



Concertation dans le cadre de l'élaboration d'un projet de loi sur le logement.

Contribution de l'Unfsa – septembre 2017

Rédacteurs: Marie Françoise MANIERE, Michel JARLETON, Lionel CARLI, Karine SEVERAC, Lionel BLANCARD de LERY, Régis CHAUMONT

Présentation:

Dans le domaine du logement, les architectes, mieux que quiconque ont leur mot à dire.

Par l'étendue de leurs interventions, les architectes sont des observateurs et des acteurs parfaitement avertis sur notre société ; ils sont particulièrement attentifs à tous les enjeux sociétaux et en sont les acteurs de premier rang.

Nous connaissons la ville, les paysages et chacun de nous habite ses projets dès les premières esquisses. C'est notre formation, notre art, notre fonction et nous voulons mettre ce savoir-faire au service de tous.

Nous maîtrisons la composition architecturale, la compréhension des habitants, leurs besoins quotidiens, les questions techniques, d'entretien et de services, les transformations futures et les moyens d'intégrer les enjeux environnementaux. Avec imagination et raison.

Nous connaissons également tous les obstacles (administratifs, financiers,...) qui augmentent les délais et les coûts.

Voici pourquoi, l'Unfsa, 1^{ère} représentation des architectes, présente une contribution qui rappelle de nombreuses réflexions déjà conduites, formule des propositions concrètes et précise en quoi, une nouvelle loi doit d'une part innover, d'autre part s'inscrire dans la continuité des politiques favorisant la qualité architecturale.

Il y aurait grand danger à construire sans réfléchir. Les décennies d'après-guerre nous le montrent, à grande échelle, encore aujourd'hui. Ne reproduisons pas ces erreurs.

Construisons ou rénovons de nombreux logements de qualité avec les architectes, c'est leur cœur de métier.

Nous sommes bien évidemment à la disposition de M. le Ministre et du Législateur pour tout travail à mener en commun pour construire ou rénover en associant excellence et efficacité.

Régis CHAUMONT

Président de l'Unfsa

SOMMAIRE

(la version numérique de ce document en format PDF permet d'atteindre directement le paragraphe ou la page référencée par des liens hyper textes)

1	L'expertise de l'Unifa	3
2	L'expérience et les travaux de l'Unifa	3
2.1	<i>la démarche "pour un urbanisme de projet "</i>	3
2.2	<i>Le logement "priorité nationale"</i>	3
2.3	<i>La loi ALUR</i>	3
2.4	<i>Objectif " 500 000 logements" en 2013 / 2014</i>	3
2.5	<i>la concertation sur la rénovation du règlement du PLU en 2015</i>	4
2.6	<i>Différentes concertations se rapportant au logement :</i>	4
2.7	<i>La loi sur la transition énergétique et la croissance verte en 2015</i>	4
2.8	<i>la rénovation des logements,</i>	4
2.9	<i>Les travaux du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE)</i>	4
3	Propositions relevant de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire	5
3.1	<i>Procédures administratives</i>	5
3.2	<i>Aménagement du territoire – politique foncière</i>	5
3.3	<i>Propositions relevant de la construction</i>	7
3.4	<i>Améliorer la qualité des logements</i>	7
3.5	<i>La rénovation</i>	8
3.6	<i>La maîtrise d'œuvre. Le BIM</i>	9
4	Garantir une maîtrise d'œuvre indépendante: un gage de réussite pour des logements de qualité.	9
4.1	<i>L'intérêt public de la création architecturale</i>	9
4.2	<i>Le concours</i>	10
4.3	<i>La maîtrise d'œuvre indépendante</i>	10
4.4	<i>Architecte: une profession solide pour un patrimoine de qualité , un futur viable et durable</i>	10

1 L'expertise de l'Unfsa

L'Unfsa (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.

2 L'expérience et les travaux de l'Unfsa

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

2.1 la démarche "pour un urbanisme de projet "

En 2011 cette démarche qui visait à simplifier et à faciliter la mise en œuvre de projet sur l'ensemble du territoire affirme l'idée que **le projet doit précéder toute action d'urbanisme et toute réglementation et non l'inverse.**

L'Unfsa a participé aux ateliers de réflexions pour la mise en place de cet urbanisme de projet. De nombreuses mesures figurent dans les quatre ordonnances prévues par le Loi Grenelle 2 de juillet 2010, comme : le calcul des surfaces SHON/SHOB défavorable aux constructions vertueuses pour l'environnement, sera remplacé par un mode de calcul offrant un gain d'environ 10% de constructibilité, les plus-values issues de la vente des terrains constructibles non bâtis seront taxées, les procédures et la réalisation de projets d'ensemble seront simplifiées et les recours abusifs seront strictement encadrés.

