

Outil de sensibilisation des maîtres d'ouvrages et bailleurs sociaux

La loi 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, a été promulguée.

(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>)

La parution des décrets est prévue dans les 6 mois à venir, mais **plusieurs mesures sont déjà effectives** et il nous faut envisager l'avenir en tenant compte de cette loi

Le 10 janvier 2019, le gouvernement a rendu publique une circulaire explicative sur la loi ELAN :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0030576/LOGL1835604C-%20site%20PM.pdf;jsessionid=929164A57E7EDF9901BF9F60FC274EA7>

Qu'est-ce que cette loi change pour les architectes ? C'est ce que cette note va tenter de vous expliquer

Nous distinguerons 2 parties

- Les articles qui concernent directement l'exercice de notre profession (recours à architecte, loi sur l'architecture, MOP ..., et l'accessibilité des logements) qui feront l'objet d'un premier chapitre
- Les articles qui concernent la rénovation, la revitalisation des centres villes, ..etc. qui peuvent entraîner de nouveaux marchés pour les architectes, qui seront décrits en deuxième partie

CHAPITRE 1 – EXERCICE DE LA PROFESSION

1.1. Permis d'aménager

Article 2

Actuellement le recours à l'architecte est obligatoire pour l'établissement du projet architectural et paysager (PAPE) d'un permis d'aménager d'un terrain d'une surface supérieure à 2500 m²

Cet article prévoit qu'**un aménageur pourra également faire appel à un paysagiste concepteur.**

⇒ **entrée en vigueur immédiate**

1.2. Exemption du recours à architecte pour les CUMA

Article 63

Cet article **dispense les coopératives d'utilisation de matériel agricole (ICUMA) du recours à l'architecte pour toute opération de constructions dont la surface de plancher est inférieure à 800 m²**

⇒ **entrée en vigueur immédiate**

1.3. Accessibilité des personnes handicapées

Article 64

Cet article fixe les modalités relatives à **l'accessibilité aux personnes handicapées :**

- 20 % des logements doivent être accessibles

- les autres logements sont évolutifs (le décret précise qu'il s'agit des logements situés au RDC ou desservis par ascenseur)

⇒ **l'application de cet article nécessite la parution d'un décret et d'un arrêté fixant les dispositions à mettre en œuvre.** Lors de leur examen au CSCEE, l'Unfsa et le CNOA ont rendu un avis défavorable sur le projet de décret et son arrêté, dont l'application était prévue au 1^{er} octobre

Une nouvelle mouture de ce décret imposerait l'ascenseur à partir du R+3, sans condition de nombre de logements

1.4. Conception-réalisation

Article 69-1

Cet article élargit le droit de recourir sans conditions à la procédure de conception-réalisation, d'une part à tous ceux qui ne sont pas soumis aux règles du titre II de la loi MOP (devenu le livre IV du nouveau code de la commande publique), d'autre part aux maîtres d'ouvrage qui sont listés au 3^{ème} alinéa de l'art. L 2171-2 du CCP

- **Les bailleurs sociaux** peuvent utiliser librement la conception-réalisation
- **Les CROUS** peuvent également l'utiliser mais uniquement jusqu'au 31.12.2021
- Les conditions édictées pour l'emploi de la conception-réalisation demeurent dans le nouveau CCP (au 2^{ème} alinéa de l'art. L 2171-2) mais **elles sont élargies à la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur**

⇒ **entrée en vigueur immédiate**

Nous expliquons ci-dessous pourquoi l'Unfsa, et les architectes dans une grande majorité, refusent de type de marché (pourtant beaucoup plus simples à manager pour eux)

La dévolution classique de la commande (maîtrise d'œuvre et constructeur disposant de contrats distincts) permet au maître d'ouvrage de faire évoluer librement le projet pendant toute la phase des études, de compléter son programme en co-production avec la maîtrise d'œuvre préalablement choisie (sans pour autant une augmentation de budget) et de mener les indispensables concertations préalables à la construction, nécessaires à la réussite de son opération.

Dans la procédure ensemblière, le maître d'ouvrage "achète" un projet figé sur lequel le groupement s'est engagé. Dans ce cadre, les modifications ultérieures que souhaiterait apporter le maître d'ouvrage ne sont plus envisageables sans révision financière (plus-value), et parfois l'allongement des délais, fixée par l'entreprise.

Quelles sont les différences du service apporté au maître d'ouvrage ?

