



L'UNION DES ARCHITECTES

# 4<sup>ème</sup> CONTRIBUTION DE L'UNIFA

## Sur le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte

mars 2015

L'Unifa (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes) est une fédération de syndicats locaux d'architectes qui se sont réunis il y a 45 ans pour créer une Union Nationale, ce qui lui confère une très grande représentativité locale et une représentation nationale reconnue.

Cette représentativité s'appuie sur la diversité de nos entreprises d'architecture, qui sont de toute taille et qui travaillent dans tous les domaines.

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 bâtiment (neuf ou rénovation) et du cadre de vie.

Et c'est à ce titre que nous avons rédigé des contributions sur ce projet de Loi, au fur et à mesure de son évolution, en ciblant la partie relevant de notre compétence : le bâtiment.

### NOTE LIMINAIRE

Nous avons fait une première contribution en juillet 2014, qui n'a absolument pas été prise en compte, une deuxième en septembre, une troisième après le passage à l'Assemblée Nationale.

Nous renouvelons ici cet exercice, en prenant appui sur le texte issu des travaux du sénat du 3 mars 2015.

**Nous rappelons que les architectes et la maîtrise d'œuvre dans son ensemble, sont quasiment absents de ce projet de loi, et même évincés par certains articles.**

C'est, il nous semble, méconnaître totalement les mécanismes de la construction et de la rénovation, où seules des études sérieuses, faites par une maîtrise d'œuvre compétente, permettent de conduire des travaux de rénovations pertinents et offrant de réels gains énergétiques.

C'est d'ailleurs ce qu'avait souligné UFC-Que Choisir dans son enquête sur la rénovation en mai 2014.

La rénovation d'un bâtiment ne peut avoir pour seul objectif l'amélioration de la consommation d'énergie, elle doit s'accompagner d'une revalorisation patrimoniale, d'une amélioration du confort, de l'optimisation des espaces, en bref elle doit s'inscrire dans une requalification globale du logement, même si pour des raisons financières, celle-ci doit se faire par étapes.

Et c'est bien ainsi que les consommateurs le souhaitent.

C'est ce qui a été souligné par "La Fabrique écologique" : ***PRINCIPAUX MOTEURS AU PASSAGE A L'ACTE: NI ECOLOGIE NI TEMPS DE RETOUR MAIS ESTHETIQUE, BIEN ETRE ET CONFORT, BAISSSE DES MENSUALITES ET VALEUR PATRIMONIALE.***

**Encore une fois, tout ceci ne peut se faire sans des études de maîtrise d'œuvre, et tout particulièrement celles des architectes.**

**UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES**

29, Boulevard Raspail - 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 [contact@unsfa.com](mailto:contact@unsfa.com)

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z - TVA Intracommunautaire : FR00784285348

## ARTICLES CONCERNES PAR NOTRE EXERCICE PROFESSIONNEL

### Article 1<sup>er</sup>

#### Article inchangé au sénat

« 5° bis (nouveau) Renforcer la formation aux problématiques et aux technologies de l'énergie de tous les professionnels impliqués dans les actions d'économie d'énergie, notamment par l'apprentissage ;

Les architectes devraient également pouvoir bénéficier d'une aide ou d'un accès accru aux financements (via les CE), pour la formation continue de l'ensemble du personnel des entreprises d'architecture

### Article 3 AA

*La France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes, visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020..*

Phrase complétée au sénat par : " visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020"

L'objectif est ambitieux et louable, mais **il serait judicieux de définir les acteurs et leur rôle.**

Si 500 000 logements sont réhabilités sans architecte et sans architecture, nous préparons les sinistres techniques, sociaux de demain et une dégradation durable des tissus urbains et des paysages.

### Article 3 B

#### Nouvelle rédaction, sénat

*Avant 2020, tous les logements locatifs du parc privé dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique en visant une performance de 150 kilowattheures par mètre carré et par an si le calcul économique le permet.*

Nous sommes septiques sur les possibilités d'arriver à respecter cet objectif très ambitieux en 5 ans.

Qui va déterminer le dépassement du seuil de 330 kilowattheures, et avec quelle garantie ? : Maitrise d'œuvre privée, formée et compétente, ou de diagnostiqueurs armés de logiciels recettes, ou d'une collecte des factures d'énergie ?

