

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Paris, le 16 mars 2018

Vu le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

Après délibération et vote de ses membres,

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique émet un avis favorable assorti des réserves et remarques ci-après concernant certains articles.



Thierry REPENTIN

Président du Conseil Supérieur
de la Construction et de l'Efficacité Énergétique

Les articles 5, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 44, 50 et 55 n'appellent pas de remarque particulière.

Article 8 : Transformation d'immeubles de bureaux en immeubles de logements

Le conseil est favorable aux avancées portant sur les moyens de favoriser la transformation de bureaux en logements.

Le conseil reste toutefois en attente des intentions du gouvernement concernant l'harmonisation et le niveau des exigences de sécurité notamment incendie, pour les immeubles de bureaux et de logements entrant dans la nouvelle catégorie des immeubles de moyenne hauteur, ces exigences devant faire l'objet d'un décret.

Il faudrait également veiller à harmoniser les coefficients de bonus de constructibilité qui peuvent être accordés par l'autorité compétente en matière d'urbanisme. D'autres cas, notamment pour la performance énergétique, portent ce bonus à 30 %.

Certains membres du Conseil sont très réservés quant à la dérogation aux règles de mixité sociale, y compris dans les communes non carencées.

Article 15 : Traitement dématérialisé des demandes et instruction de permis de construire Le conseil souhaite que le seuil démographique des communes concernées soit inscrit dans la loi et non déterminé a posteriori par décret.

Articles 18 : Préfabrication

Le conseil est opposé à cet article aux motifs suivants, même s'il souligne que le texte s'est amélioré :

1. La définition de la préfabrication n'est pas assez claire,
2. Il n'est pas nécessaire de favoriser la préfabrication par rapport à d'autres modes constructifs,
3. Il n'est pas souhaitable de revenir sur l'impossibilité de remettre des offres variables mise en place en 2016 qui vise à mettre toutes les tailles d'entreprises sur un pied d'égalité.

Articles 19 : Préfabrication – Nouvel échéancier de paiement

Le conseil est favorable à cette disposition qui a fait l'objet d'une concertation approfondie. Il existe une vraie difficulté de trésorerie en filière sèche.

Cet avis est favorable sous réserve de prendre en compte les questions de garantie et de préservation des intérêts des acquéreurs.

Le conseil s'interroge toutefois sur le fait que la vente en l'état futur d'achèvement ne soit pas également traitée dans l'article.

Article 21 : Individualisation des frais de chauffage

Bien que les fédérations de professionnels du bâtiment s'opposent aux obligations de travaux, le conseil est favorable au contenu de cet article dans la mesure où les textes réglementaires qui en découleront s'attacheront à ce que l'installation des systèmes se fasse au bénéfice du pouvoir d'achat des ménages. Le conseil s'interroge également sur l'échéancier d'application de cette mesure et son articulation avec les dispositions existantes.

Article 28 : Suppression de l'assujettissement des organismes HLM au Titre II de la loi MOP et dérogation à la procédure de concours pour le choix de la maîtrise d'œuvre

L'avis des membres du conseil reste très partagé sur ce sujet.

Même si la dérogation au concours ne fait pas réellement l'unanimité, le désaccord se concentre surtout sur la suppression de l'assujettissement au titre II de la loi MOP.

D'une part, les maîtres d'œuvres considèrent que le texte vide la loi MOP de sa substance en supprimant toute obligation vis-à-vis des bailleurs sociaux sans visibilité ni garde-fous sur les relations à venir entre la maîtrise d'œuvre et les petites entreprises sur ce type de marché. De plus, les maîtres d'œuvre s'interrogent sur les nouvelles activités qui vont pouvoir être exercées par les filiales des bailleurs sociaux et qui ne relèveraient pas du service public d'intérêt général.

D'autre part, les bailleurs sociaux considèrent que les obligations générales applicables aux maîtres d'ouvrages publics -hors titre II- restent applicables et que le texte ne fait que donner davantage de liberté aux bailleurs sociaux pour opter pour l'organisation qu'ils souhaitent en fonction du projet dont les relations à la maîtrise d'œuvre privée inscrites dans la loi MOP font partie.

Par ailleurs, au-delà de l'avis formel du Conseil, certains membres ont souhaité exprimer la position suivante :

Certains d'entre eux regrettent la disparition du dispositif carnet numérique du projet de loi qui avait pourtant été largement discuté dans les avant-projets de loi précédents.

Enfin, les maîtres d'œuvre se prononcent contre les dispositions des articles 2 et 4 qui permettent de déroger à la loi MOP.