Lorsque la maîtrise d'œuvre est liée exclusivement à son maître d'ouvrage, elle est à son service pour concevoir et encadrer la réalisation du projet jusqu'à son terme en lui prodiguant les conseils nécessaires en toute indépendance, dans le cadre du programme établi.

Associée à l'entrepreneur, ce lien est limité ; la maîtrise d'œuvre devient logiquement tributaire des intérêts du groupement, ses prérogatives sont réduites au détriment du maître d'ouvrage qui doit alors compenser ces « failles » en sollicitant un conseil technique complémentaire (par le biais d'un assistant à maîtrise d'ouvrage) dont les responsabilités sont indéterminées et interfèrent sur les missions de maîtrise d'œuvre.

Quelles sont les conséquences de la réduction de la concurrence ?

Liberté d'accès, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures sont les principes fondamentaux de l'accès à la commande publique. La dissociation contractuelle entre maîtrise d'œuvre et constructeur garantit cette volonté politique. Elle permet au maître d'ouvrage de choisir distinctement le meilleur projet et l'offre la plus avantageuse pour les travaux.

En produisant un dossier de consultation intégrant des études de conception abouties, elle permet l'accès à la commande des artisans et PME et une totale transparence dans la dévolution des dépenses publiques du fait de l'allotissement

Une procédure en contrat global limite drastiquement la concurrence en la réservant aux seuls groupements structurés. Non seulement, l'égalité de traitement n'est pas respectée mais en outre le maître d'ouvrage est privé de nombreuses propositions : il subit le concepteur choisi par le groupement et limite la concurrence aux seules entreprises associées.

La suppression de l'allotissement détruit le tissu économique local en privant l'accès à la commande des PME et artisans du bâtiment qui ne peuvent pas avoir accès à ce type de commande prise en amont du projet ou qui ne veulent pas être sous-traitante du major.

Sans rentrer dans les détails de la sous-traitance, on peut aussi légitimement se poser la question des travailleurs étrangers détachés...

Quelle est l'incidence sur le délai de réalisation d'une opération ?

Avec une consultation unique, la procédure ensemblière permet de diminuer la phase de consultation de 8 à 12 semaines. Ce gain représente moins de 5 % de la durée de réalisation d'une opération qui nécessite entre 3 et 4 ans.

Plus de la moitié du temps est consacrée à la décision de produire, à la recherche du foncier, à la définition du programme et au montage du financement : ce sont principalement ces phases préliminaires complexes qu'il conviendrait de réduire. A cela s'ajoute les délais propres à la prise de décision chez le maître d'ouvrage qui sont des fois fort long...et c'est peut-être cela qu'il faut réformer

Le temps alloué aux phases de conception et de réalisation est quant à lui déjà très contraint.

Quelles sont les répercussions sur le prix ?

Aucun élément factuel ne permet d'affirmer qu'une procédure ensemblière soit économiquement plus avantageuse, bien au contraire.

Le maître d'ouvrage doit s'acquitter de charges supplémentaires, comme tous les frais induits par l'assistance technique, l'incidence sur le coût de la limitation de la concurrence, la marge cumulée du mandataire du groupement sur ses sous-traitants et la provision pour risques inhérente à un contrat global complexe conçu et chiffré dans l'urgence sur la base d'un avant-projet.

Ce type d'opérations est en général supérieur de 20 à 25 % par rapport à un marché de travaux en lots séparés et de 5 à 10 % par rapport à un marché en entreprise générale

Quelle est la production favorisant le meilleur cadre de vie pour les usagers ?

Il est essentiel de ne pas se contenter d'une approche productiviste. **L'objectif est bien de produire le meilleur cadre de vie.**

Le logement social, par exemple, a été, à certaines périodes, le champ de l'innovation et de la recherche sans surcoût exponentiel de la production. La conception-réalisation, par la limitation de la concurrence architecturale, par les délais contractés de la réflexion et par la dépendance du concepteur vis-à-vis du constructeur n'est pas propice à l'émergence de nouvelles solutions capable de satisfaire une société en mutation constante.

Bien au contraire, l'effet induit de la généralisation d'une telle procédure est, à terme, la reproduction du système des modèles (logements, équipements publics ex du programme des 1000 piscines) auquel il avait été justement mis fin en raison de la pauvreté des réponses architecturales, fonctionnelles et sociales et de l'uniformisation des paysages qu'il engendrait sans économie du coût global de la production.