A quelle mode de calcul de surface est-il fait référence : surface habitable, surface de plancher, "SHON RT 2012" ?

**Cet article nécessite des précisions**

### Article 3 C

#### ex-article 3 b scindé en 2 articles 3 b, ci-dessus, et 3 c "nouveau"

*À partir de 2030, les bâtiments privés résidentiels devront faire l'objet d'une rénovation énergétique à l'occasion d'une mutation, selon leur niveau de performance énergétique, sous réserve de la mise à disposition des outils financiers adéquats.*

*Un décret en Conseil d'État précisera le calendrier progressif d'application de cette obligation en fonction de la performance énergétique, étalé jusqu'en 2050.*

*Les modalités d'application devront être souples afin de permettre que les travaux puissent être mis en œuvre par l'acheteur en fonction de ses aménagements et suivant un échéancier. Sinon cette mesure risque de bloquer les mutations dans l'ancien.*

Pas d'observation

### Article 3

#### **nouvelle rédaction du sénat**

*Après l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-5-2 ainsi rédigé :*

*« Art. L. 123-5-2. - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols et des plans d'aménagement de zone, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.*

*« Il peut ainsi être dérogé, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*

*« 1° La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*

*« 2° La mise en oeuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*

*« 3° La mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

*« La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*« La capacité dérogatoire prévue au présent article ne peut s'exercer pour des édifices ou parties d'édifices construits en matériaux traditionnels. »*

Les deux phrases portées en gras prennent compte en partie de nos observations

### Article 5

#### **Modifications apportées au sénat**

*I. – L'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :*

*« Art. L. 111-10. – Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent d'atteindre, en une fois ou en plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant.*

*« Un décret en Conseil d'État détermine :*

*« 3° Les catégories de bâtiments existants qui font l'objet, lors de travaux de ravalement importants, de travaux d'isolation ~~de la façade concernée,~~ excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ;*

« 4° Les catégories de bâtiments existants qui font l'objet, lors de travaux importants de réfection de toiture, d'une isolation de cette toiture, excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ;

Nous avons noté que la rédaction de cet article et la modification apportée à l'article 3, ont pris en compte la réticence, non seulement des architectes (voir nos diverses contributions de juillet), mais aussi des associations de maisons rurales, paysages ..

Néanmoins, nous rappelons qu'il est impossible de raisonner par éléments de bâtiment.

**Pour parvenir à améliorer la performance énergétique et environnementale d'un bâtiment, il est nécessaire d'effectuer un diagnostic global préalable** au cours duquel vont être examinées toutes les composantes du bâtiment (architecturale, technique, fonctionnelle, énergétique, réglementaire, ...etc.) dans le but de proposer des solutions de rénovation performantes et qu'il est préférable de ne pas lier les objectifs fixés par la loi au recours à un procédé technique limitatif, mais à des résultats.

D'autre part, qui appréciera la "*disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale*" ?

**Nous expliquons en fin de cette note la nécessité de faire réaliser des diagnostics globaux des bâtiments avant tous travaux de rénovation.**

**C'est pourquoi, nous proposons que cet article soit complété ainsi :**

*"Avant toute rénovation, il sera réalisé un diagnostic global, par une équipe de maîtrise d'œuvre indépendante associant, en fonction des caractéristiques de l'opération, architectes et autres professionnels de la maîtrise d'œuvre. Ce diagnostic aura pour objet de proposer des solutions de rénovation performantes tenant compte de l'ensemble des règles de construction, ainsi que le contenu et les modalités de réalisation de ce diagnostic."*

L'obligation de faire un diagnostic global pourrait s'appliquer à certaines opérations, selon la date de construction du bâtiment existant ou selon le montant des travaux envisagés.

Son contenu pourrait s'inspirer de celui défini par l'article 12 du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé. Il proposerait aux usagers un phasage des travaux à effectuer afin qu'ils puissent les anticiper et les planifier.

