



OFFICE DÉPARTEMENTAL DU BÂTIMENT
ET DES TRAVAUX PUBLICS DU RHÔNE

De la réglementation à l'hyper-réglementation : quels impacts sur la qualité d'usage et le coût de la construction ?

Une conférence organisée par l'ODBTP 69
(Office Départemental du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône)
le mercredi 28 septembre 2016 à Lyon

Animation et restitution : Anne Rolland

Sommaire

De la réglementation à l'hyper-réglementation : quels impacts sur la qualité d'usage et le coût de la construction ?

- Introduction Cécile Mazaud 4
- Introduction Gilles Courteix 5
- Introduction : “de la réglementation à l'hyper-réglementation” 7
- Pierre-marie Le Gloanec : “de l'hyper à l'hypertélie” 8 - 17
- Yann Bouyssou : “les outils de mesure” 18 - 25
- Vincent Albaric : “le coût de la réglementation” 26 - 33
- Nicolas Michelin : “faire autrement” 34 - 47
- Pierre Franceschini : “le bon sens avant la norme” 48 - 55
- Serge Roby : “le poids des lobbies” 56 - 66
- Conclusion : “permis de faire” 67



Cécile Mazaud

Présidente de l'Office Départemental du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône

“ Avant de céder la parole à Gilles Courteix que je remercie chaleureusement pour sa participation, je tenais à vous expliquer ce qu'est l'Office.

Une belle histoire

Derrière cette organisation se cache une belle histoire, une histoire où les hommes et les femmes se sont regroupés, se sont unis dans un intérêt commun, celui de la sauvegarde de notre héritage, du plus beau patrimoine français, nos monuments architecturaux.

Le 23 septembre 1918, au lendemain de la Première Guerre mondiale, la Conférence du bâtiment pour la reconstruction des régions libérées décide la création d'un Office du Bâtiment et des Travaux Publics. Sa mission première est de rechercher les moyens susceptibles de remédier le plus rapidement possible aux destructions immobilières, d'évaluer l'étendue des dégâts et d'étudier les moyens à mettre en œuvre pour la reconstitution des régions sinistrées dans le Nord.

Ainsi, cette association ouverte aux sociétés d'architecture et aux syndicats

d'entrepreneurs examine les questions relatives à l'approvisionnement en matériaux, à l'organisation de la main d'œuvre, aux dommages de guerre et aux prestations en nature. Certains thèmes sont encore d'actualité.

Peu à peu, l'Office a évolué, s'est renforcé. Organisée autour d'un Office national, l'OGBTP, et représentée par 41 offices départementaux, cette union est un véritable lieu d'échanges, de rencontres et de réflexions.

À Lyon

Chaque mois, des réunions sont organisées pour échanger sur des thèmes communs aux acteurs du bâtiment. Architectes, entrepreneurs, mais également économistes, maîtres d'ouvrage travaillent ensemble sur des sujets tels que le BIM, l'organisation de nos chantiers, la conception-réalisation ou la filière courte.

En 2015, la réglementation a été au cœur des discussions. Dans le prolongement de cette réflexion commune, nous avons voulu poursuivre le débat à travers cette conférence. ”



Gilles Courteix

Président de la Fédération Française du Bâtiment et des Travaux Publics Rhône et Métropole

“

Je suis très content de vous avoir réunis ici dans cette Maison des entreprises du BTP du Rhône et de la Métropole, pour traiter d'un sujet très important qui a des conséquences sur toutes nos entreprises, sur nos architectes, nos métreurs et nos bureaux d'études.

On dit souvent que l'augmentation des coûts du logement s'explique par le coût de construction. Une étude a été menée par notre Fédération en 2013. Les prix de l'immobilier ont quasiment doublé en 15 ans et le coût de la construction a augmenté de 60 % sur 15 ans.

Plusieurs facteurs expliquent cette augmentation : les salaires tout d'abord, puisqu'il faut bien augmenter nos salariés, les former ; ensuite le coût des matières premières, le pétrole a augmenté de + 400 %, certains produits comme l'acier de + 100 %.

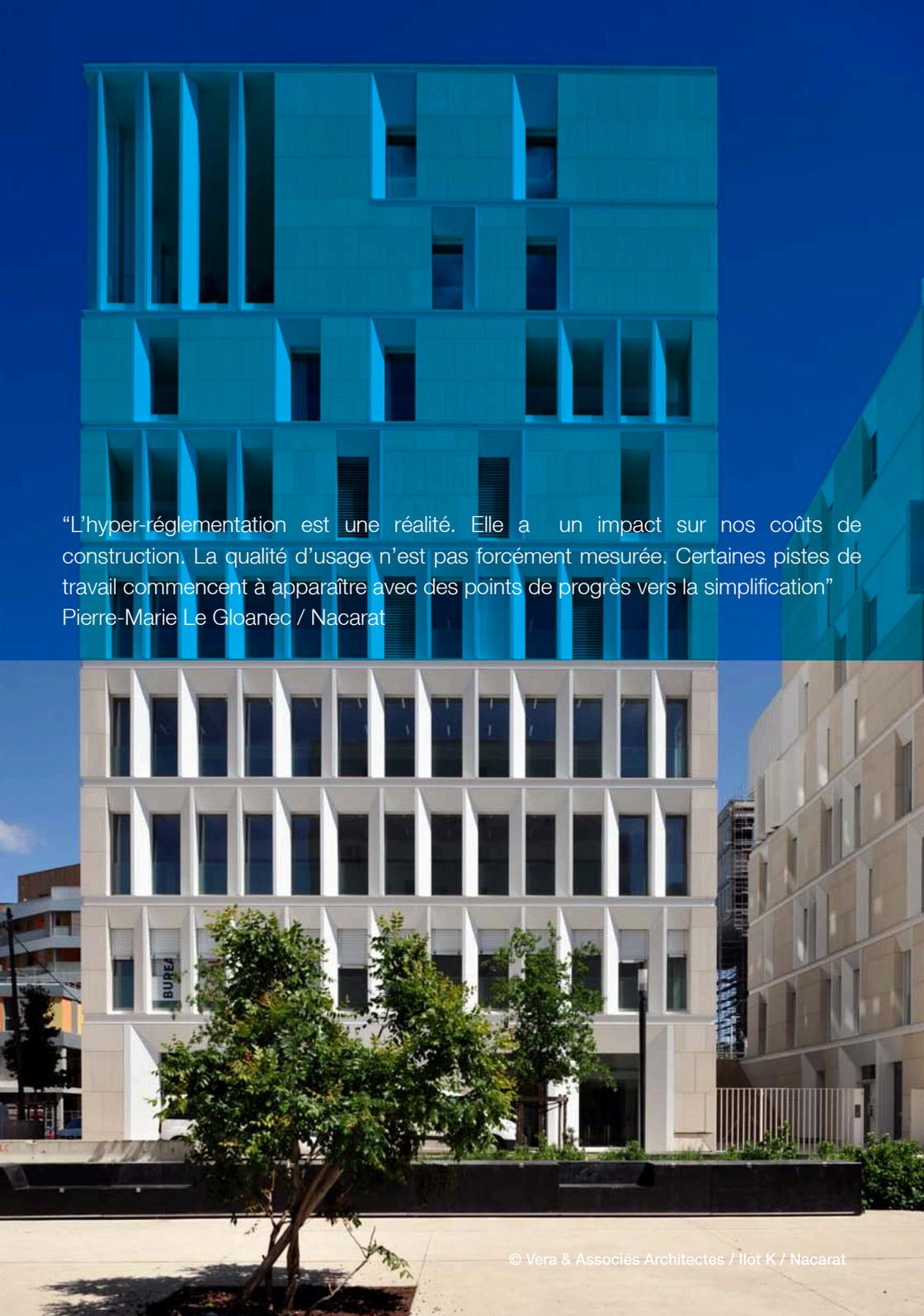
+ 60 %

L'étude a analysé le poids de la réglementation dans ce surcoût de 60%. Il est quand même de 20 %.

Cette soirée va ouvrir de nombreux débats et nous éclairer un peu plus sur cette hyper-réglementation.

”

Merci à tous.



