

PROJET DE LOI SUR LA CREATION, L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

CONTRIBUTION Unifa suite à audition du 9.12.15

L'Unifa (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes) est une fédération de syndicats locaux d'architectes qui se sont réunis il y a 46 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 (de 0 à plus de 100 salariés), exerçant dans tous les domaines et répartis sur l'ensemble du territoire, compris outre-mer.

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.

Cette contribution se scinde en deux parties :

- Le projet de loi, adopté en première lecture à l'assemblée nationale, où nous avons surligné en jaune certaines dispositions et les commentaires ou propositions que nous y apportons
- Les propositions d'amendements que nous avons faites dans le cadre de la stratégie nationale pour l'architecture

PROJET DE LOI SUR LA CREATION, L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

Article 26

Le livre VI du code du patrimoine est complété par un titre V ainsi rédigé :

« TITRE V « QUALITÉ ARCHITECTURALE

« Art. L. 650-1. – I. – Les immeubles, les ensembles architecturaux, les ouvrages d'art et les aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant reçoivent un label par décision motivée de l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

« Le label disparaît de plein droit si l'immeuble est classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ou cent ans après sa construction.

« II. – Lorsque l'immeuble, l'ensemble architectural, l'ouvrage d'art ou l'aménagement bénéficiant de ce label n'est pas protégé au titre des abords et des cités historiques ou identifié en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, son propriétaire informe l'autorité compétente pour attribuer le label, préalablement au dépôt de la demande de permis ou de la déclaration préalable, qu'il envisage de réaliser des travaux susceptibles de le modifier.

« Art. L. 650-2 (nouveau). – Le nom de l'architecte auteur du projet architectural d'un bâtiment et la date d'achèvement de l'ouvrage sont apposés sur l'une de ses façades extérieures. »

Commentaire Unifa

L'Unifa soutient cette disposition, qui contribue à faire connaître les architectes, à élever la qualité architecturale et à lutter contre les signatures de complaisance.

Article 26 bis (nouveau)

L'article L. 1616-1 du code général des collectivités territoriales est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
« Dès que le maître d'œuvre d'une construction mentionnée au premier alinéa du présent article est sélectionné, la commune, le département ou la région s'attache à sélectionner sans délai l'auteur de l'œuvre d'art faisant l'objet d'une insertion dans ladite construction.

« Les communes, les départements et les régions veillent à la diversité des œuvres et des artistes sélectionnés en application du présent article. »

Commentaire Unefa

L'Unefa soutient cette disposition qui permet à l'architecte auteur du bâtiment de travailler avec l'artiste retenu dans le cadre du 1% artistique, et de parfaire l'intégration au mieux son œuvre

Article 26 ter (nouveau)

La seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 232-2 du code de l'énergie est complétée par les mots : « et recommandent à tout maître d'ouvrage, public ou privé, de recourir au conseil architectural délivré par les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, lorsque les conseils mentionnés au troisième alinéa du présent article n'ont pas été délivrés par l'un de ces organismes. »

Commentaire Unefa

L'Unefa soutient cette disposition. Les CAUE peuvent assurer "*le service public de la performance énergétique de l'habitat*" et entrer dans le "*réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique*", prévu dans le code de l'énergie

Article 26 quater (nouveau)

I. – La loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture est ainsi modifiée :

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article 3, après les mots : « autorisation de construire », sont insérés les mots : « ou d'aménager un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme » et, après les mots : « permis de construire », sont insérés les mots : « ou le projet architectural, paysager et environnemental faisant l'objet de la demande de permis d'aménager, » ;

2° L'article 4 est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Par dérogation au premier alinéa du même article 3, le recours à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement n'est pas obligatoire pour les lotissements créant une surface de plancher inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État. »

II. – Le chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 441-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-4. – Conformément à l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental faisant l'objet de la demande de permis d'aménager.

« Le recours à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement n'est pas obligatoire pour les lotissements créant une surface de plancher inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État. »

Commentaire Unsga

L'Unsga soutient cette disposition, et souhaite **qu'elle soit étendue aux lotissements commerciaux et artisanaux**. Les entrées de villes se sont dépréciées d'année en année et abiment l'image de celles-ci, alors que les élus ont eu à cœur d'améliorer leurs centres-ville ou centres-bourgs. Nos paysages découpés en parcelles depuis des décennies ont tout à gagner à être conçus et imaginés comme des quartiers, des lieux de vie, en visant une meilleure harmonie spatiale.

Ces lotissements, qu'ils soient pour des logements, des commerces ou des activités, doivent être conçus par des équipes pluridisciplinaires comprenant architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études, géomètres ... en fonction de la complexité des aménagements.