2.2 Le logement "priorité nationale"

L'action sur "**le logement, une priorité nationale**" a été lancée fin 2011 par le Conseil National de la Construction, dont nous sommes membre fondateur et qui regroupe toute la filière de la construction,

2.3 La loi ALUR

La loi ALUR de 2013, comprend un volet important consacré à l'urbanisme : "**moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires**", qui a retenu des mesures chères aux architectes, comme mieux articuler les documents d'urbanisme entre eux pour qu'ils répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, d'artificialisation des sols et permettent le développement d'une offre de logements plus dense.

A l'échelle du territoire: la couverture du territoire par les SCOT est renforcée, le délai de mise en compatibilité du PLU au SCOT est réduit à un an, le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT et le rôle renforcé du SCOT en matière d'urbanisme commercial.

A l'échelle de la communauté de communes: l'obligation de transformer les POS en PLU, la compétence en matière de cartes communale ou de PLU qui revient de plein droit aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, l'obligation de faire un bilan des dispositions du PLU tous les 6 ans.

2.4 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?

2.5 la concertation sur la rénovation du règlement du PLU en 2015

Pour laquelle nous avons fait plusieurs propositions qui ont été retenues :

- Favoriser une meilleure utilisation de la représentation graphique des règles dans les textes afin d'alléger la partie écrite et de lever certaines difficultés d'interprétation (hauteurs, emprise au sol, gabarits, etc.).
- Simplifier le zonage des espaces non-bâties et rendre le plan plus lisible.
- Ne pas rédiger de règlement pour certaines zones urbaines d'un PLUi
- Clarifier l'emplacement et la valeur réglementaire des pièces annexes au règlement en garantissant l'opposabilité des définitions et la non-opposabilité de toutes les annexes non réglementaires.
- Différencier les règles applicables aux constructions neuves et existantes
- Prévoir des secteurs d'OAP sans règlement, afin de valoriser la planification par le projet.
- Favoriser la créativité architecturale et la diversité des formes urbaines, tout en limitant le risque juridique.
- Proposer un outil volumétrique de traduction de la densité
- Sécuriser l'usage de la notion de gabarit dans les PLU, sans contraindre excessivement la diversité formelle.

2.6 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,

2.7 La loi sur la transition énergétique et la croissance verte en 2015

Pour laquelle nous avons fait de nombreuses contributions. Nous avons, entre autres, expliqué que 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. **Elle doit s'inscrire dans une requalification globale du logement**, même si pour des raisons financières, celle-ci doit se faire par étapes. Ce que nous disions, sans succès en 2015, est maintenant repris par le ministère actuel de l'écologie.

2.8 la rénovation des logements.

Pour laquelle l'Unsfa 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).

2.9 Les travaux du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE)

où siège l'Unsfa et où sont examinés tous les textes qui relèvent de la construction et de la rénovation

Ces différentes actions ont permis à l'Unsfa 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".

Profitions 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.

3 Propositions relevant de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

3.1 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 :

3.1.1 Réduire les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme

en rappelant aux maires le décret de 2007 sur la réforme des Permis de Construire (délais, liste de pièces exhaustive) .Application de l'art. L. 423-1 du code de l'urbanisme sur les possibilités réduire ces délais. Extension de cet article en zone tendue.

3.1.2 Transférer 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.

3.1.3 Inciter 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.

3.1.4 Responsabiliser 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.

3.1.5 Sécuriser les autorisations de construire.

En réduisant les possibilités de recours abusifs. En encadrant les délais.

3.1.6 Permettre 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.

3.1.7 Déconnecter 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.

3.1.8 Permettre d'améliorer la densité

Au-delà des seuils donnés par les gabarits des PLU, et ce pour les opérations d'ensemble comportant des logements.

3.1.9 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.

3.2 Aménagement du territoire – 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.

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Accélérer la mise à disposition des friches urbaines,

Qu'elles soient détenues par les collectivités ou l'état, ou qu'elles soient privées

3.2.4 Bâtir 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.

3.2.5 Reconsidérer 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 impact environnemental sur les espaces verts protégés.

3.2.6 Libérer du foncier

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)

3.2.7 Envisager l'encadrement des prix du foncier

en zones tendues (comme pour les loyers)

3.2.8 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.