“L’hyper-réglementation est une réalité. Elle a un impact sur nos coûts de construction. La qualité d’usage n’est pas forcément mesurée. Certaines pistes de travail commencent à apparaître avec des points de progrès vers la simplification”
Pierre-Marie Le Gloanec / Nacarat

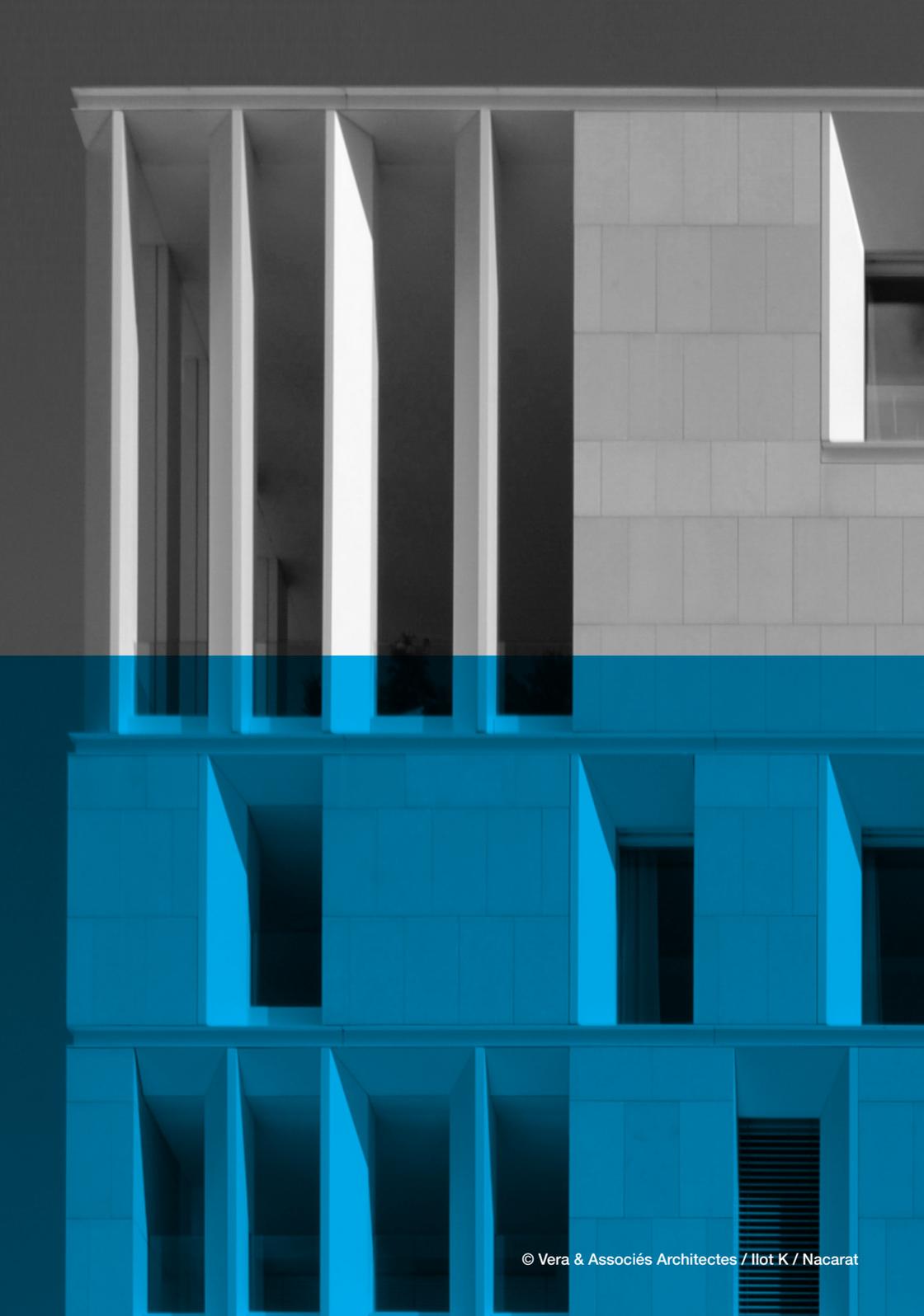
Introduction

De la réglementation à l'hyper-réglementation

“Les facteurs réglementaires et normatifs ne cessent d’augmenter depuis une dizaine d’années et forment un millefeuille qui se complexifie de plus en plus, n’affectant pas seulement les prix, mais aussi la qualité de l’espace, de l’architecture et de l’urbanisme.

D’où viennent toutes ces règles qui génèrent un mécontentement général. Des lobbies ? Des législateurs ? La recherche d’un risque zéro ou une pratique franco-française et comment font nos voisins pour faire mieux ? Certains éléments positifs apparaissent : des mesures de simplification, publiées au mois de septembre ou la loi LCAP (*Liberté de la Création de l’Architecture et du Patrimoine*).

Pour débattre de cette question complexe et multiple, nous avons rassemblé ce soir tous les acteurs de l’acte de bâtir. Nous leur avons demandé de nous livrer des retours d’expérience, leurs points de vue, leurs analyses et peut-être quelques pistes pour aller vers le mieux.”





Pierre-Marie Le Gloanec

Directeur de l'agence Rhône-Alpes Nacarat

AR : “Pierre-Marie Le Gloanec, vous êtes le Directeur de l'agence Rhône-Alpes de Nacarat. Vous venez de livrer “l'Ilot K”, un des rares exemples de mixité verticale, qui n'a sans doute pas dû être très simple à mener du point de vue des normes et des règles de la construction.

Vous êtes aussi très engagé auprès de la FPI, la Fédération des Promoteurs Immobiliers, dans cette réflexion menée sur la question de la simplification.

Vous souhaitez aujourd'hui nous donner votre point de vue de promoteur, comment du début à la fin d'une opération, et même au-delà dans ce que vous appelez le “SAV”, les questions réglementaires sont soulevées et quelles exigences elles suscitent.”

De l'hyper à l'hypertélie

L'hyper-réglementation

On m'a demandé de réagir en tant que maître d'ouvrage sur cette notion d'hyper-réglementation. Dans un premier temps, j'ai pensé qu'on utilisait souvent le mot "hyper". J'ai relu la définition du Larousse qui définit simplement : "une propriété supérieure à la normale". Dans la théorie de l'évolution, l'hypertélie désigne un développement exagéré qui finit par être encombrant, voire inutile. Cela s'applique-t-il à l'hyper-réglementation : ne deviendrait-elle pas inutile ? Quand bien même il en faut, peut-être en a-t-on trop.

Notre métier de promoteur est de vendre des produits immobiliers : des logements, des bureaux, des locaux professionnels. Nous nous adressons d'abord à des utilisateurs ou des investisseurs dans la recherche de leur plus grande satisfaction. C'est cela le métier de promoteur, et non d'appliquer des règles, d'ajouter des coûts.

Dans cette évolution, quelles sont les questions d'ordre réglementaire que nous rencontrons tout au long d'une opération qui viennent immédiatement à l'esprit ?

FOCUS

Au-delà du code de la construction et du code de l'urbanisme (qui contiennent plusieurs milliers d'articles), les réglementations concernant la construction sont répertoriées dans 11 autres codes à travers plus de 1 000 articles. S'y ajoutent une quinzaine de lois ou de décrets non codifiés.

Une trentaine de textes réglementaires du secteur "Logement, urbanisme, construction" est entrée en vigueur en 2013.

Sources: Analyse par le groupe de travail de la réglementation en vigueur et « Chronologie générale de l'entrée en vigueur des textes concernant les entreprises »,
Legifrance

Depuis l'identification foncière jusqu'à la livraison du projet, existe-t-il une réglementation applicable que l'on pourrait modifier ?

Fiscalité, foncier, sites et sols pollués

Celle à laquelle on ne pense jamais, c'est la fiscalité des plus-values des particuliers. Nous achetons des terrains et leur prix a été multiplié par six en 15 ans, pour passer de 1000 francs à 1000 euros. Cela contribue à impacter considérablement l'évolution de nos prix de revient ! Concernant l'hyper-réglementation, nous travaillons avec une loi fiscale tous les ans, qu'il nous faut à chaque fois redécouvrir. Une stabilité des textes serait déjà une première simplification.

