



L'UNION DES ARCHITECTES

# CONFERENCE DE CONSENSUS SUR LE LOGEMENT

## THEME "ROLE DES COLLECTIVITES"

### 1 - PREAMBULE

L'Unifa (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes) est une fédération de syndicats locaux d'architectes qui se sont réunis il y a près de 50 ans pour créer une Union Nationale, ce qui lui confère une **très grande représentativité locale et la première représentation nationale des architectes**.

Cette représentativité s'appuie sur la diversité de ses entreprises d'architecture adhérentes, qui sont de toute taille (de 0 à plus de 100 salariés), qui exercent dans tous les domaines et qui sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Tout ceci donne à notre syndicat d'architectes une expertise particulière sur l'étendue de nos pratiques professionnelles et une juste appréhension des questions qui relèvent du cadre de vie, et notamment sur le logement.

Et c'est à ce titre que nous avons participé à la concertation sur le logement en septembre 2017, et continuons à contribuer sur ce projet de Loi, au fur et à mesure de son élaboration, en ciblant la partie relevant de notre compétence : le bâtiment.

Ces dernières années l'Unifa s'est beaucoup investie sur la problématique du logement, notamment au travers des sujets suivants :

- La démarche "**pour un urbanisme de projet** "
- **Le logement "priorité nationale"**, lancée fin 2011 par le Conseil National de la Construction, dont nous sommes membre fondateur et qui regroupe toute la filière de la construction
- La loi ALUR de 2013, qui comprend un volet important consacré à l'urbanisme : "**moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires**"
- **Objectif " 500 000 logements"** en 2013 / 2014. Nous avons siégé dans le GT 1 (simplification de la réglementation et des normes) et le GT 4 (développer des matériaux innovants et inventer de nouvelles façons de construire et rénover), et participé aux différentes rencontres qui ont suivi.
- La concertation sur la **rénovation du règlement du PLU** en 2015, pour laquelle nous avons fait plusieurs propositions qui ont été retenues
- Différentes concertations se rapportant au logement : **l'accessibilité** des personnes handicapées ou à mobilité réduite, la prise en compte de **l'âge** et l'évolution des habitants dans le cadre de la silver économie, **l'habitat participatif**, la **maîtrise du coût de construction** des logements, la **sécurité incendie**, ..., etc.
- **La loi sur la transition énergétique et la croissance verte** en 2015, pour laquelle nous avons fait de nombreuses contributions, et expliqué que la rénovation doit s'inscrire dans **une requalification globale du logement** qui, pour des raisons financières, peut se faire par étapes cohé-

rentes entre elles et pérennes au regard du programme global. Ce que nous disions sans succès en 2015, est maintenant repris par le ministère actuel de l'écologie.

- la **rénovation des logements**, pour laquelle l'Unifa conduit depuis 2 ans un ensemble de démarches pour mobiliser et former les architectes à la **rénovation globale des logements** dans le cadre de la loi sur la transition énergétique (plus d'un demi-millier en un an).
- Les travaux du **conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE)**, où siège l'Unifa et où sont examinés tous les textes qui relèvent de la construction et de la rénovation

Ces différentes actions ont permis à l'Unifa de développer de multiples pistes de réflexion et faire de nombreuses propositions pour **construire des logements à coût maîtrisé, évolutifs, pérennes, adaptés aux nouvelles façons de vivre et garants d'une bonne intégration sociale et urbaine.**

**Elle rappelle que l'urgence de logements ne doit pas conduire à la détérioration de leur qualité, et qu'il faut penser, avant tout, aux personnes qui vont y loger, et ce pour la durée de vie du bâtiment.**

**Il convient donc de prendre en compte dès la conception du bâtiment, sa durabilité, sa maintenance et son entretien.**

**Il ne faut jamais perdre de vue la qualité de vie dont les habitants doivent bénéficier au sein de leurs logements et de leurs quartiers. Ne recommençons pas ce qui s'est fait dans les années 60, où le seul but était de "construire vite et pas cher".**

