

## **AMENDEMENTS PROPOSES PAR L'UNSA**

### **Dispositions applicables aux marchés des organismes d'habitations à loyer modéré**

#### **Amendement 1**

Au motif d'améliorer « la réactivité des offices publics de l'Habitat pour répondre de manière toujours plus efficiente à l'exigence de construire des logements à des prix abordables à des populations ayant des ressources de plus en plus modestes », la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit a soumis la passation de leurs marchés aux règles fixées par l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 (article L.421-26 du CCH).

Dès lors les OPH n'ont plus eu l'obligation d'organiser des concours de maîtrise d'œuvre pour la construction de bâtiments et ils ont le plus souvent choisi d'avoir recours à des procédures d'appel d'offres, pourtant inappropriées pour la passation de marchés de maîtrise d'œuvre, en sélectionnant leurs prestataires sur le critère du prix, au détriment de la qualité.

Cette liberté dans le choix des procédures n'a eu en outre aucun impact sur le nombre de logements construits. En revanche, elle a eu pour conséquence la destruction de milliers d'emplois dans la maîtrise d'œuvre, entraînant le secteur dans une crise profonde.

Par ailleurs dans un souci d'équité, de simplification et de bonne gestion des deniers publics, il est proposé d'étendre à l'ensemble des organismes d'habitations à loyer modéré, dont font partie les offices publics de l'habitat, le respect des règles applicables aux collectivités territoriales et de rappeler ce principe dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation.

Nous soutenons la proposition du CNOA d'insérer un article additionnel après **l'article 26 QUATERDECIES**

**L'article L.421-26 du code de la construction et de l'habitation est réécrit comme suit :**  
**« La passation des marchés de maîtrise d'œuvre des organismes d'habitations à loyer modéré sont régis par les dispositions applicables aux collectivités territoriales et leurs établissements publics ».**

### **Contrats publics conclus en application de l'ordonnance du 23 juillet 2015**

#### **Amendement 2**

Le concours, obligatoire en France, pour la passation des marchés publics de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'ouvrages de bâtiment, au-dessus des seuils européens, favorise une concurrence ouverte et qualitative des équipes d'architectes et de maîtres d'œuvre ainsi qu'une maîtrise du choix des projets par les responsables publics qui s'appuient sur l'avis d'un jury.

Il offre depuis de nombreuses années une production architecturale innovante et de qualité.

Cet amendement a pour objet d'inscrire dans la loi, le recours obligatoire au concours pour les acheteurs soumis à la loi MOP, pour l'attribution de tous les contrats qu'ils sont susceptibles de conclure en application de l'ordonnance du 23 juillet 2015, y compris pour les contrats de partenariat.

Un décret précisera les conditions dans lesquelles ces acheteurs y recourent, en fixant notamment les catégories d'opération, le ou les seuils au-delà duquel le concours est obligatoire et les conditions de versement des primes aux candidats ayant remis des prestations.

Nous soutenons la proposition du CNOA d'insérer **un article additionnel après l'article 26 QUATERDECIES**

**L'article 8 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est complété par un alinéa rédigé de la manière suivante :**

**« Les acheteurs soumis à la loi du 12 juillet 1985 susvisée y recourent, pour tous les contrats conclus en application de la présente ordonnance, dans des cas et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les prestations, objet d'un concours de maîtrise d'œuvre donnent lieu au versement d'une prime dans les conditions définies par voie réglementaire ».**

#### Dérogation aux règles d'urbanisme

L'Unsa propose des amendements complémentaires permettant de déroger aux règles d'urbanisme dans certaines conditions.

#### Amendement 3

Pour favoriser l'innovation et la création architecturale, nous proposons l'amendement suivant :

***« Dans les secteurs délimités en application du présent article, les projets soumis à autorisation de construire et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la création, de l'innovation ou de la qualité architecturales, peuvent bénéficier d'une majoration supplémentaire selon le cas de l'emprise au sol et de la hauteur.***

***L'autorité compétente pour délivrer les autorisations peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette majoration supplémentaire dans la limite d'un pourcentage fixé dans le règlement d'urbanisme ».***

#### Amendement 4.

Pour favoriser l'innovation et la création architecturale, nous proposons l'amendement suivant, qui peut être un complément de l'amendement précédent :

***"Il pourra être délimité des secteurs au sein du règlement du plan local d'urbanisme à l'intérieur desquels les règles d'urbanisme en matière de caractéristiques architecturales (aspect extérieur, gabarit, alignement, etc.) seront volontairement minimales pour favoriser la création et l'innovation architecturale.***

***Dans ces secteurs, les projets seront obligatoirement établis par des architectes, sans dérogation.***

## **Intervention des architectes (loi sur l'architecture)**

### **Amendement 5 pour une Obligation de recours à un architecte dans les secteurs classés**

Les élus ont compris depuis plusieurs années l'importance de la préservation de la qualité de nos sites et de nos paysages, de plus en plus d'AVAP ont été créées.