En ce qui concerne le seuil, nous devons tous nous rendre à l'évidence, que la loi de 1977 sur l'architecture n'a eu de cesse d'être détournée depuis sa création, par l'introduction de la notion de seuil, en-dessous duquel, le recours à l'architecte n'était pas obligatoire pour certaines catégories d'ouvrages.

Force est de constater, 38 ans après, que cette généreuse idée qui devait permettre aux familles modestes de pouvoir construire elles-mêmes leurs maisons, comme ce fut le cas avec le mouvement des "castors" pendant quelques années, est désormais totalement détournée par les constructeurs de maisons individuelles, certains entrepreneurs et maîtres d'œuvres de tous bords, qui en ont fait illégalement leur "fonds de commerce" et produisent à l'année des cohortes de bâtisses indignes, défigurant nos paysages, produisant de l'insalubrité énergétique, créant des ghettos de pavillons sans intérêts, décalés et invendables, où le mal-être, le mal vivre s'enkyste.

Cette entorse au recours à l'architecte, s'est depuis retournée contre l'architecte lui-même qui est considéré comme un privilège pour lequel on veut restreindre à outrance le champ d'intervention.

Aussi il faut veiller à ce que cet article 26 quater, concernant les permis d'aménager des lotissements, ne soit pas contreproductif pour la qualité de nos paysages, de nos villes, de notre environnement avec un seuil dérogatoire, qui de nouveau, rendrait le recours à l'architecte soumis à une "toise". Un nouveau seuil que tout le monde chercherait à contourner.

En conclusion il ne faut pas fixer de seuil minimal de foncier, mais indiquer que tout projet de lotissement doit être établi par une équipe comportant en son sein, l'ensemble des compétences nécessaires à sa conception et son élaboration, équipe dont le mandataire sera un architecte.

Cette rédaction sans limite de seuil, impliquera de fait tous les partenaires de l'aménagement urbain, de l'architecte au paysagiste en passant par le géomètre et autres BET, vers un partenariat prometteur pour le cadre de vie, plutôt que vers un affrontement inutile.

Article 26 quinquies (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 431-3 du code de l'urbanisme et de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, la surface maximale de plancher déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés. »

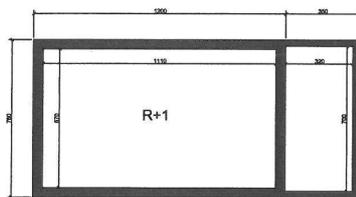
Commentaire Unfsa

C'est une mesure symbolique pour laquelle il faut saluer la ténacité des parlementaires. Néanmoins, ce seuil à 150 m² de surface "plancher", **ne fait que ramener cette valeur au précédent niveau de Surface Hors Œuvre Nette applicable dans le cadre de la loi de 1977.**

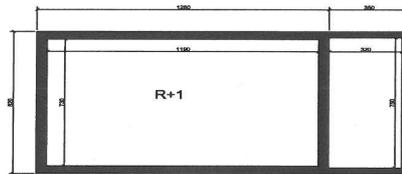
Ce n'est pas une avancée, mais un ajustement permettant de rester à "droit constant". Ces attermoiements produisent inutilement des attaques contre les architectes, accusés d'étendre le champ de leur monopole, alors que nous sommes dans une disposition d'intérêt public...

Voici par l'exemple, les Surfaces de Plancher correspondant aux surfaces Hors Œuvre Nettes de 170 m², prévues par la loi sur l'architecture de 1977 :

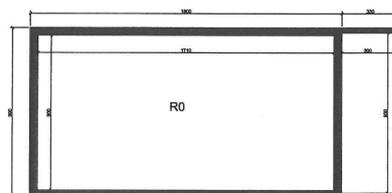
CALCUL S.H.O.N. / SURFACE DE PLANCHER Pour une maison individuelle



SHOB: 209,00m²
SHON: 170,08m² : 209,00m² - 26,60m² (garage)
- 9,12m² (5%)
- 3,20m² (trémie)
S.Taxable: 167,94m² : 148,74m² + 22,40m²(garage)
- 3,20m²(trémie)
S. de Plancher: 145,54m²
Emprise au sol : 91,20m²
Différence : 24,54m²



SHOB: 238,62m²
SHON: 192,27m² : 238,62m² - 28,70m² (garage)
- 10,45m² (5%)
- 3,20m² (trémie)
S.Taxable: 199,24m² : 173,74m² +
28,70m²(garage)
- 3,20m²(trémie)
S. de Plancher: 170,54m²
emprise au sol : 104,96m²
Différence : 21,70m²



SHOB: 210,90m²
SHON: 171,20m² : 210,90m² - 30,70m² (garage)
- 9,00m² (5%)
S.Taxable: 162,90m² : 153,90m² +
27,90m²(garage)
S. de Plancher: 153,90m²
Emprise au sol : 170,00m²
Différence : 17,30m²

La différence entre la SHON et la Surface de Plancher est de 12 % en moyenne,
C'est-à-dire que 170 m² de SHON correspondent à **149,60 m²**

Une surface de plancher de 150 m² de surface de plancher correspond au seuil de 170 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), à droit constant, dont ont été spoliés les architectes. Cette mesure ne peut qu'améliorer la qualité de nos cadres bâtis

D'autre part, pour les mêmes motifs que ceux portant sur les lotissements, nous demandons que ce seuil dérogatoire au recours à l'architecte soit supprimé, voire à minima ramené à 20m².