#### Article 5 ter (nouveau)

#### Modifications apportées au sénat

*La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L. 111-3-2 ainsi rédigé :*

« Art. L. 111-3-2. – Les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance dont le montant n'excède pas 100 000 € hors taxes comportent, **à peine de nullité**, les mentions suivantes :

« 1° L'identité du maître d'ouvrage ainsi que celle des cotraitants devant exécuter les travaux ou prestations de service ;

« 2° La nature et le prix des travaux ou prestations de service devant être réalisés par chaque cotraitant de façon détaillée ;

**UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES**

29, Boulevard Raspail – 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 [contact@unsfa.com](mailto:contact@unsfa.com)

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z – TVA Intracommunautaire : FR00784285348

« 3° **La mention expresse de l'existence ou non de la solidarité juridique des cotraitants envers le maître d'ouvrage :**

« 4° *Le nom et la mission du mandataire commun des cotraitants. Cette mission, qui consiste notamment à transmettre des informations et documents ainsi qu'à coordonner les cotraitants sur le chantier, ne peut être étendue à des missions de conception et de direction de chantier assimilables à une activité de maîtrise d'œuvre. »*

Il s'agit d'une modification du code de la construction et qui concerne tous les types de travaux, et d'un montant très important (100.000 €).

Il est indiqué que le "mandataire commun des cotraitants" ne fera pas de maîtrise d'œuvre, mais le marché comporte des prestations de service. Où est la mission de conception, de diagnostic, de calcul de performance ? Qui prend les responsabilités et les garanties autres que celles des corps d'état ?

Cet article évince totalement le recours à l'architecte, et permet le recours direct au groupement d'entreprises **sans maîtrise d'œuvre**.

Qu'elles sont les **prestations de service** considérées ? (Un coup de tampon pour les autorisations administratives ?)

Il est important d'organiser la cotraitance afin que le maître d'ouvrage, notamment lorsqu'il est un consommateur, sache très précisément à quoi il s'engage. Les notions de cotraitance (groupements d'entreprises), de solidarité, la définition de la mission du mandataire figurent déjà dans d'autres textes : l'article 51 du code des marchés publics, l'article 3 de la loi sur l'architecture, dont il faut nécessairement s'inspirer.

**En conséquence, nous demandons que cet article soit modifié de la façon suivante :**

« Art. L. 213-4-1. – *Les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et des prestations de service réalisés en cotraitance comportent obligatoirement les mentions suivantes :*

1° *L'identité du client ainsi que celle des cotraitants devant réaliser les travaux ou prestations de service ;*

2° *L'identification du mandataire, interlocuteur unique du maître d'ouvrage pendant la durée d'exécution du marché, ainsi que le contenu de sa mission. Le mandataire représente l'ensemble des cotraitants vis-à-vis du maître d'ouvrage, et coordonne leurs interventions. Cette mission n'est pas une mission de maîtrise d'œuvre.*

3° *L'engagement solidaire ou conjoint des cotraitants et en cas d'engagement conjoint, la nature de l'engagement du mandataire, solidaire ou conjoint.*

*Le groupement est solidaire lorsque chacun des cotraitants membres du groupement est engagé financièrement pour la totalité du marché.*

4° *Le montant et la répartition détaillée des prestations que chacun des cotraitants s'engage à exécuter ».*

## Article 5 quinquies

### **Modifications apportées au sénat**

*Le chapitre II du titre III du livre II du code de l'énergie est complété par un article L. 232-2 ainsi rédigé :*

« Art. L. 232-2. - *Le service public de la performance énergétique de l'habitat s'appuie sur un réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique.*

« *Ces plateformes sont **prioritairement** mises en œuvre à l'échelle d'un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre. **Ce service public est assuré sur l'ensemble du territoire.***

« ***Ces plateformes** ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur. Elles fournissent au demandeur les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. **Elles peuvent également proposer des actions à domicile sur des pé-***

**UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES**

29, Boulevard Raspail - 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 [contact@unsfa.com](mailto:contact@unsfa.com)

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z - TVA Intracommunautaire : FR00784285348

*rimètres ciblés et concertés avec la collectivité de rattachement et la commune concernée. Les conseils fournis sont personnalisés, gratuits et indépendants. Les conseils fournis sont personnalisés, gratuits et indépendants.*

« En fonction des besoins des consommateurs et des capacités du territoire à le proposer, la plateforme peut-compléter ces missions par un accompagnement technique ou par un accompagnement sur le montage financier pendant toute la durée du projet de rénovation du consommateur, le cas échéant par la mise en place d'un suivi et d'un contrôle des travaux de rénovation. Cet accompagnement complémentaire peut être effectué à titre onéreux. »

Un établissement **public**, ne doit pas pouvoir faire de la maîtrise d'œuvre privée, et contrôler des travaux privés de rénovation.