**Profitons du développement des outils numériques pour la programmation, la faisabilité, la numérisation des sites, la conception, la réalisation et l'exploitation pour maîtriser le coût et la qualité des logements.**

**Nous déclinons notre contribution pour cette conférence de consensus selon les 5 réunions thématiques**

- Le 20 décembre : rôle et place des collectivités dans la politique du logement
- Le 10 janvier : accélération de la construction de logements, simplification des normes de construction et d'urbanisme.
- Le 11 janvier : enjeux du secteur social : restructuration, cadre juridique, politique patrimoniale, loi SRU, attribution de logements, mixité sociales ...
- Le 18 janvier : parc privé : bilan, vente en bloc, transformation de bureaux en logements, financement, fiscalité, ...
- Le 25 janvier : revitalisation des centres villes, centres bourgs

Pour ce premier thème, "*rôle et place des collectivités dans la politique du logement*" nous déclinons des propositions relevant de **l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**, qui relèvent essentiellement du rôle et de la politique des collectivités et des élus locaux.

## 2 - CONSTATS ET MESURES

### 2.1 - Aménagement du territoire et politique foncière

Le principal frein à la construction des logements est le manque de terrains en zones tendues, et par conséquence de leur cherté.

En 2014 nous avons mené une étude sur le coût de construction des logements sociaux collectifs en France dans le cadre d'une mission confiée au CGED qui nous avait sollicités. **Celle-ci a démontré que les coûts de construction variaient peu d'un endroit à l'autre**, hormis en centre-ville des grandes agglomérations en raison des coûts de chantier ou des adaptations au sol spécifiques.

**C'est donc bien le foncier qui génère des coûts de revient élevés, et sur celui-ci qu'il faut avant tout réfléchir.**

Pour s'en affranchir, nous proposons quelques pistes.

- **Définir un aménagement du territoire cohérent en déconcentrant les emplois.**

Le problème n'est pas le manque de logements en France mais sa concentration dans les zones tendues. Le développement du télétravail ou la délocalisation des entreprises hors de ces zones permettront de résoudre une grande partie de la problématique logement.

Il faut inventer de nouvelles formes de télétravail, en associant des espaces de bureaux délocalisés à de nouvelles zones d'habitation. Avec un coworking qui ne soit plus seulement un espace de service, mais un projet de réimplantation de population dans des zones qui se désertifie. Mais cela signifie aussi d'accélérer la couverture internet en Très Haut Débit sur tout le territoire

- **Libérer du foncier**

- **En accélérant la mise à disposition des friches urbaines**, qu'elles soient détenues par les collectivités ou l'état, ou qu'elles soient privées

- **En bâtissant les "dents creuses" avant de développer des ZAC**, qui détruisent chaque année des milliers d'hectares de terres agricoles

Après diagnostic urbain permettant d'identifier les "dents creuses", les friches, les délaissés urbains, les espaces sous-densifiés, etc., **réalisation d'une cartographie permettant d'envisager des périmètres d'OAP à l'intérieur desquels la densité sera augmentée**, sous réserve d'accueillir des logements sociaux.

A partir d'un délai à définir (5 ans correspondant délais d'évaluation des documents d'urbanisme?) au-delà duquel il aura été constaté qu'aucune opération d'ensemble n'aura été engagée sur le site, la collectivité pourra envisager de réaliser une DUP afin de réaliser des logements sociaux.

- **En reconsidérant certaines espaces boisés classés (EBC)**. Après expertise végétale des EBC publics et délimitation fine du périmètre de protection stricte de la végétation, **autoriser les collectivités à affecter les terrains libérés à des opérations de logements sociaux**. Ces opérations seront autorisées sous réserve d'une étude de leur l'impact environnemental sur les espaces verts protégés.