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@unfsa.com

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

Article 26 sexies (nouveau)

Après l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée, il est inséré un article 5 bis ainsi rédigé :

« Art. 5 bis. – Le concours d'architecture participe à la création architecturale, à la qualité et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant et à l'innovation.

« Il comporte une phase de dialogue entre le maître d'ouvrage et les candidats permettant de vérifier l'adéquation des projets présentés aux besoins du maître d'ouvrage.

« Les maîtres d'ouvrage publics y recourent dans les conditions fixées par la loi ou le règlement. »

Commentaire Unsa

Il faut valoriser l'importance de la création architecturale plutôt que le coût de la prestation. Parce que l'architecture n'est pas un produit comme un autre, elle ne peut s'acheter comme une prestation de service quelconque.

Lors d'une consultation de maîtrise d'œuvre, un maître d'ouvrage n'achète pas seulement des prestations intellectuelles mais, in fine, commande un bâtiment qui doit être de qualité, performant, économique, qui va être utilisé pendant plusieurs dizaines d'années, va façonner l'environnement et le paysage et générer une valeur patrimoniale etc. L'enjeu dépasse donc largement les montants financiers engagés initialement.

Aussi, le maître d'ouvrage afin d'opérer son choix, doit retenir une procédure en fonction de l'enjeu et de la spécificité du marché, et non pour sa facilité ou son coût réduit.

Quelle que soit la procédure retenue, **le projet doit servir de "catalyseur" de dialogue urbain**, en étant le support d'exposition et d'échanges élus / citoyens / architectes, pour aider au partage de la ville et à l'acceptation de son évolution.

Pour cela, il faut **conserver l'obligation de concours au-dessus des seuils** car le concours permet la concurrence la plus qualitative et ouverte des équipes de maîtrise d'œuvre ainsi que la maîtrise du projet par les responsables publics, et **préférer, en dessous des seuils, la procédure de concours à la procédure adaptée.**

L'enjeu architectural et urbain compte plus dans le choix de la procédure à retenir que le seul seuil fixé par décret.

D'autre part, de plus en plus de collectivités détournent le Code des Marchés Publics, en organisant des concours d'opérations : aménageurs + architecte et/ou urbaniste, ou de promoteurs + architectes. Les rapports entre ceux-ci relèvent ainsi des règles des marchés privés, au détriment des architectes, de la qualité du projet et des garanties qui s'y attachent.

Nous proposons que :

Toute mise en concurrence lancée par une collectivité ou bénéficiant de subventions publiques sous forme de promotion/conception, doit se faire sous forme de concours et ouvrir droit à une indemnisation de la maîtrise d'œuvre par le promoteur. Cette indemnisation est établie sur la base des indemnisations des concours publics.

Article 26 septies (nouveau)

L'article 7 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après le mot : « perfectionnement », sont insérés les mots : « des élus » ;

2° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement dispose de droit de l'agrément mentionné à l'article L. 1221-1 du code général des collectivités territoriales. » ;

3° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des projets et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. »

Commentaire Unsfa

Nous soutenons cette volonté de repositionner les CAUE dans leur rôle de Conseil aux particuliers, sans assurer de maîtrise d'œuvre. Nous demandons également que lorsqu'un architecte intervient sur un projet, un devoir de réserve du CAUE soit appliqué.

Nous demandons également, en accompagnement du rôle de conseil du CAUE, que pour toute vente de foncier ou de bâtiments, à l'instar des diagnostics sur l'état du bâti, une note d'opportunité architecturale ou "diagnostic patrimonial" soit établi par un architecte et joint à l'acte de vente.

Ce diagnostic permettra de guider l'acquéreur sur les meilleures orientations d'aménagement du bien ou de la parcelle à envisager au regard des règles d'urbanismes opposables et de la qualité du site.

Dans un deuxième temps, ce document joint obligatoirement à la demande de Permis de Construire, aidera les élus dans la formulation de leur avis sur la qualité architecturale et environnementale du projet qui leur est présenté.