Pour la question foncière, se rajoute l'archéologie. Un texte oblige à réaliser des fouilles s'il y a lieu et ces recherches archéologiques peuvent coûter très cher. Son contenu a beaucoup évolué, cependant il est aujourd'hui relativement stabilisé.

“Dans la théorie de l'évolution, l'hypertélie désigne un développement exagéré qui finit par être encombrant, voire inutile”

Un autre sujet arrive immédiatement à l'esprit et concerne les sites et les sols pollués. Nous achetons des terrains dans des zones de “re-fabrication” de la ville. La Confluence, par exemple, est un très beau quartier. Il ne faut toutefois pas oublier que c'est un patrimoine industriel ancien qui a nécessité d'importantes interventions de type administratif, selon le régime des installations classées, et de type technique avec des évacuations et traitements de sols très coûteux, intégrés dans les prix de revient. Là encore, cette réglementation ne va pas en s'améliorant, en tout cas ne se simplifie pas.

On peut évoquer le traitement de l'amiante, qui progresse de façon exponentielle. Nous sommes dans un système de protection des particuliers et salariés qui engage des sommes très importantes auxquelles s'adjoint aujourd'hui le plomb. Son élimination sera bientôt équivalente au désamiantage. Tous les maîtres d'ouvrage, constructeurs ou architectes sont concernés : cela prend du temps, coûte très cher et ne rajoute rien à la qualité d'usage du futur logement.

De l'hyper à l'hypertélie

Déconstruction, Eurocodes, côte PK

La déconstruction, vous la connaissez tous mieux que nous. Avant on démolissait, aujourd'hui on déconstruit. C'est aussi une nouvelle réglementation qui a moins de 10 ans et un coût certain.

D'autres éléments sont également à prendre en compte : les Eurocodes, la géotechnique, la sismique ... Je pense que les économistes en parleront beaucoup mieux que moi, mais ces sujets, doivent être étudiés systématiquement pour chaque opération.

Prenons un exemple : nous développons un projet intéressant en dehors de la métropole, au sud de cette belle agglomération. Un permis a été délivré, dans lequel l'implantation d'un transformateur est prévue par les services d'Enedis. J'ai découvert un nouveau mot la semaine dernière : la côte PK : point kilométrique pour ceux qui savent ce que cela veut dire, moi je l'ignorais. J'ai compris que le permis avait été délivré, qu'Enedis pouvait construire son transformateur, mais qu'entre temps, des études de crues avaient été faites, préconisant de remonter le niveau global du bâtiment de 60 cm (!). Comment traiter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite d'un bâtiment ainsi rehaussé et

déjà vendu ? Je veux juste ici pointer du doigt les problèmes qu'engendre la gestion d'une nouvelle réglementation en cours de chantier. Systématiquement apparaît une contradiction.

Sur un autre projet, à Lyon, une entreprise qui construisait pour nous a dû adapter notre projet pour reprendre 40 cm de niveau, reprise liée à un principe de précaution plutôt que de réalité, l'éventuelle crue envisagée pouvant se dérouler selon les calculs dans les 1 000 ans qui arrivent.

Autre réglementation : la haute qualité environnementale, dont je parlerai un peu plus tout à l'heure. Sa prise en compte bien fondée et normale pour nos clients dans l'usage futur qu'ils auront de leur logement, a pourtant quelques répercussions aux impacts négatifs.

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme

Nous avons la chance d'avoir autour de nous les Architectes des Bâtiments de France et les Services Instructeurs, car il est vrai que le PLU est une réglementation, pour nous, extrêmement difficile à gérer car toujours en évolution.

Pour être polémique, j'insiste sur le PLU. A Lyon, il est en pleine révision, donc on

Le Plan Local d'Urbanisme est à intégrer par chaque maître d'ouvrage.

A Lyon, le PLU est en pleine révision et donc, nous nous interrogeons au quotidien pour chaque acquisition foncière. En périmètre ABF, on se demande quelle discussion va s'engager avec l'Architecte des Bâtiments de France concernant sa perception du projet en fonction de son importance et du niveau réglementaire à atteindre.

En tant qu'opérateur, notre sentiment

est bien que la réglementation a tant d'impacts sur la qualité d'usage, qu'il sera difficile de l'expliquer à nos clients lors de la livraison du bâtiment.

Le permis de construire, Serge Roby en parlera beaucoup mieux que moi, fait l'objet de réformes régulières. Quand j'ai commencé mon activité, le Code de l'Urbanisme avait une épaisseur raisonnable. Des personnes plus âgées que moi utilisaient un Code de l'Urbanisme encore plus petit. Aujourd'hui il est deux fois plus épais.



De l'hyper à l'hypertélie

On agrège des règles qui s'installent et rendent le métier de plus en plus complexe pour les opérateurs.

Mais le permis de construire concerne aussi les architectes. Quand un architecte dépose un permis, on lui demande un nombre impressionnant d'exemplaires. On peut prendre le cas d'un important bâtiment réalisé par Nacarat, c'est 15 000 pages d'éditées pour la demande de permis de construire. Il faut les payer.

Il faut parfois faire des études d'impact. Cette nouvelle règle vient d'apparaître et s'additionne au dossier de permis de construire. Récemment, un architecte m'a interrogé en me disant : "les études d'impact arrivent, mais est-on vraiment obligé de faire l'étude au cas par cas ou une étude générale ?". On se questionne à nouveau à chaque fois.

Je n'ai toujours pas abordé les questions techniques que tu évoquais tout à l'heure, Gilles. Je suis encore en amont. Mais je vais raccourcir car si je les cite toutes, ces règles, vous allez avoir envie de vite quitter la salle.

On connaît tous le chantier propre, cette réglementation qui s'applique et qui est nécessaire. Il faut l'intégrer sur l'ensemble des chantiers que nous menons et les

entreprises aussi. Cela a engendré de nouveaux métiers, de nouveaux temps de travail, de nouvelles heures qu'il faut évidemment payer et qui, pour l'instant, ne parlent pas non plus de la qualité d'usage.

Garantie financière d'achèvement

Nous délivrons une garantie financière d'achèvement à nos clients. Vous savez que, là encore, la réglementation a changé l'année dernière. Elle pouvait à l'origine être intrinsèque ou extrinsèque. Sans rentrer dans la technique, aujourd'hui elle doit être extrinsèque, c'est-à-dire délivrée par un organisme tiers, un établissement bancaire de préférence, solvable si possible, plutôt français parce que les notaires nous le demandent. Elle nécessite un nouveau coût qu'il a fallu intégrer.

Certains sujets sont moins connus mais tout récents. Notre métier est de vendre des logements aux particuliers ou des immeubles de bureaux, et nous faisons pour cela des réservations. Un élément nouveau doit s'appliquer en secteur résidentiel : la notice d'information précontractuelle. Le contrat de réservation sui generis, qui était déjà un précontrat nécessite aujourd'hui d'avoir un précontrat.

Se trouve là quelque chose d'absurde et conduisant à des pratiques étonnantes : on fait partir un courrier et la notice d'information précontractuelle est expédiée ensuite : le recommandé pourrait disparaître pour se mettre en conformité avec la réglementation, notamment pour quelqu'un qui aurait déjà demandé son crédit auprès d'une banque. Nous sommes vraiment ici dans quelque chose qui, selon moi, relève de l'hyper-réglementation, dépasse le niveau technique et impacte fortement le maître d'ouvrage.

La copropriété

La copropriété : tout le monde connaît la loi ALUR de Mme Duflot (Accès au Logement et Urbanisme Rénové). Ce n'est pas la peine que je vous en parle, nous sommes tous copropriétaires en général ou l'on a des amis qui habitent dans ce type de dispositif. Essayez de faire une vente ou d'acheter un logement dans une copropriété : quand vous verrez le notaire muni d'un dossier monstrueux, faites-lui confiance et vous aurez raison.

La garantie de parfait achèvement : elle rejoint la notion de service après-vente. Mon client a été livré, l'immeuble a été bien construit, on a passé le cap de toutes les règles évoquées, mais la

garantie de parfait achèvement s'impose. Il faut la respecter, le client, extrêmement protégé en France, est en droit d'exiger de la part du promoteur, donc des constructeurs, le parfait achèvement du bâtiment.