Parce que ces patrimoines sont notre bien commun et que le seul contrôle des ABF ne suffira pas à préserver ces espaces fragiles, il faut que le recours à l'architecte soit rendu obligatoire.

Il nous semble nécessaire, de renforcer le rôle de l'architecte garant du respect de l'intérêt public, de la qualité du patrimoine architectural et de sa cohérence avec le paysage naturel et urbain dans les cités historiques, aux abords de monuments historiques ou en site classé, ...

**C'est pourquoi, dans ces secteurs, les particuliers devront recourir à un architecte pour tous les travaux qui exigent la délivrance d'un permis de construire, quel que soit le seuil.**

Comme le Conseil de l'Ordre National des Architectes, nous demandons que l'article 4 de la loi sur l'architecture soit modifié ainsi :

**I. Après le 1er alinéa de l'article 4 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977, insérer les alinéas suivants :**

**« Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

**1° aux immeubles inscrits au titre des monuments historiques en application de l'article L.621-26 du code du patrimoine**

**2° aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du code du patrimoine**

**3° aux immeubles situés dans le périmètre d'une cité historique classée en application L.631-1 du code du patrimoine**

**4° aux immeubles protégés en application du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ».**

**II. Le premier alinéa de l'article L.431-3 du code de l'urbanisme est complété par les mêmes dispositions.**

## **Diagnostic préalable lors des rénovations**

### **Amendement 6**

Pour parvenir à améliorer la performance énergétique et environnementale d'un bâtiment et préserver sa valeur patrimoniale, il est nécessaire d'effectuer un diagnostic global préalable, adapté à la nature et à la taille du bâtiment, au cours duquel vont être examinées ses principales composantes (architecturale, technique, fonctionnelle, énergétique, etc.) dans le but de proposer des solutions de rénovation performantes.

L'obligation d'effectuer un diagnostic global réalisé par une maîtrise d'œuvre indépendante, préalablement à tout projet de travaux de rénovation, permettra de garantir à l'usager un projet préservant ses intérêts en augmentant la valeur patrimoniale de son habitation.

Comme le Conseil de l'Ordre National des Architectes, nous demandons qu'il soit insérer un article **additionnel après l'article 26 QUATERDECIES**

**« Les travaux de rénovation font l'objet d'un diagnostic préalable, réalisé par une équipe de maîtrise d'œuvre associant, en fonction des caractéristiques de l'opération, architectes et autres professionnels compétents. Ce diagnostic global a pour objet de proposer des solutions de rénovation performantes préservant la valeur patrimoniale des bâtiments. Un décret détermine les catégories d'opérations qui y sont soumises, le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic. »**

### **Identification d'une équipe de maîtrise d'œuvre dans les marchés publics globaux**

#### **Amendement 7**

L'indépendance de la maîtrise d'œuvre a toujours été un élément de garantie de la qualité technique et architecturale de la conception et de la réalisation d'un projet de construction.

Cette indépendance doit être confortée dans le cadre des marchés publics globaux qui vont tendre à se généraliser, en imposant l'identification de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Le concepteur dans le cadre de ce type de marché, ne peut être chargé d'une mission traditionnelle de direction des travaux, puisqu'il est cotraitant des entreprises. Or, en application de l'article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions de son projet architectural. La définition réglementaire d'un contenu de mission adapté à la spécificité des marchés publics globaux permet d'atteindre cet objectif.

Nous soutenons la proposition du CNOA d'insérer un article additionnel après **l'article 26 QUATERDECIES**

**La section 4 – Marchés publics globaux de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est complétée par un article rédigé de la manière suivante :**

**« Sous-section 4 - Identification de la maîtrise d'œuvre**

**Article 35 bis**

**Parmi les conditions d'exécution d'un marché public global, figure l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception de l'ouvrage et du suivi de sa réalisation.**

**Pour les ouvrages de bâtiment, la mission confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre est définie par voie réglementaire, elle comprend les éléments de la mission définie par l'article 7 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, adaptés à la spécificité des marchés publics globaux ».**