Article 26 octies (nouveau)

L'article 15 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les services chargés de l'instruction des demandes d'autorisations délivrées au titre du code de l'urbanisme, lorsqu'ils soupçonnent que le projet architectural a été signé par une personne qui n'est pas inscrite au tableau de l'ordre ou par un architecte qui n'a pas contribué à l'élaboration du projet, saisissent le conseil régional de l'ordre des architectes au tableau duquel l'architecte est supposément inscrit afin qu'il s'assure du respect du premier alinéa du présent article. »

Commentaire Unsfa :

Il est à noter que les organisations de constructeurs de maisons individuelles se sont montrées extrêmement virulentes contre cet article, qui ne devrait en aucun cas les concerner sauf s'ils usent de ces pratiques ...

Néanmoins cette disposition nous paraît insuffisante et apporte un surcroît de travail aux services instructeurs

Nous demandons que la signature des permis de construire par les architectes soit sécurisée, par une déclaration à leur Ordre régional
Les architectes déclareront à leur Ordre Régional la totalité des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme dont ils sont les auteurs.
Cette déclaration serait très rapide et se ferait sur internet.
En échange d'une déclaration, un numéro unique serait attribué et reporté sur le formulaire CERFA de permis de construire.
Les instructeurs auraient alors pour mission de vérifier la validité de ce numéro unique par internet.

Cette mesure extrêmement simple permettrait de s'attaquer directement aux abus comme l'usurpation du titre d'architecte, la signature de complaisance ou la non souscription d'une assurance professionnelle.

Ainsi la sécurisation du permis de construire serait renforcée et le consommateur protégé du risque d'escroquerie, d'obtention d'un permis de construire illégal établi par un usurpateur du titre d'architecte.

Article 26 nonies (nouveau)

Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 précitée est complété par les mots : « ainsi que les conditions de représentativité des territoires à l'intérieur d'un conseil régional ».

Article 26 decies (nouveau)

Par dérogation aux articles 22 et 24 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture relatifs à l'élection des membres du conseil national et des conseils régionaux de l'ordre des architectes, le mandat des membres du conseil national et des conseils régionaux de l'ordre des architectes élus en 2010 prend fin en 2017 et le mandat des membres élus en 2013 prend fin en 2020.

Article 26 undecies (nouveau)

À titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la promulgation de la présente loi, l'État et les collectivités territoriales peuvent, pour la réalisation d'équipements publics, déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles. Un décret en Conseil d'État fixe les règles qui peuvent faire l'objet de cette expérimentation ainsi que les résultats à atteindre qui s'y substituent. Il détermine également les conditions dans lesquelles l'atteinte de ces résultats est contrôlée tout au long de l'élaboration du projet de construction et de sa réalisation. Dans un délai de trois mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation.

Commentaire Unsfa

L'Unsfa soutient cette disposition, et propose **qu'elle soit étendue aux logements sociaux**

Article 26 duodecies (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 423-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :
« Ce décret fixe des délais au moins deux fois inférieurs pour l'instruction des demandes de permis de construire présentées par les personnes physiques et morales mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture lorsque le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire a été établi par un architecte. »

Commentaire Unsa

L'Unsa soutient cette disposition, qui incitera les particuliers à faire appel aux architectes

Article 26 terdecies (nouveau)

I. – La deuxième phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 22 et la troisième phrase du deuxième alinéa de l'article 24 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture sont complétées par les mots : « que ce soit au niveau régional ou national ».

II. – Le I s'applique aux mandats en cours à la date de publication de la présente loi.

Commentaire Unsa

Bien que cet article concerne le fonctionnement de l'Ordre des Architectes, l'Unsa s'étonne de la volonté d'interdire la possibilité à des élus régionaux de pouvoir continuer leur parcours sur un mandat national.

Interdire cette possibilité en imposant une durée de mandat cumulative, entraînera une perte de compétence de l'institution ordinale et conduira des élus, inexpérimentés, à gérer l'Institution Nationale.

La notion de temps est trop importante pour acquérir "l'épaisseur nécessaire" à l'exercice d'un mandat national, comprendre le rôle et le fonctionnement d'un Ordre - délégation de service public - pour le priver de l'expérience acquise au cours d'un mandat régional.

Ce serait une réelle perte pour la profession et le consommateur.

Par ces motifs l'Unsa ne peut émettre qu'un avis défavorable à cet article.

Article 26 quaterdecies (nouveau)

L'article 34 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les acheteurs soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 précitée ne peuvent recourir à un marché public global de performance qui associe l'exploitation ou la maintenance à la conception-réalisation de prestations, quel qu'en soit le montant, que si des motifs d'ordre technique ou un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur à la conception de l'ouvrage. ».

Commentaire Unsa

Cet article a pour objet de restreindre les possibilités de recourir aux CREM ouvertes par l'article 34 de l'ordonnance.

Cependant l'Unsa reste très opposée aux CREM et aux contrats globaux en général, car ils suppriment la nécessaire indépendance de la maîtrise d'œuvre, seule garantie de défense des maîtres d'ouvrage.