- **en supprimant la zone C du Plan d'Exposition aux bruits et les sites classés qui n'ont plus raison d'être** (par exemple arbre remarquable abattu depuis 10 ans)
- **Envisager l'encadrement des prix du foncier**  
en zones tendues (comme pour les loyers)
- **Distinguer les règles d'urbanisme en fonction de la densité existante.**  
Certaines zones, pour des raisons géographiques, techniques, démographiques pourraient déroger aux objectifs environnementaux sanctifiés, dès lors que l'attractivité d'un secteur en voie de désertification serait portée par un projet d'aménagement qualitatif.
- **Constituer des établissements publics ou semi-publics autorisés à monter des projets de zone constructible**  
Pour combattre la spéculation sur les zonages constructibles. Aujourd'hui, le zonage est pré-déterminant dans la valeur marchande du foncier. Les zones constructibles sont actuellement définies au préalable. Ce système réduit l'offre de terrains et crée une valeur artificielle immédiate. Nos élus sont soumis à des pressions très fortes (voire des tentations) pour inscrire des propriétés dans les meilleures zones.  
De tels établissements contrôlés par les différentes administrations, pourraient faire des offres d'achat en conformité avec les SCOT sur une grande étendue de terrains qui, n'auraient pas cette valeur artificiellement créée par le zonage. Un prix d'équilibre devrait s'établir entre celui du terrain naturel (de l'ordre de 0.5 € le m<sup>2</sup>) et celui du terrain constructible (de 200 à 400 €, voire plus le m<sup>2</sup>). La différence permettrait de financer des études et des équipements bien plus productifs.

## 2.2 - Procédures administratives

De nombreux dossiers se heurtent à la lourdeur des procédures administratives, aux délais d'instruction et aux recours éventuels, qui conduisent de nombreuses fois à l'abandon des projets.

Pourtant de simples dispositions pourraient résoudre ces problèmes, parmi lesquels :

- **Accélérer et sécuriser les autorisations d'urbanisme**
  - **En dématérialisant les dossiers de demandes d'urbanisme dès octobre 2018** (comme l'obligation de dématérialisation des marchés publics) ou courant 2019 au plus tard
  - **En respectant la liste de pièces exhaustive** pour les demandes de permis de construire et les délais des décrets relatifs à la réforme des Permis de Construire de 2007
  - **En permettant le dépôt d'une Déclaration Préalable**, en remplacement du Dossier de Demande de Permis de Construire, chaque fois qu'une demande d'autorisation concerne des ouvrages de logement, et à condition qu'elle soit établie par un architecte.
  - **En déconnectant les règles du droit des sols des autres règles de construction** afin de clarifier le contenu du dossier, raccourcir les délais et les limiter les motifs de recours.
  - **En sécurisant les autorisations de construire** en réduisant les possibilités de recours abusifs et en encadrant les délais de ceux-ci.

- **En responsabilisant les services de l'état sur les conséquences de leurs décisions** (commission de sécurité et d'accessibilité, ABF, ONF, PNR, DIREN ...), notamment sur l'allongement des délais ou carrément l'interdiction de projet pourtant conformes aux PLU et/ou aux attentes citoyennes. Demander aux préfets de recenser tous les dossiers bloqués par diverses commissions.
- **Améliorer la compréhension des projets**
  - En incitant les communes à demander des **maquettes numériques urbaines** pour raisonner en gabarit et volume, l'architecte pouvant y insérer son projet. Cela permet aux élus, aux riverains ou aux habitants de mieux visualiser la construction envisagée.
- **Permettre de construire plus et mieux**
  - **En améliorant la densité** au-delà des seuils donnés par les gabarits des PLU / PLUI, et ce pour les opérations d'ensemble comportant des logements.
  - Faire bénéficier les opérations de logements de la dérogation aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible sous réserve de prise en compte des objectifs de renforcement de la qualité et de la création architecturale, garantie par une maîtrise d'œuvre indépendante. Pour les opérations comportant tout ou partie de logements sociaux, ces dérogations ne pourront être obtenues qu'après procédure de concours de maîtrise d'œuvre conforme aux règles du concours.
  - En transférant les autorisations de construire à l'Etat par l'intermédiaire des services déconcentrés et du Préfet pour les logements sociaux, ou pour les plus grandes opérations, développer les OIN (Opération d'Intérêt National) où l'Etat a la maîtrise de la politique d'urbanisme.