1.5. Restructuration du secteur du logement social

Article 81 – restructuration du secteur du logement social

La loi ELAN fixe, pour les organismes HLM et les SEM, un seuil minimal de logements sociaux (12 000) en-deçà duquel s'impose en principe une obligation de regroupement à l'horizon 2021.

Cette obligation de fusion va avoir pour conséquence d'assécher les compétences locales pour les concentrer dans les grands centres urbains. Perte de compétence tant sur le plan technique que humain ou financier, et une inertie plus grande dans les prises de décisions et leur applications dans les territoires.

Article 83 – compétences des organismes d'HLM

Cet article introduit des nouvelles compétences aux organismes d'Hlm dont nous citerons ici :

- la possibilité de se voir confier la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville
- à titre subsidiaire de réaliser pour le compte des collectivités locales associées toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières

Par ailleurs, un organisme d'Hlm est désormais autorisé à effectuer des prestations de services pour le compte d'un autre organisme d'Hlm indépendamment de sa compétence géographique

Ces nouvelles compétences empiètent sur le champ d'intervention de la maîtrise d'œuvre

1.6. Exonération de la MOP pour les bailleurs sociaux

Cet article ne concerne que les bailleurs sociaux

Article 88-VI

Pour info : **la loi MOP** est désormais abrogée, mais ses dispositions ont été intégrées (après correction) dans le **livre IV de la partie législative du code de la commande publique (CCP)**¹, qui entrera en vigueur le 1^{er} avril 2019.

¹ CCP : code de la commande publique, publiés le 26.11.18 et 05.12.18

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037695219&categorieLien=id> articles L 2410 à 2432
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2018/12/3/ECOM1818600D/jo/texte> articles R 2412 à 2521

L'article 88-VI exonère pratiquement les bailleurs sociaux du respect de la loi MOP (ou du livre IV du CCP). En effet ils ne sont tenus d'appliquer le livre IV du CCP que pour la réalisation de logements à usage locatif aidés par l'Etat, mais ce, uniquement pour le titre I. **C'est-à-dire que le titre II de la loi MOP n'est plus applicable**

Lorsqu'ils réalisent d'autres types de logements (accession à la propriété) ou d'autres bâtiments, le livre IV du CCP (ex loi MOP entière) ne s'applique pas.

⇒ **entrée en vigueur immédiate**

Contrairement aux premiers textes du projet de loi qui autorisait les bailleurs sociaux à déroger au titre II de la loi MOP, **la version définitive de la loi exonère les bailleurs sociaux d'y recourir, ce qui est plus grave**. Car, du coup, ce sont les principes généraux du code des marchés publics qui s'appliquent.

Mais la circulaire gouvernementale² précise, p. 27, pour cet article:

Maîtrise d'ouvrage (article 88) :

*Les organismes d'HLM (et les SEM pour les logements construits par celles-ci) sont désormais exclus du champ de l'article II de la loi MOP, qui définit les conditions d'organisation de leurs missions de maîtrise d'œuvre, et sont exemptés de l'obligation de concours d'architecture (modification de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et de la loi n°85-704 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée) : **ils sont ainsi en capacité de maintenir leurs procédures antérieures ou de les adapter** pour organiser plus librement leurs relations de maîtrise d'ouvrage avec leurs maîtrises d'œuvre ou les entreprises de construction contractantes., ce qui leur donne plus de souplesse dans l'organisation de leur relation contractuelle avec les maîtres d'œuvre.*

Donc, d'après la circulaire, soit on utilise une procédure "MOP" telle qu'elle existait auparavant, soit on l'adapte et, ce faisant, on doit appliquer les articles du code de la commande publique (hors livre IV)

Qu'est-ce que cette exonération du titre 2 de l'ex-MOP entraîne pour la maîtrise d'œuvre ? :

1- l'allotissement

La suppression de l'obligation de conclure une mission de base (telle qu'elle est décrite par l'art. L 2431-1 du code de la commande publique au service des autres maîtres d'ouvrage publics), **les obligera désormais à justifier le non-allotissement des marchés de maîtrise d'œuvre.**

Pour info, l'allotissement les conduirait à constituer des lots séparés : 1 pour l'architecture, 1 pour l'ingénierie, 1 pour l'économie de la construction, ..., etc. Une disposition aberrante pour quiconque connaît le rôle collaboratif et interactif des différents partenaires de la maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation d'une opération.