3.2.9 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 prédéterminant 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 m²) et celui du terrain constructible (de 200 à 400 €, voire plus le m²).

La différence permettrait de financer des études et des équipements bien plus productifs.

3.3 Propositions relevant de la construction

Il faut développer l'innovation et simplifier les réglementations

Il convient de développer des initiatives d'innovation dans un contexte raisonnable et soutenable.

Pour cela, nous proposons:

3.3.1 d'élargir les champs d'expérimentations du "permis de faire"

prévus à l'article 88 de la Loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine, au réemploi de matériaux, aux performances énergétiques, aux caractéristiques acoustiques ..., etc. qui remplacent des exigences de moyens par des objectifs de résultat.

3.3.2 de concilier l'ambition environnementale et les coûts

pour la construction des logements avec les charges imposées aux ménages, et donc de raisonner en coût global

Pour cela, il faudrait :

- pour les logements locatifs, **modifier l'assiette des loyers en fonction des charges** : plus le bâtiment est performant, plus le loyer peut être élevé car les charges seront faibles, et inversement
- pour l'accession : inciter les banques à tenir compte du montant prévisible des charges pour accorder les prêts

3.4 Améliorer la qualité des logements

La qualité d'un logement se traduit tout d'abord par **l'espace**. Or aujourd'hui les logements sont malheureusement de plus en plus petits et souvent non évolutifs. Il faut donc revoir **leur aménagement, leur flexibilité, leur évolutivité** et développer des **locaux partagés** si on ne peut pas agrandir les surfaces des logements

- Ainsi, si l'on veut développer le **télétravail**, il faut qu'il y ait un espace adapté dans le logement. Soit en prévoyant une pièce supplémentaire (l'idéal), soit en augmentant la surface d'une chambre par exemple de 5 ou 6 m² pour y installer un coin bureau.
- **Les logements doivent aussi s'adapter au vieillissement**. La modification de la loi sur l'accessibilité va dans le bon sens car elle permet d'adapter le logement en fonction de la vie de ses occupants sans obérer des surfaces dès le début.
- **Accoler des chambres/studios aux logements** qui peuvent servir à ceux-ci dans un premier temps puis être séparés quand les familles se réduisent (enfants qui quittent le foyer, divorce, ..) ou au contraire agrandir le logement (familles recomposées, ..)
- **Créer des locaux** partagés au sein d'un immeuble : une buanderie, une pièce de vie qui peut servir de lieu de rencontres entre habitants ou être utilisée par une famille pour une fête privée, une chambre/studio qui permet aux occupants de recevoir ponctuellement des amis, .. etc
- S'adapter à de nouveaux modes de vie et créer des "logements de colocation"

3.4.1 Rendre les constructions adaptables à plusieurs usages

Autre piste de réflexion, l'adaptabilité et la flexibilité des constructions.

Ainsi de nombreux bureaux sont vides dans certaines villes et pourraient accueillir des logements, mais leur conception et les réglementations ne le permettant pas.

A l'inverse des rez de chaussée de logements (souvent peu prisés par les occupants) ne peuvent pas être aménagés en locaux d'activités car la hauteur sous plafond est insuffisante.

Pour cela nous proposons de :

3.4.2 revoir les différentes réglementations entre les types de bâtiments afin de faciliter les reconversions (incendie, accessibilité, solidité, acoustique, ..etc)

3.4.3 augmenter les hauteurs sous-plafonds des rez de chaussée à 3 m de hauteur pour pouvoir y installer ultérieurement des bureaux ou commerces, ce qui se fait déjà dans certaines villes via leurs PLU

3.5 La rénovation

Les besoins de rénovation du parc existant sont très importants, et, par nature, évoluent quotidiennement. Comme pour les nouveaux programmes, ils doivent s'adapter aux nouvelles exigences techniques de **performances d'usage et de confort**.

Plus de 500000 logements/an doivent être rénovés (loi TECV), dont 50% occupés par des foyers modestes. Par l'absence de travaux de rénovation, nombreux sont ceux qui peuvent glisser vers la précarité.

L'Unifa a structuré une offre particulière appuyée sur des **réseaux locaux d'architectes** compétents.

Les logements collectifs sociaux ou privés

Depuis longtemps, les architectes rénovent le parc de logements collectifs sociaux.

Plus récemment, ils interviennent sur la rénovation des copropriétés par le biais de l'amélioration des performances énergétiques.