La loi crée ainsi une situation de concurrence déloyale vis-à-vis des structures de maîtrise d'œuvre privée, et, cet établissement, se retrouve en situation de "juge et partie".

Pourrait-il apporter les garanties d'expertises et d'indépendances ?

Assumerait-il toutes les responsabilités réglementaires ?

**C'est pourquoi nous demandons que le texte soit modifié ainsi :**

*4 « Les plateformes territoriales de la rénovation énergétique relevant des missions du service mentionné à l'article L. 232-1, ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur. Elles fournissent au demandeur les informations de financement, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet de rénovation. Il bénéficie ainsi de conseils personnalisés, gratuits et indépendants afin de faciliter ses démarches.*

*5 « En fonction des besoins des consommateurs et des capacités du territoire à le proposer, la plateforme peut, le cas échéant, orienter les consommateurs vers les architectes et professionnels de la maîtrise d'oeuvre, compétents, pour concevoir un projet de rénovation, organiser une mise en concurrence qualitative des entreprises et vérifier la qualité d'exécution des travaux. Elle les informe également de la possibilité de leur confier la réalisation du diagnostic préalable global*

## Article 60

### *CHAPITRE IV - La protection des consommateurs en situation de précarité énergétique*

De bonnes intentions peuvent produire des effets connexes délétères.

La précarité énergétique va de pair, très généralement avec la vétusté des installations et du matériel en place. Ces défauts de sécurité conduisent à de nombreux incendies chaque année.

Par exemple, il nous semble très dangereux d'allouer des fonds pour régler les factures d'électricité sur une installation dangereuse **sans se préoccuper de la mise en sécurité des équipements**.

La précarité doit préférablement être considérée de manière globale.

Mais, même si on n'aborde cette question que sous l'angle de la précarité énergétique, il faut, à minima, faire réaliser par un technicien compétent, un diagnostic ayant pour objet la mise en sécurité des personnes et de leur santé.

**Le chèque énergie doit permettre le financement de ce diagnostic**, car le droit à l'énergie ne peut se faire sans un droit à la santé et à la sécurité. Le résultat du diagnostic obligera, le cas échéant, les propriétaires à faire les travaux permettant d'y remédier.

Comment peut-on prétendre économiser l'énergie en finançant sa consommation ?

## CONCLUSION

Ce projet de loi s'inscrit dans une évolution très favorable vis à vis de l'environnement, et des consommations énergétiques.

Mais il a négligé, en tout cas pour la partie qui concerne le bâtiment, tout ce qui ne concerne pas l'énergie. Hors, un bâtiment est un tout, et répond à de nombreux objectifs : usage, confort, patrimonial, esthétique, et aux contraintes réglementaires : solidité, techniques, incendie, accessibilité des personnes handicapées, ...etc.

L'Unsa défend avec force que la recherche de performance énergétique doit s'accompagner **d'une amélioration de la vie quotidienne des individus et de leur confort.**

### Le diagnostic global avant rénovation énergétique.

**Il est impossible de raisonner par éléments de bâtiment.** Seul un diagnostic de l'existant et une étude approfondie de l'ensemble peut conduire à prescrire des travaux cohérents prenant en compte les autres réglementations (incendie, accessibilité...etc.).

Le code de la construction et de l'habitation est muet sur le sujet, alors qu'on ne pourrait envisager d'améliorer la performance énergétique et environnementale d'un bâtiment, efficacement et durablement, sans effectuer un diagnostic global préalable. Celui-ci conduit à examiner les différents aspects d'un bâtiment : architectural, technique, d'usage, énergétique, patrimoniale, déconstruction, etc., dans le but de proposer les solutions de **rénovation pertinentes et performantes.**

Nous pensons nécessaire de recourir à un diagnostic global **pérennisant la performance énergétique** et son évolution. Le seul futur passeport énergétique, prévu à l'article 4, étant un outil se limitant au suivi énergétique...

Il est indispensable d'inciter à la réalisation de diagnostic global, préalablement à tout projet de travaux de rénovation.

**L'octroi d'aide ou de financement doit être subordonné à la réalisation d'un diagnostic global**, préalablement à tout projet de travaux de rénovation afin de garantir à l'utilisateur un projet préservant ses intérêts en augmentant nécessairement **la valeur patrimoniale** de son habitation.