Mais les termes de l'art. L 2113-11 du Code de la Commande Publique ³ s'appliquent parfaitement aux missions de maîtrise d'œuvre et peut donc justifier de ne pas recourir à l'allotissement.

² circulaire : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0030576/LOGL1835604C-%20site%20PM.pdf;jsessionid=929164A57E7EDF9901BF9F60FC274EA7>

³ CCP : code de la commande publique, publié le 05.12.18 - Article L. 2113-11 [Absence d'allotissement en lots séparés]

L'acheteur peut décider de ne pas allouer un marché dans l'un des cas suivants :

1° Il n'est pas en mesure d'assurer par lui-même les missions d'organisation, de pilotage et de coordination ;

2° La dévolution en lots séparés est de nature à restreindre la concurrence ou risque de rendre techniquement difficile ou financièrement plus coûteuse l'exécution des prestations.

Lorsqu'un acheteur décide de ne pas allouer le marché, il motive son choix en énonçant les considérations de droit et de fait qui constituent le fondement de sa décision.

Si votre bailleur refuse d'utiliser cet article, nous vous proposons quelques pistes d'actions :

- **Utiliser la circulaire** gouvernementale précitée **pour les inviter à "maintenir leurs procédures antérieures" cad, la MOP** (ou l'équivalent)
- **Proposer des macro-lots** regroupant l'ensemble de la maîtrise d'œuvre, intégrant un rôle de coordination pour l'architecte, si le maître d'ouvrage ne veut pas prendre en compte l'article L 2113-11 du CCP cité ci-dessus
Une équipe de maîtrise d'œuvre regroupant toutes les compétences est bien meilleure et performante que l'addition de missions architectes, bureau d'études, économiste, paysagiste, etc., sans mandataire commun prévu uniquement pour un groupement de cotraitants, et ne travaillant pas de façon concomitante
- **Créer des bureaux d'études émanant des cabinets d'architectes**, à l'instar de l'ingénierie anglo-saxonne mais avec une différence importante car ce sera l'architecte qui sera le pilote de l'opération. Nombre d'agences d'architectes françaises ont déjà créé leurs propres bureaux d'études...

[2 – La suppression de l'obligation de séparer les contrats de maître d'œuvre et de l'entreprise](#)

C'est à dire généralisation des conceptions-réalisations : voir page 2

[3. La suppression de l'imposition des éléments de mission](#)

Les éléments de mission ESQ, APS, APS, PRO, VISA, DET, AOR ..., etc. et leur définition donnée dans l'ex-MOP ne sont plus obligatoires

Comment réagir :

- **Définir des éléments de missions cohérents.** Les marchés privés ont pris l'habitude d'utiliser les missions de la loi MOP. User de cet argument, en les adaptant éventuellement à l'ouvrage (notamment en cas de rénovation)
De nombreux contrats de grands groupes industriels, de la distribution, de la construction de logements en VEFA reprennent les définitions de loi MOP. Pour les utiliser il faut "toiletter" les différentes phases des missions en les condensant, pas dans leur contenu mais dans leur nombre (par ex fusion de ESQ avec APS, ou APS avec PD, ou APD avec PRO ..etc)

[4. La suppression de l'obligation de la mission de base](#)

L'obligation de confier une mission de base (mission complète, de l'esquisse au parfait achèvement) à une équipe de maître d'œuvre est supprimée.

Cela signifie qu'elle pourra se limiter, pour les architectes, à l'élaboration du dossier de permis de construire, conféré par la loi de 77. Son article 3 indiquant : "*Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire*"

Comment réagir :

- **Démontrer le bien-fondé d'une mission de base** comprenant les études et la direction des travaux qui assure la responsabilité unique et continue du maître d'œuvre depuis la réception du programme jusqu'à la livraison des ouvrages, et l'interface entre le maître d'ouvrage et les entreprises.

Cette mission de base permet également de consulter des entreprises de taille réduite et aux compétences diverses, et ainsi de préserver le tissu local économique, et plus particulièrement en milieu rural ou semi-urbain.

- **Expliquer aux bailleurs sociaux les conséquences désastreuses que cela entraînera sur leurs réalisations et sur le tissu économique des territoires qu'ils vont détruire**

Car si la mission de l'architecte est limitée à l'élaboration du permis de construire, qui pourra assurer la construction à partir de ce dossier destiné à obtenir une autorisation administrative et non à être "construit" en l'état car non détaillé ?