Pour terminer, l'assurance dommage-ouvrage : elle dure 10 ans. Elle ne change pas énormément, mais elle est au gré des assureurs. La qualité des entreprises qui construisent nous permet d'avoir un abaissement du taux de sinistralité. Heureusement, nous avons vraiment progressé. Ces taux sont bien meilleurs aujourd'hui ainsi que les entreprises avec qui nous travaillons, cela qui nous permet d'avoir des taux de cotisation satisfaisants.

Tout cela pour vous démontrer que chaque étape de l'opération de promotion immobilière, de manière classique, est balisée par un texte réglementaire qui a été modifié ou adapté, parfois sans explication réelle, ou aura fait l'objet d'un débat à l'Assemblée.

Nous avons découvert, lors du renouvellement de la législature, que 60 % des députés étaient des primo-députés. Quand nous sommes allés les voir pour parler de la promotion immobilière, nous avons dû les former pendant un an.

De l'hyper à l'hypertélie

Mais un an, c'est le temps nécessaire pour refaire les lois. Au bout d'un an, le texte proposé au législateur est déjà obsolète et l'année suivante, il faut recommencer. Nous attendons les prochaines élections avec grand intérêt : y aura-t-il autant de primo-députés ? C'est en tout cas un mot que je ne connaissais pas : nous, nous parlons de primo-accédants.

Cette préoccupation majeure liée à une hyper-réglementation engendre une insécurité juridique. On l'oublie souvent, mais cette insécurité porte sur l'ensemble de nos actions et cela est compliqué.

La réglementation HQE, Haute Qualité Environnementale

Deux exemples. Au début des années 2000, la HQE apparaît avec le développement durable. Certains en sont d'excellents spécialistes dans la salle. Pour nous, maîtres d'ouvrage, qui voyons apparaître cette notion, à quoi cela correspond-t-il ? On s'engage dans des certifications NF, on assure que les processus de fabrication au sein de l'entreprise font que la qualité de nos bâtiments est réelle et que nos clients sont satisfaits. Donc, démarche développement durable égale démarche vertueuse.

A côté de cela, on voit apparaître la RT 2005 (Réglementation Thermique). La RT 2005 nous dit de faire du BBC (Bâtiment Basse Consommation), voire du BBC+, soit deux labels supplémentaires à la réglementation de base. En Rhône-Alpes, une région puissante très impliquée dans l'évolution réglementaire liée à l'environnement, il existe un référentiel régional et la Métropole, de la même manière, nous demande d'aller un peu plus loin dans cette logique de développement durable.

Quatre textes. Certains se contredisent car ils n'ont pas tout à fait la même perspective quant aux objectifs à atteindre. Là aussi, un nouveau métier se crée : les assistants au maître d'ouvrage liés à la haute qualité environnementale sont nés de cela. Leur première mission était simplement de décrypter les quatre textes, de nous dire ce qu'il fallait faire pour respecter les objectifs et obtenir parfois des dérogations, s'assurer que tout allait bien fonctionner.

Vous voyez que cette superposition est complexe. Mettez-vous à la place d'un client qui vous dit : " vous m'avez garanti les 60 kWhep/ m²/ an. Est-ce que je les ai réellement ? ". Dans une logique de bon usage, nous avons du mal à démontrer

ces consommations car elles relèvent aussi des pratiques des habitants.

Des coûts de construction additionnels apparaissent de ce fait dans nos projets. Pour des bâtiments passifs, avec le Label Passivhaus, il est conseillé de faire de la ventilation double flux sur le modèle allemand. Pourquoi pas ?

Les coûts de fabrication de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) ont été multipliés par deux. On a imaginé installer du triple vitrage à la place du double vitrage sur des fenêtres exposées au nord, et tout d'un coup, le label entraîne un surcoût de 10 %.

Dans cette hyper-réglementation, certains positionnements stratégiques de la part d'industriels viennent clairement engendrer un surcoût sans forcément augmenter la qualité d'usage future. Pour nous, au contraire, les répercussions sont très importantes : des coûts de gestion élevés apparaissent en phase d'exploitation avec ce questionnement précité sur la garantie du promoteur.

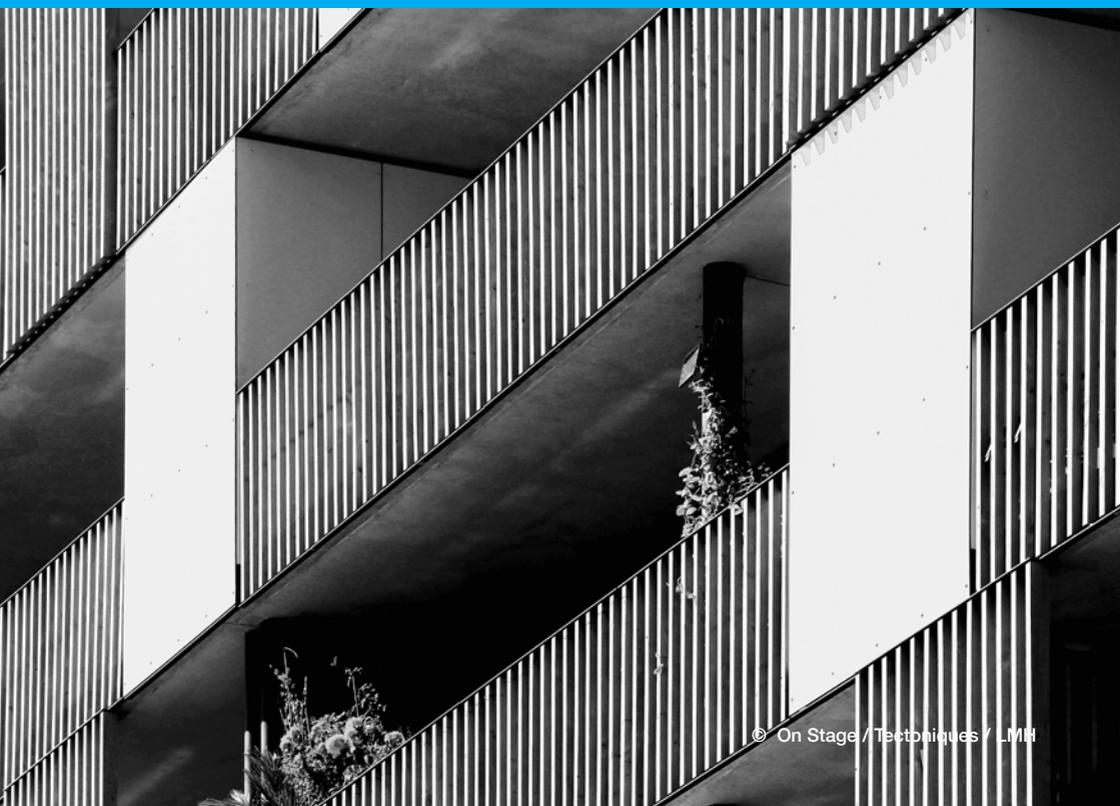
J'ai quand même une bonne nouvelle pour finir. L'Etat nous a demandé de simplifier les textes il y a trois ans et une

dizaine de commissions se sont réunies. La Fédération des Promoteurs Immobiliers y participait et les débats étaient relativement longs.

Ce travail a abouti à 50 mesures de simplification visant à améliorer les normes. L'Etat nous a récemment demandé de réfléchir à de nouvelles propositions de simplification. La FPI en avait proposé 80, 30 autres ont été présentées, et je pense qu'on pourra en soumettre encore pour aller plus loin. La bonne nouvelle dans tout cela, c'est que l'on a fait une pause réglementaire sur la HQE. Il y a environ deux mois toutefois, Mme Ségolène Royal a annoncé la RT 2018 et le Label Energie Carbone. Le discours politique n'est pas dans le même temps que celui de la construction.

L'hyper-réglementation est une réalité. Elle a un impact sur nos coûts de construction. La qualité d'usage n'est pas forcément mesurée. Des points de progrès apparaissent. Je suis content car, pour arriver enfin à cette simplification, on va user du dispositif réglementaire et alléger ainsi nos 50 000 textes de loi.