Seule une équipe de maîtrise d'oeuvre réunissant **autour de l'architecte**, en fonction des caractéristiques de l'opération les bureaux d'études spécialisés, dispose des compétences pour une analyse complète du bâti existant. Une maîtrise d'oeuvre indépendante est également nécessaire pour concevoir un projet de rénovation intégrant toutes les contraintes techniques et réglementaires, pour organiser une mise en concurrence qualitative des entreprises et pour vérifier la qualité d'exécution des travaux.

**Cette nécessité de diagnostic global est illustrée** par les opérations menées par la région Picardie à travers leur Régie Régionale du Service Public de l'Efficacité Energétique, dont 2 études de faisabilité sont jointes à ce dossier.

Les diagnostics n'étant qu'énergétiques, ils n'ont pris en compte ni la structure des maisons, ni leurs caractéristiques (y compris la présence d'amiante), ni leurs valeurs patrimoniales. Ils engagent à des travaux non réglementaires, comme la dépose de la couverture en plaque amiante-ciment par la famille ou la pose d'isolant extérieur sur des façades en briques de terre cuite apparentes ou en pierres, ou dont leur coût est disproportionné par rapport à la valeur intrinsèque de la maison, et même souvent au regard du temps de retour (malgré les aides).

## L'isolation

Il nous semble que le fait de lier l'obligation de travaux d'isolation à des travaux d'entretien courants (façades, toitures; ...etc.) puisse faire renoncer à tous travaux, et, par voie de conséquence à la dégradation des immeubles concernés.

Les propriétaires (qu'ils soient institutionnels ou particuliers) n'ont pas aujourd'hui les moyens financiers d'entreprendre ces travaux sans une incitation financière forte. **Il est préférable de susciter des rénovations intelligentes plutôt que de les rendre, aveuglément, obligatoires.**

## Recours à l'architecte

**L'intervention des architectes** est nécessaire dès le diagnostic et la phase conception.

**Ils sont, par leur formation et leurs compétences, les mieux à même de permettre à cette déréglementation d'être un atout pour la relance de la construction en lui évitant d'être confuse.**

Les architectes s'inquiètent des conséquences de dispositions qui privilégient uniquement l'aspect énergétique en défaveur des codes ou normes qui garantissent au citoyen un droit pérenne et un environnement de qualité.

Il serait essentiel de préciser que pour obtenir la performance à tous niveaux, **il y a obligation de recourir à une maîtrise d'œuvre compétente pour garantir l'équilibre et l'homogénéité des travaux accompagnant ceux ciblés sur l'amélioration des performances énergétiques.**

C'est le cœur de métier des architectes qui sont, par essence, préoccupés par l'amélioration conjointe du confort des usagers, de leur santé, du tissu urbain social et culturel dans le cadre d'une durabilité technique du patrimoine (pérennité des matériaux et systèmes d'enveloppe).

**Sachons conserver ou construire un cadre de vie de qualité et avant tout, durable.**

## Annexe : Illustration d'une opération sans architecte, ni maîtrise d'oeuvre

Afin de démontrer le risque encouru par la rédaction de certains articles de ce projet de loi, il est joint à cette note un article paru dans "le Moniteur entrepreneurs & installateurs" de juin 2014 présentant une réalisation sans maîtrise d'œuvre, le maçon s'étant autoproclamé éco-maître d'œuvre.

Comme vous le constaterez, **ce projet illustre toutes les dérives qui peuvent découler de la mise en application de cet article 5ter :**

- Les façades qui étaient en matériau pérenne et résistant (briques de terre cuite apparentes) sont maintenant recouvertes d'éléments en liège (sans parement), non résistants, sans garantie de durabilité dans le temps, et inesthétiques.  
De plus, on peut se demander si le règlement d'urbanisme local a été respecté, ce genre de matériau en façades étant généralement interdit
- Plusieurs autres travaux de cette rénovation ne sont pas conformes techniquement, qui en assumera la responsabilité ? les artisans n'étant pas garantis pour la maîtrise d'œuvre
- Le coût est très élevé et bien supérieur aux ratios courants de rénovation
- Est-ce que la réglementation handicapée a été respectée (obligatoire puisqu'il s'agit de création de 2 logements locatifs)
- ..etc.

Cet exemple est d'autant plus négatif, qu'il a fait l'objet d'un chantier école pour le lycée professionnel local.