Les seules qui pourraient y faire face sont les entreprises "major" qui depuis le lancement de ce projet de loi en septembre 2017 se préparent à assurer cette tâche en organisant des bureaux d'architecture - ingénierie internes à leurs structures. D'où la destruction des bureaux de maîtrises d'œuvre indépendant et de toutes les PME qui répondaient à ces marchés

5. autres dispositions soulevées par la MIQCP

- Le forfait de rémunération, qui n'est plus une "obligation" (mais cela ne veut pas dire qu'il ne peut plus être utilisé)
- La suppression du calcul des sanctions maximum par rapport au coût d'objectif, qui pourrait entraîner des dérives

1.7. Exonération des concours pour les bailleurs sociaux et les CROUS

Article 88-VII

Cet article supprime l'obligation pour les bailleurs sociaux et les CROUS d'organiser un concours

⇒ **Cette restriction apparaît dans la nouvelle rédaction de l'article 5-1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture**⁴

Quel est l'intérêt d'un concours ?

Il faut déjà rappeler que cela ne concernait pas les petites opérations, puisqu'ils n'étaient obligatoires qu'au-dessus d'un seuil de montant d'honoraires défini par l'Europe, cad à partir d'environ 30 logements

La durée d'un concours est sensiblement la même qu'une procédure en MAPA

La procédure de choix d'un candidat pour un concours est de même durée que celle d'un maître d'œuvre pour une procédure en MAPA. Seule différence, il faut réunir un jury formalisé.

Ensuite, le délai de projet laissé aux candidats par les bailleurs est de 3 à 4 semaines pour une réponse sur Esquisse et de 5 à 6 semaines pour une réponse sur APS. En procédure de MAPA, le délai est sensiblement le même pour réaliser ces phases.

⁴ Article 5-1 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 88 (V)

Les maîtres d'ouvrage publics et privés favorisent, pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment, l'organisation de concours d'architecture, procédure de mise en concurrence qui participe à la création, à la qualité et à l'innovation architecturales et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant.

Le concours d'architecture peut comporter une phase de dialogue entre le jury et les candidats permettant de vérifier l'adéquation des projets présentés aux besoins du maître d'ouvrage.

Les maîtres d'ouvrage soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée ainsi que des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation y recourent pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment, dans des conditions fixées par décret.

Pour un concours, c'est un jury qui juge et retient le lauréat en 1 journée. En MAPA le maître d'ouvrage prend de 2 à 4 semaines pour valider les phases ... seule différence, un jury à réunir. Mais en final, on constate que la procédure de concours est moins longue.

De plus si le bailleur a pris le soin d'inviter les élus locaux dans le jury et éventuellement un représentant de l'association de quartier locale, il gagne même du temps pour l'obtention du permis de construire. Ce n'est qu'une forme anticipée de la concertation.

L'avantage du concours en termes de délai est que le lauréat poursuit une étude déjà largement engagée alors que le lauréat d'un appel d'offres démarre les études au niveau du seul programme.

Leur coût est extrêmement modique et permet une pluralité de choix au maître d'ouvrage : le montant des indemnités aux candidats non retenus ne correspond qu'à 0,3 ou 0,4 % du total des honoraires + coût de construction. Si l'on rajoute le foncier et la maintenance, c'est moins de 0,1 % du coût global de l'opération.

CHAPITRE 2 – DES MARCHES A NE PAS NEGLIGER : LA RENOVATION

Jusqu'à présent notre pratique professionnelle était très peu référencée dans les précédents textes la loi sur tous les sujets touchant à la .en ce qui concerne. Du coup, malgré les objectifs (non tenus) de plus de 500 000 logements réhabilités et performants par an, nous sommes modestement impactés par la loi ELAN en matière de rénovation.

Les revendications pour un permis de réhabiliter sont malheureusement bien lointaines...

Le Diagnostic est déterminant en matière de rénovation, et doit être global pour être pertinent, malheureusement, la loi ELAN ne se réfère qu'à des diagnostics techniques et principalement énergétiques, donc partiels et assurés par des compétences non définies.

Nous devons continuer à exiger un diagnostic global effectué par les acteurs compétents (architectes). Il est la base du programme de travaux à court et long terme. S'il est partiel, erroné ou imprécis, les conséquences peuvent compromettre à terme l'évolution du bâti.