C'est parti !





Yann Bouyssou

Directeur des résidences spécialisées

Lyon Métropole Habitat

AR : “Yann Bouyssou, vous êtes le Directeur des résidences spécialisées de Lyon Métropole Habitat. Comme vous n’êtes pas au Congrès HLM qui se tient à Nantes en ce moment, vous nous préciserez à quoi correspondent les statistiques professionnelles. Vous nous expliquerez comment sont calculés les indices du coût de la construction, les index, les coûts globaux et tous les outils qui permettent d’élaborer le tableau de bord de l’évolution de ces coûts.”

Les outils de mesure

L'offre et la demande de logements

Bonsoir. Nous allons continuer ce débat sans langue de bois, puisque c'est bien parti. Je souhaite d'abord repositionner quelques éléments contextuels. Nous sommes dans un système en économie de production ; aujourd'hui déséquilibré entre l'offre et la demande de logement.

Concernant la production de logements neufs, la promesse de notre Président de la République en 2013 était de construire 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux.

Aujourd'hui, ce chiffre avoisine 383 000 à la fin 2015. Nous n'avons pas encore les chiffres de 2016, mais la tendance est assez similaire. Sur la région Rhône-Alpes (je n'ai pas encore complété avec l'Auvergne), on comptabilise 43 700, soit 10 % de moins que l'année dernière sur la même période.

Notre but, en tant que maître d'ouvrage, est de pouvoir proposer une offre correspondant aux profils et attentes des prospects.

Il y a des besoins (capacité financière), des fonciers, un modèle économique, une qualité d'usage, mais pour nous,



il est important de pouvoir appréhender et gérer au mieux les risques inhérents.

Prix de l'immobilier VS prix de la construction

Le prix de l'immobilier, mon voisin vous l'a annoncé, a doublé depuis les années 2000. Pour notre compréhension, nous devons séparer le prix du foncier et le coût travaux (les 2 postes les plus importants avec la fiscalité). Aussi, afin de rester dans l'objet du débat, l'idée est d'essayer d'identifier le détail du prix de construction. Il y a un certain nombre de pistes : la matière première, les énergies....

Définitions

ICC : L'Indice du Coût de la Construction mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage d'habitation. Il s'agit du prix TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction. Il s'attache exclusivement aux travaux de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales...), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers. Il ne couvre pas non plus les opérations d'entretien-amélioration.

BT01 : Le BT01 est l'indice national du bâtiment. Il est en vigueur depuis 1974 et sert à la révision des prix des marchés de construction de bâtiment en France. Il concerne tous les corps d'état contrairement à certains indices relatifs au bâtiment. Il définit les futurs prix des immobiliers dans les contrats de construction de maison individuelle ou de vente d'habitation en construction. Cet indice doit être utilisé dans toutes les révisions de prix selon le code de la construction et de l'habitation art. L.231-11 et L. 261-11-1. Il est à noter que sa publication se fait mensuellement dans le Journal Officiel. Le BT01 prend en compte la variation des salaires, les charges additives, les coûts des matériaux et le transport, les amortissements des matériels de travail et enfin les coûts d'utilisation. Il prend aussi en considération le prix des prestations et des produits indispensables à la gérance des entreprises.

L'évaluation des dépenses sur ces différents facteurs permet d'évaluer précisément les fluctuations sur les prix de construction d'un bâtiment par les entreprises.

Il se décompose ainsi : **44,90%** Travail ; **36,90%** Matériaux ; **9,30%** Services ; **5,90%** Matériel; **2,40%** Transport ; **1,00%** Energie

Statistiques officielles LMH / Lyon Métropole Habitat

Pour cela, des outils comme l'indice du coût de la construction ou les index BT permettent d'identifier plusieurs sujets.

Le BT 01, par exemple, est l'indice tout corps d'état de la construction neuve, intégrant une pondération sur le coût du travail, des matières premières, des transports mais également de l'énergie. C'est une première piste.

Il y a aussi le coût du foncier avec un foncier de plus en plus rare et de plus

en plus complexe (des avoisinants, des rapports de sol peu favorables en termes de portance ou de pollution).

L'autre impact conséquent est celui de la réglementation. J'aime bien faire quelques parallèles : on dit souvent que l'investissement dans la pierre renvoie une image d'immobilisme. La réglementation prend cette expression complètement à contre-pied puisqu'elle change de manière extrêmement fréquente avec des durées qui se raccourcissent.

Les outils de mesure

Le couple réglementation / coût

Le graphique présenté indique une évolution similaire depuis l'année 2003, entre le coût de la construction et l'index BT. Les tendances tangentent les 40 %, avec une croissance assez commune et régulière d'année en année.

Se rajoutent la sécurité et la thermique. Mon voisin en a parlé, la réglementation 2000, 2005, 2012, la nouvelle réglementation acoustique, l'accessibilité des personnes handicapées, la sismique, la pollution... j'en passe et des meilleurs ! La sécurité nous concerne tous, le propriétaire évidemment et vous, entreprises.

Il y a les règles plus administratives comme celles, à travers le PLU, du nombre de stationnements, des locaux vélos sous utilisés. Malgré l'évolution grandissante des transports en commun avec des réseaux à fort débit comme le métro ou le tramway, on continue à faire du stationnement.

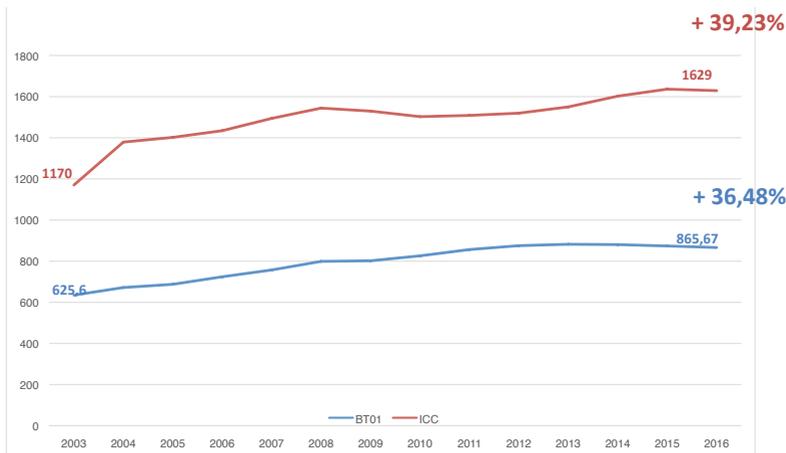
En tant que bailleur social, nous avons la particularité de rester propriétaire de l'essentiel de notre production : nous devons avoir une vision du coût global et parfois être prêt à surinvestir pour limiter les coûts d'entretien et de



consommation. Nous avons donc des prix de revient qui sont toujours sur une tendance à la hausse, en espérant que nos clients utilisateurs aient des factures, notamment sur les charges, à la baisse.

Malgré les ambitions attendues, notamment sur le BBC, entre la conception, la réalisation, l'usager et les exploitants, on constate des résultats décevants sur les factures énergétiques. Allez faire comprendre cela à nos clients !

Pour l'évolution du couple réglementation-coût, il n'y a pas de données statistiques à ce jour, pas de chiffre à communiquer qui font



Statistiques officielles LMH / Lyon Métropole Habitat

SYNTHESE de l'évolution des indices ICC et BT01 de 2 003 à 2 016

consensus. On s'accorde tout de même sur une fourchette de 15 à 20 % pour les 15 années qui viennent de s'écouler.

La réglementation évolue de manière extrêmement fréquente. Pour réaliser une opération, il faut trois ans : 18 mois pour les études et 18 mois de chantier. Il nous faut du temps pour capitaliser et gagner en performance.

Nous n'avons pas toujours le temps de digérer une réglementation, de trouver les meilleures solutions, d'essayer de rentrer dans une boucle qualité pour modifier nos savoir-faire, en conception ou en chantier, car une nouvelle réglementation arrive.

Je propose un graphique. Il est discutable parce que le prix du foncier peut changer d'une commune à l'autre et même d'un quartier à l'autre. Le coût des travaux varie aussi suivant le programme (maison individuelle, petit immeuble intermédiaire ou plus gros collectif).

