bureaux, commerces, équipements publics), **hors du champ de la commande publique**
- **la possibilité de créer des quartiers entiers de plusieurs milliers de logements**, sans l'accord nécessaire des collectivités, et **hors de toutes règles de marchés publics**

Par ses dispositions

- il va **détruire des milliers d'emplois** de nos entreprises de maîtrise d'œuvre indépendantes (architectes, économistes et bureaux d'études) par les nombreuses **dérogations à la loi MOP⁵** et la possibilité de réaliser les études en interne
- **il va déstructurer l'économie de nos territoires** en favorisant les grandes entreprises au détriment des PME et artisans
- **il supprime la nécessaire transparence financière** par l'abandon des règles de marchés publics

Il a complètement oublié

- **les 20 millions de logements construits en France avant 1975⁶**, dont la réhabilitation est pourtant un enjeu essentiel pour le climat et le bien être des habitants
- toutes les **questions essentielles en termes d'entretien et d'exploitation**, qui sont des enjeux cruciaux pour le logement social.
- **l'innovation dans les logements, leur évolutivité, leur adaptation aux nouveaux modes de vie, leur réversibilité**, ... que nous avons développés dans nos différentes contributions⁷
- **Le numérique dont la loi porte pourtant l'initiale**
- **le cadre de vie, l'intérêt des habitants et des futurs usagers**

Sans cadre qualitatif, sans réflexion sur les modes d'habiter et leurs évolutions, sans réflexion environnementale et sociologique, nous revenons des décennies en arrière dans les modes de production de la ville.

C'est un choix de société fondamental que les parlementaires devront faire ce printemps. Ils en seront comptables vis-à-vis de leurs concitoyens et des générations futures.

⁵ loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre

⁶ Source Effinergie

⁷ <https://syndicat-architectes.fr/actions/6830/>