Voici les quelques articles qui nous concernent directement dans ce domaine et qui peuvent modifier notre pratique :

[Article 74](#)

Transformation de bureaux en logements

"Dans le cadre d'un plan de protection de l'atmosphère, le représentant de l'État dans le département peut **interdire l'utilisation** des appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques."

Attention aux logements équipés de foyers ouverts !

[Article 157](#)

Rénovation des centres villes pour :

- améliorer leur attractivité,
- lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux,
- **lutter contre l'habitat indigne** (particulièrement concerné par la précarité énergétique),

- **réhabiliter l'immobilier de loisir,**
- **valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines.**

Des **conventions vont être passées entre l'État et les organismes concernés** pour : "mettre en œuvre un projet global de territoire (...) dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable."

[Article 175](#)

Obligation de rénovation énergétique du parc tertiaire, les objectifs de réduction des consommations d'énergie, par rapport à 2010 :

-40% à horizon 2030

-50% à horizon 2040

-60% à horizon 2050

Face à l'exigence des objectifs de réduction des consommations énergétiques, la loi prévoit certaines modulations en cas :

- de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales
- de changement d'activité ou de volume d'activité
- de coûts disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Le décret d'application devrait également venir préciser les modalités pratiques de ces objectifs, au plus tard, le 24 novembre 2019.

[Article 176](#)

Toutes les colonnes montantes appartiendront au réseau public de distribution d'électricité et ce dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi», indique un communiqué du médiateur national de l'énergie, en soulignant que ce transfert de propriété sera effectué automatiquement «à titre gratuit sans contrepartie» et aura pour conséquence qu'Énedis aura la charge des travaux d'entretien.

[Article 180](#)

Concernant la commande publique :

"Dans le domaine de la construction ou de **la rénovation de bâtiments**, elle prend en compte les exigences de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et **de stockage du carbone** et veille au recours à des **matériaux issus des ressources renouvelables**. "

[Article 182](#)

Création d'un **carnet numérique** d'information, de suivi et d'entretien du logement pour : **Tous les logements et immeubles existants** faisant l'objet d'une **mutation à compter du 1er janvier 2025**.

Le carnet numérique intègre notamment le dossier de diagnostic technique.

Et pour mémoire, l'ensemble du [CHAPITRE III](#)

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL aux [Articles 185 à 200](#)

Quelles actions faut-il mener vis-à-vis de nos maîtres d'ouvrage ?

Le diagnostic global :

Expliquer qu'en préalable à toute rénovation, il faut avoir une vision globale, experte et sécurisante. Un diagnostic global avant-projet ou travaux comprenant :

- un état des lieux architectural, patrimonial, technique, énergétique et d'usage,;
- la définition de travaux d'amélioration d'usage et de confort permettant d'atteindre les objectifs,
- l'exploitation des opportunités permettant par l'évolution du bâti de trouver d'autre mode de financement et d'exploitation,
- le moyen de parvenir aux résultats attendus que ce soit en une seule fois idéalement, ou par étapes compatibles en fonction des ressources économiques ou des moyens de financements externes possibles dans le cadre du projet.

Le diagnostic doit être réaliste et intégrer des étapes pour s'adapter aux demandeurs et à leurs ressources. L'Architecte est naturellement celui qui peut apporter ce bouquet de réponses cohérentes entre elles.

Il faut convaincre les Pouvoirs publics que les aides de l'État (subventions, exonérations de diverses charges, etc.) doivent concerner d'abord le diagnostic global et les premières études avant travaux.

Le projet global :

Expliquer que les objectifs à atteindre par étapes jusqu'à 2050 ne peuvent être imaginés et conduits sans une vision globale, si on ne veut pas continuer à défaire ce qu'on a fait précédemment, avec tous les impacts économiques, humains (travaux) et patrimoniaux qu'une mauvaise programmation et un projet non adapté aux échéances entraînent.

La dégradation du bâti

L'habitat insalubre, dangereux et paupérisé de demain se fabrique aujourd'hui.

Expliquer que les choix et actions non réfléchies, sans mis en perspective, peuvent rapidement tuer les gisements économiques et mettre en péril définitivement le patrimoine.

Les opportunités du texte

Valoriser auprès des maîtres d'ouvrage publics ou privés le rôle de l'architecte pour la rénovation des centres villes, pour la rénovation énergétique du parc tertiaire et pour la transformation de bureaux en logements.

Nous avons une place prépondérante à tenir sur ces sujets.