Les outils de mesure

Globalement, dans un prix de revient, le coût des travaux représente plus ou moins 50 %. La réglementation touche les travaux, mais aussi l'administratif et la fiscalité.

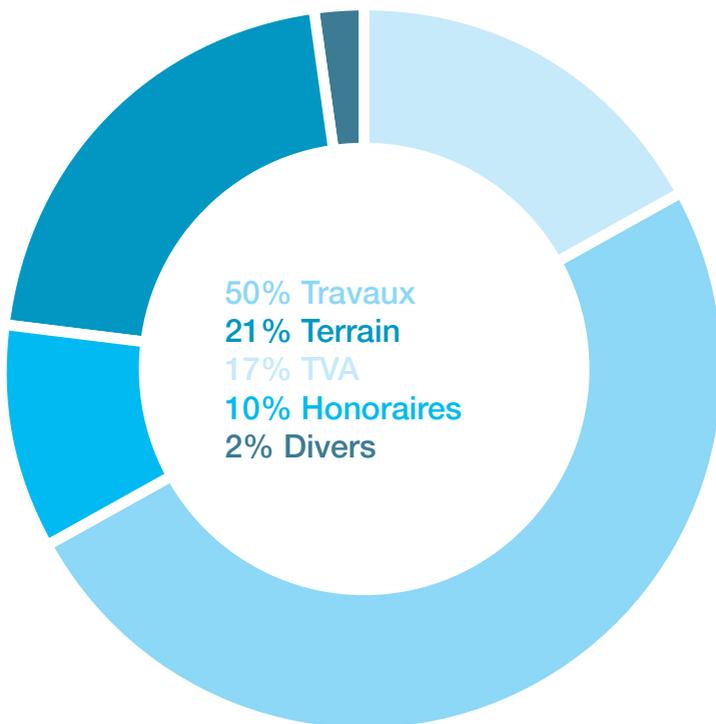
J'ai tiens à évoquer la notion de coût global. C'est un sujet qui, dans le logement social, fait partie de nos qualités intrinsèques. Nous restons propriétaires, nous devons entretenir, rénover, peut-être parfois démolir ou revendre notre patrimoine.

Le coût de la construction sur une durée de vie d'une cinquantaine d'années est, à l'instant T, de 20 %.

Cela paraît faible, pour autant sans investissements, il n'y a pas de coût global. Il faut veiller chaque fois à ces deux indicateurs : la capacité d'investissement et le taux de loyer.

Le taux de loyer du logement locatif fluctue moins sur la Métropole qu'un loyer privé. Alors que ce ne sont pas les mêmes quartiers, les attentes sont différentes, le prix du foncier inégal, et pourtant notre modèle économique reste homogène puisque notre loyer est assez similaire.

J'ai souhaité vous préciser ces éléments pour vous donner une vision complémentaire sur cette question de l'hyper-réglementation.



Statistiques officielles LMH / Lyon Métropole Habitat

Répartition des coûts travaux dans le prix de revient hors marge et frais financiers





Vincent Albaric

Economiste de la construction, gérant de la société Indico

Président de l'Untec Auvergne Rhône-Alpes, l'Union nationale des économistes de la construction.

AR : “Dans la continuité des propos de Yann Bouyssou, ou pas, vous nous direz ce que vous pensez de la normalisation du logement. Vous menez une réflexion sur ce qui est adapté et adaptable et rejoignez ce que disait Gilles Courteix tout à l’heure sur la mise en place d’un label. Vous nous expliquerez votre point de vue.”

Le coût de la réglementation

L'amiante

Je suis économiste, donc je regarde les chiffres, mais je vais essayer de ne pas vous inonder de prix. Nous ne parlerons pas du prix du mètre carré de carrelage. Je pense pouvoir, à travers des expériences, essayer de chiffrer ce qui entraîne l'hyper-réglementation ou la réglementation.

Je commence par la réglementation relative à l'amiante par exemple, presque la pire. Comme disait Pierre-Marie tout à l'heure, elle a énormément évolué. J'ai appris aujourd'hui que cela va continuer.

On est pris en tenaille, c'est-à-dire qu'une évolution de la réglementation s'est faite cet été, mais si vous avez aimé l'amiante du mois d'août, vous allez adorer l'amiante du mois de janvier, parce que la nouvelle réglementation qui découlera du Code du travail issu de la Loi El Khomri va imposer à toute personne qui fait des travaux ou les commande à une entreprise – bien sûr, si vous faites de la tapisserie chez vous, on ne va pas venir vous contrôler – de réaliser des diagnostics amiante et éventuellement procéder à des éliminations des déchets.



Evidemment, on ne peut pas être contre la santé et la sécurité, mais aujourd'hui la réglementation amiante devient presque contre-productive. En effet, les coûts sont tels qu'ils peuvent bloquer les opérations.

J'avais, par exemple, répondu à une consultation pour déconstruire un bâtiment à Oyonnax situé dans une zone industrielle. Un des bâtiments était rempli d'amiante et de pollution au sens de la norme.

C'est dit !

“L’inflation normative exceptionnelle de ces dernières années donne aux acteurs de la construction une impression de millefeuille réglementaire et normatif d’une telle complexité qu’il paraît impossible de les appréhender de manière globale”.

Source : “Objectifs 500 000”,

Rapport du groupe de travail 1 : “Simplifier la réglementation et l’élaboration des normes de construction et de rénovation”, Février 2014.

La démolition

La collectivité locale, en l’occurrence la Communauté de Communes, avait lancé la démolition de ce bâtiment et en portait le coût financier parce qu’en l’état, aucun investisseur ne voulait acheter ce terrain compte tenu des surcoûts liés à cette démolition.

Le bâtiment mesurait environ 5 000 m². Le règlement de consultation faisait état de 500 000 euros de démolition. Le bâtiment était situé sur un terrain industriel avec un COS de 0,5, il devait mesurer 10 000 m², ce qui fait 50 euros du mètre carré de SHON. Je m’étais fait la remarque qu’il fallait quasiment repayer le prix du terrain dans la déconstruction.

Cela impacte le prix du mètre carré habitable, car au final il est répercuté sur le coût du mètre carré vendu. Et comme il s’agit de travaux, sur le coût au mètre carré habitable des travaux. Les promoteurs nous indiquent toujours comme prix : 1 300 €/ m². 1 250 €, serait très bien, 1 200 €, mieux et 1 150 € alors là, c’est parfait !

Dans nos opérations, la moindre démolition avec de l’amiante coûte 100-150 000 euros. Pour un immeuble de 30 logements à construire, vous calculez l’impact de ce coût sur le coût construction. Il avoisine tout de suite 30 à 40 euros au mètre carré habitable et nous dépassons les 1 300 ou 1 350 € / m² visés.

Le coût de la réglementation

C'est contre-productif ! J'aimerais insister sur cette nouvelle réglementation amiante. Nous risquons de nous retrouver face à des fonciers qui vont, en définitive, rester en l'état parce que l'opération ne fonctionne pas. Au lieu de construire et d'améliorer la ville, au lieu d'aller dans le sens de la santé des gens en évacuant ces produits dangereux, nous les laisserons tomber en désuétude au milieu de la ville car personne ne voudra porter l'opération sur ce terrain. On dit "trop d'impôt tue l'impôt", visiblement il n'y en a pas assez puisque les impôts n'en sont pas morts, mais trop de réglementation risque aussi de tuer la construction.

La réglementation thermique

Quelques chiffres sur la réglementation thermique : je me suis amusé à examiner le surcoût d'une isolation par l'extérieur face à une isolation par l'intérieur. La plus-value, selon le choix d'isolant, avec enduit ou avec bardage, coûte entre 50 et 120 euros.

En ce qui concerne la qualité d'usage, suivant mon sentiment personnel, la réglementation thermique qui nous a encouragé à poser l'isolation à l'extérieur des bâtiments, a développé des produits de bardage améliorant souvent la qualité

Chiffres

x 2

Les prix de l'immobilier ont plus que doublé sur les 15 dernières années

60%

Dans cet intervalle de temps, les coûts de la construction ont augmenté de 60%

Entre 15 et 20%

On estime entre 15 et 20% le surcoût lié à l'augmentation des règles et des normes

Source : "Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment. Préconisations en matière de simplifications réglementaires."
Rapport du groupe de travail présidé par O.Tommasini. Juillet 2013 FFBTP

architecturale et apportant des plus ; pas toujours, mais parfois. Ça ne fait pas l'unanimité dans la salle et c'est parfait ! Oui, parfois.