La loi ALUR a rendu obligatoire le vote sur la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global pour les copropriétés. Mesure sans réel effet.

Afin d'inciter à une rénovation de masse de ces logements, nous proposons de

3.5.1 rendre obligatoire un Diagnostic Global

qui, au-delà des seuls aspects techniques, intégrerait les problématiques **d'accessibilités, de santé, de confort, d'adaptabilité et d'évolutivité**, pour les bâtiments de plus de 40 ans.

Les logements individuels ou en petites copropriétés

Ces logements constituent la part essentielle du logement privé, qui est souvent oubliée. Pourtant, en dehors du logement social, ce parc constitue souvent l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages modestes et des jeunes actifs, et contribue à une bonne **insertion sociale**.

Il faut aussi prendre en compte **l'auto-rénovation de ces logements** en offrant des services d'accompagnement compétent.

L'Unifa, consciente des enjeux sociaux, énergétiques, de santé et de confort, permet aux architectes de se regrouper localement au sein d'une association commune : **les architectes de la rénovation**, afin d'apporter une **vision globale de la rénovation du logement**.

Mesures proposées :

3.5.2 Cristalliser les dispositifs et aides

afin de les inscrire dans le temps du projet en sécurisant les choix et les montages (montants et conditions d'accès des subventions sur une visibilité sécurisé de 3 ans)

3.5.3 Adjoindre aux nouvelles obligations de diagnostic sécurité électrique et gaz, celles concernant la santé physique et psychologique des occupants locataires

(qualité de l'air, confort acoustique et thermique minimal)

3.5.4 Favoriser la mise en place d'un diagnostic global des logements

(incitation, déductibilité en cas de travaux,...) permettant de définir un scénario cohérent et performant de travaux à terme et d'encadrer les éventuels travaux en auto-réhabilitation.

Pour cela les "architectes de la rénovation" proposent

3.5.5 Mettre en œuvre un "Passport Rénovation Architecte©,

portant sur un diagnostic global préalable à tout projet ou travaux, qui comprend :

- Un état des lieux architectural, technique, énergétique et d'usage,
- la définition de travaux d'amélioration d'usage et de confort permettant d'atteindre les objectifs énergétiques et de réduction d'émissions de gaz à effets de serre,

- Le moyen de parvenir aux résultats attendus, que ce soit en une seule fois idéalement, ou par étapes compatibles (si cet idéal ne peut être atteint) en fonction des ressources du demandeur, et permettant une prise en charge d'auto réhabilitation cohérente et sécurisé

3.6 La maîtrise d'œuvre. Le BIM

Le premier intervenant sur un projet, c'est l'architecte. En tant qu'auteur du projet, il jouit naturellement des droits de propriété intellectuelle et détient les clés d'utilisation de la maquette numérique dans un temps illimité. Cette propriété, assumée par l'architecte, est la seule garantie pour maintenir une réelle qualité architecturale en France

Ses missions

Le guide relatif à la prise en compte du coût global dans les marchés publics de maîtrise d'œuvre et de travaux établi par la DAJ Ministère des Finances, indiquait en mai 2010 :

« La conception ne pèse guère que 2% du coût global contre 10% du coût immédiat. Cependant les choix opérés lors de cette phase engagent 10% des coûts de réalisation (investissement) mais 90% du coût global. **Il est donc essentiel d'accorder à la conception l'attention qu'elle mérite, tant en termes de délais que de financement.** »

Et pourtant depuis 2010, le montant des honoraires ne fait que chuter et ne permet plus à l'équipe de maîtrise d'œuvre d'exercer correctement sa mission

Pendant ce même temps les évolutions réglementaires ont été fort nombreuses, ce qui a nécessité des formations complémentaires, et les pratiques se sont modifiées avec la montée progressive du BIM.

Si l'on veut **contenir et maîtriser les coûts des logements** (construction ou rénovation, et coût global), il convient:

3.6.1 de donner à la maîtrise d'œuvre les moyens de bien exercer sa mission,

en la **rémunérant** convenablement et en lui donnant le **temps** de concevoir un bâtiment performant

3.6.2 de confier à la maîtrise d'œuvre une mission complète type mission de base de la Loi MOP

3.6.3 d'aider financièrement les acteurs de la construction (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et entreprises) à monter des opérations en BIM,

qui permettent de réaliser des économies de chantier en évitant de nombreuses erreurs, et donc de baisser les coûts de construction.