“On pourrait avoir une norme a minima qui garantit un niveau minimum de sécurité, de qualité, de pérennité.”

Ces nouveaux bardages n'existeraient sans doute pas si nous avions continué à isoler les bâtiments par l'intérieur. Pourquoi mettre un bardage à l'extérieur puisque rien ne s'interpose après le béton ? Certains projets sont plus qualitatifs avec ces revêtements, quand ils sont bien choisis. Cela nous permet de progresser.

Quand je parle d'euros au mètre carré, ce sont des euros au mètre carré habitable.

Je ne vais pas rentrer dans le détail, mais les parkings ne sont pas inclus, il s'agit uniquement des mètres carrés habitables. Ces petits calculs ramènent les coûts à la surface vendue.

La réglementation PMR, Personnes à Mobilité Réduite

Nous parlons beaucoup de la réglementation PMR, effectivement. Personne n'est insensible aux problèmes que peuvent rencontrer les personnes à mobilité réduite.

C'est vrai qu'elle entraîne une augmentation systématique des dimensions des salles de bain, des toilettes et de la chambre.

Meilleur usage sans doute, mais du coup, le prix au mètre carré a été augmenté. Comment fait-on pour garder ce même prix ? On diminue les surfaces des autres pièces. Tout le monde le vit quotidiennement dans ce type de projets. Nous perdons du coup un peu de qualité d'usage en généralisant des solutions dans les pièces de nuit et dans les pièces d'eau, alors qu'on passe l'essentiel de notre temps dans les pièces de jour : le salon et le séjour.

Pour contrecarrer le surcoût lié à la surface augmentée des pièces citées, nous perdons la qualité d'usage des pièces de jour. Personnellement, je n'ai pas les solutions mais je vous livrerai un peu plus tard mon point de vue.

Le coût de la réglementation

Une norme à minima

Nous parlions de l'électricité tout à l'heure. Avec Pierre-Marie, nous passons en revue les mêmes normes ! Je crois qu'il y a des électriciens dans la salle, ils pourront en parler. Pour l'électricité, des normes supplémentaires imposent moins de points lumineux et de points électriques mais avec des protections.

On a surenchéri le coût des tableaux, augmenté le prix des appareillages électriques. Est-ce que le logement est moins dangereux aujourd'hui qu'il y a 20 ans ? J'ai parfois des idées, mais c'est un peu le poil à gratter. Chez moi, j'ai un tableau électrique avec des fusibles, ça fait 20 ans que j'y habite et j'ai changé deux fusibles. Visiblement, ce n'était pas si mauvais que ça.

Tout cela contribue au surcoût. Je ne l'ai pas chiffré car je ne suis pas électricien.

S'agissant de la réglementation sismique, elle a évolué avec le zonage. Lyon n'est pas dans la même zone que Meyzieu, par exemple. Il faut bien délimiter une frontière, mais je me demande ce qui peut se passer à Meyzieu et qui ne se passerait pas à Lyon ou inversement.

C'est un peu la discussion de bistrot. Il faut bien fixer une limite. Je ne sais pas s'il y a des maçons dans la salle. Oui, forcément. C'est pour voir si vous écoutiez.....

J'ai regardé les quantités d'acier qu'il faut ajouter pour être conforme à l'évolution des zones. Cela représente 2 à 3 % du coût total de l'opération.

Je pense que nous ne pourrons plus revenir en arrière sauf pour quelques petites règles à la marge, mais pas sur les fondamentaux.

Par contre, il serait peut-être bien de faire une pause réglementaire. Faisons une pause dans la réglementation et dans les réglementations parce que, à ce rythme, nous ne cesserons d'augmenter encore les coûts.

Nous avons évoqué le label Qualitel, mais il concerne des niveaux de performance bien au-delà des réglementations et des normes. Nous pourrions envisager d'avoir une norme a minima, garantissant un niveau minimum de sécurité, de qualité, de pérennité, et laisser l'utilisateur, l'acquéreur éventuellement, acheter et payer un niveau de qualité supplémentaire s'il estime qu'il en veut davantage.

Pour une pause règlementaire

Actuellement, j'étudie le dossier d'un immeuble de bureaux, objectif Breeam verygood. Certains disent que l'ascenseur n'est pas assez dimensionné, qu'il doit être de 850 kg au lieu de 630 kg, afin que les utilisateurs n'aient pas à attendre l'ascenseur. Nous entendons ces arguments mais est-ce que les études et les retours que l'on a vont aussi loin dans les bénéfices de qualité d'usage ? Je crois que malheureusement tout le monde en rajoute. On en rajoute pour obtenir une qualité asymptotique, c'est-à-dire un gain de qualité en plus très faible, peut-être même imperceptible pour l'utilisateur. Par contre, il le paie beaucoup plus cher.

Gilles Courteix parlait de la difficulté pour certaines personnes à se loger. Les coûts d'opération très élevés barrent l'accès au logement à ceux qui ne peuvent plus payer 350 000 € un T3.

Pour terminer sur les coûts construction, les chiffres sont compliqués à analyser. L'Untec national a mené une enquête auprès de nos adhérents concernant les coûts construction. D'une région à l'autre, les coûts sont très différents et même je ne me retrouve pas dans certains coûts. Cette enquête a été

réalisée pour la première fois et sera renouvelée.

Les retours ont une fiabilité relative. Elle montre que le coût construction n'a pas énormément augmenté, parce qu'il y a aussi un effet conjoncturel très difficile à évaluer. En revanche, tout ce qui concerne la réglementation et l'évolution technique, se mesure de manière théorique. Les calculs d'économies d'énergie, sont réalisés à partir de calculs théoriques. C'est ce qui est vendu par les opérateurs : un résultat théorique. Ensuite, l'habitant du logement va éventuellement modifier ce résultat.



TOWN © Sud / A.Vialle





Nicolas Michelin

Architecte et urbaniste,
Fondateur de l'agence ANMA

AR : “Nicolas Michelin, vous êtes architecte et urbaniste, fondateur de l'agence ANMA qui regroupe 80 collaborateurs entre Paris, Bordeaux et Pékin. Dans la Métropole de Lyon, vous êtes urbaniste de l'emblématique projet d'extension des gratte-ciel de Villeurbanne, Gratte-ciel centre-ville.

En dehors de projets prestigieux et de très grande envergure en France et à l'étranger, en dehors d'une pratique opérationnelle, vous êtes engagé, ce qui est rare, dans le débat architectural urbain et sociétal. Dans ce cadre, vous aviez conçu l'exposition “Argent, logement, autrement” en 2015 et vous venez de rédiger le Manifeste A dans lequel vous prônez un nouveau mode de fabrication de l'architecture de la ville, sous forme d'ateliers.

Dans notre débat de ce soir sur l'hyper-réglementation, vous souhaitez montrer que la réglementation impose des moyens qui dégradent la qualité du bâti et limitent l'innovation.”