4 Garantir une maîtrise d'œuvre indépendante: un gage de réussite pour des logements de qualité.

Il est important de rappeler que seule une volonté politique claire et affirmée peut garantir un cadre de vie réussi et des logements de qualité.

Laissée aux seules lois du marché, la "France moche" ^{note (1)} continuera à empiler les produits de construction susceptibles de dégager les meilleures marges, sans adapter les nouveaux logements ou les logements rénovés à un développement urbain de qualité.

4.1 L'intérêt public de la création architecturale

La France, qui a la chance d'avoir des paysages naturels magnifiques et un patrimoine bâti exceptionnel par sa diversité et ses qualités, mérite qu'on mette en œuvre une politique garantissant non seulement la préservation de cette nature et de ce patrimoine, mais aussi l'enrichissement de celui-ci par les constructions nouvelles.

¹ Enquête: Comment la France est devenue moche. Xavier de Jarcy et Vincent Remy Publié le 12/02/2010. Mis à jour le 25/08/2015 ([cliquer ici](#))

Il ne faut pas laisser les seules puissances financières gérer notre cadre de vie, car il y a très peu de chances que l'intérêt de leurs actionnaires (qui n'est pas illégitime) et l'intérêt public du cadre de vie soient convergents.

Il est donc nécessaire de confier la conception de ce cadre de vie à des acteurs spécialement formés et dont c'est la vocation, tout en les préservant de l'assujettissement aux intérêts marchands.

C'est pourquoi, l'Unifa s'exprimant au nom des architectes, attire l'attention du législateur sur les fausses économies qui consisteraient à considérer que des opérations conduites sous maîtrise d'œuvre indépendante et qualifiée soient un frein ou un surcoût quant à la production de logements sur notre territoire.

"La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public" nous dit la loi du 3 janvier 1977.

4.2 Le concours

Nous attirons l'attention du législateur sur les dangers de vouloir choisir rapidement à tout prix, des projets essentiellement construits sur des mécanismes économiques. L'avenir ne se construirait plus, il se consumerait (se consumerait ?) dans l'instant.

Le concours est la meilleure procédure pour produire la qualité architecturale. Il permet de choisir un projet en amont de l'opération en examinant différentes propositions. Lors du choix, la procédure de concours n'enferme pas le Maître d'ouvrage dans un engagement pratique et financier. Le Maître d'Ouvrage reste libre de corriger, de réorienter le projet avec l'appui de toute l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'opération sera réalisée au plus juste coût, grâce à la mise en concurrence des équipes d'exécution qui ne pourront minorer le niveau de leurs prestations dans l'objectif de réaliser un meilleur bénéfice.

4.3 La maîtrise d'œuvre indépendante

L'avènement de « l'achat performant » veut intégrer la conception et la prescription dans une configuration producteur <=> acheteur qui écarte les tiers sachants. Et, par voie de conséquence, la valeur ajoutée par les architectes et tous les acteurs de la maîtrise d'œuvre.

C'est la maîtrise d'œuvre indépendante qui élabore le projet et qui en dirige l'exécution en assistant à chaque étape le Maître d'Ouvrage. Une maîtrise d'œuvre asservie n'est pas en mesure de contrôler l'entreprise réalisatrice qui le rémunère.

Cette indépendance est essentielle pour défendre les intérêts du Maître d'Ouvrage.

4.4 Architecte: une profession solide pour un patrimoine de qualité , un futur viable et durable

Seul l'architecte est spécifiquement formé pour concevoir et diriger la réalisation d'un projet. Parallèlement aux choix architecturaux, techniques, urbains, il fait la synthèse de toutes les données, des études des bureaux d'études techniques et assiste son Maître d'Ouvrage tout au long de l'opération en le conseillant en toute autonomie. Le projet est ainsi conduit par étape, permettant sa maturation, son orientation et la rectification de toute décision inadéquate.

Seules les instances de sa profession vérifient chaque année l'assurance de **chaque** architecte, le sérieux de sa formation continue et le probité de son exercice.

Seul l'architecte garantit le Maître d'Ouvrage du premier trait de crayon jusqu'à une période de 10 années après la fin des travaux. Sur les défauts, les dommages matériels ou immatériels.

Garantir des études de qualité, bénéficier des conseils de tiers-sachants, encourager la mise en compétition des équipes de maîtrise d'œuvre sont des objectifs ou des procédures intangibles pour obtenir des logements de qualité tant pour leur usage, leur insertion dans les villes, que pour leur coût immédiat et futur.