Faire autrement

Les honoraires de l'architecte dans le coût de la vente

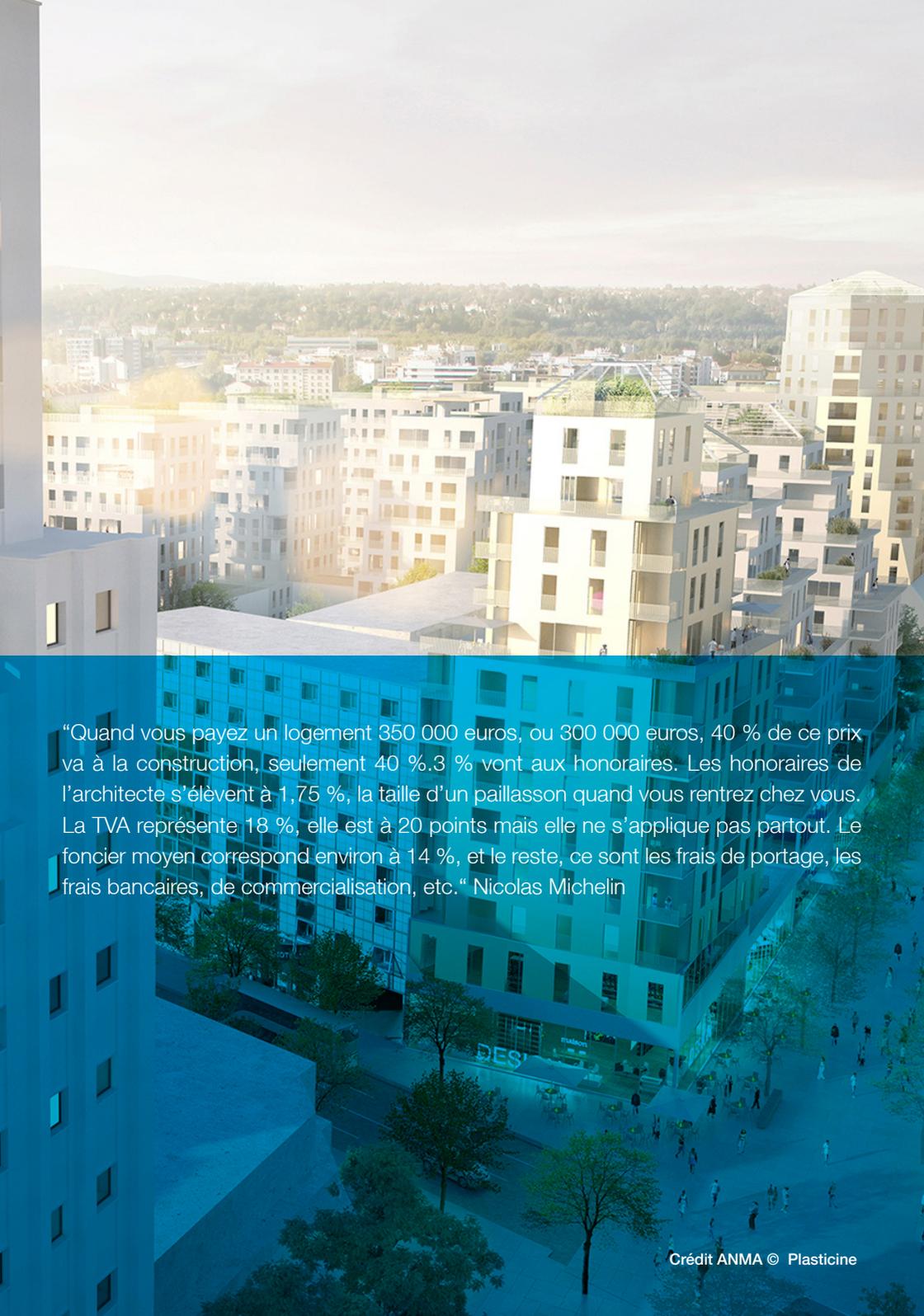
Pour commencer, je voulais dire que j'ai fait une exposition qui s'appelle "Argent, logement, autrement". Elle a été exposée à Lyon, à Mulhouse, à Strasbourg, à Bordeaux, etc. Elle a beaucoup tourné. Je souhaitais réagir à votre graphique sur le coût de la construction. Je n'ai pas apporté les chiffres parce que je pensais vraiment que la conférence portait uniquement sur la réglementation et non sur le coût de la construction, mais je vais quand même dire deux mots là-dessus très rapidement.

Nous avons des chiffres différents, en s'appuyant sur des sources comme l'Office de prix, le BT, les ouvrages des promoteurs qui font foi en la matière. Pour une opération non située dans le centre de Lyon ou de Paris, mais plutôt en périphérie ou dans une ville moyenne, le coût de la construction ne représente que 40 % du prix d'achat. Je ne parle pas de logement social mais d'accession.

Quand vous payez un logement 350 000 euros, ou 300 000 euros, 40 % de ce prix va à la construction, seulement 40%.

3 % sont attribués aux honoraires. Les honoraires de l'architecte s'élèvent à 1,75 %, la taille d'un paillason quand vous rentrez chez vous. La TVA représente 18 %, elle est à 20 points mais ne s'applique pas partout. Le foncier moyen correspond environ à 14 %, et le reste, ce sont les frais de portage, les frais bancaires, de commercialisation, etc. Ce n'est pas seulement le coût de la promotion. Un jour, quelqu'un m'a dit que la marge du promoteur était de 25 %. Je n'ai jamais dit cela, je connais la marge des promoteurs. Mais il y a 25 % de frais de portage, dont beaucoup de frais bancaires.

Par conséquent, il convient de faire très attention quand on parle de coût de construction ou prix du logement car on pense directement au coût de construction. Si on gratte 10 % de notre budget de travaux, les entreprises, les architectes vont souffrir, mais ça ne représente que 10 % de 40 %. Un coût de commercialisation, c'est 4 à 5 % du prix de vente de temps en temps. Il faut faire très attention. Si on réduit les honoraires de l'architecte, en lui demandant de ne pas faire telle ou telle chose, on diminue 1 % de 1,75 %. C'est juste pour recadrer et défendre notre métier.



“Quand vous payez un logement 350 000 euros, ou 300 000 euros, 40 % de ce prix va à la construction, seulement 40 % 3 % vont aux honoraires. Les honoraires de l’architecte s’élèvent à 1,75 %, la taille d’un paillason quand vous rentrez chez vous. La TVA représente 18 %, elle est à 20 points mais elle ne s’applique pas partout. Le foncier moyen correspond environ à 14 %, et le reste, ce sont les frais de portage, les frais bancaires, de commercialisation, etc.” Nicolas Michelin

Faire autrement

Les normes, les Afnor et les DTU

Je voudrais aussi distinguer trois choses qui sont parfois un peu confuses dans nos propos. Il y a des normes, les Afnor, les DTU (Documents Techniques Unifiés). Je pense qu'il ne faut pas faire voler en éclat les normes, sinon nous construirons avec du papier mâché et il faut faire attention. Les gens disent "les normes !", mais il en faut. On travaille avec ces normes.

D'autre part, il y a les règlements. On en a beaucoup parlé, sismiques, thermiques, etc. Enfin, il y a les certifications et les labels, les HQE, Haute Qualité Environnementale, pour dire que les gens sont mieux, la Haute Qualité d'Usage. J'avais lancé la HQU, au moment où la HQE est arrivée. J'ai donné de nombreuses conférences sur la HQU en disant qu'il fallait accorder plus d'importance à la HQU qu'à la HQE. Ces trois points-là sont très importants.

Je ne vais pas redire ce qui a été dit. Je vais vous parler d'un principe français de nos réglementations et de nos normes : en France, on vous donne l'objectif (RT 2012 veut 15 kWh/m²/an ou évacuer cette pièce en une minute et demie) mais aussi le moyen d'y arriver.



Réglementairement, on vous dit ce qu'il faut faire, une porte de 2 UP (Unité de Passage) ici, une porte de 4 UP à 15 mètres de distance. Non seulement on donne la réglementation aux architectes "il faut évacuer cette salle en trois minutes", mais on vous dit comment il faut y arriver, ce qui est complètement à l'inverse des pays anglo-saxons où on vous dit "il faut évacuer cette salle en deux minutes, montrez-moi que vous le faites", mais on ne vous dit pas comment.

Cela reste à l'appréciation des pompiers, des services instructeurs, thermiques et sismiques, de montrer que vous respectez la réglementation. Mais ce principe n'est pas autorisé en France.

Des signaux positifs

“Réglementation de la construction : la simplification est en marche. Plus de 50 mesures pour relancer la construction de logements”.

Ministère du logement et de l'habitat durable, septembre 2016.

50 mesures annoncées, d'ores et déjà en vigueur ou courant 2016.

Moi qui suis un grand partisan de la ventilation naturelle, je suis toujours en ATEx, (Appréciation Technique d'Expérimentation), en Titre IV, parce que je fais des bureaux sans mécanique - c'est un petit peu compliqué de ne pas faire de machine – eh bien chaque fois, les certificateurs me disent :

“la ventilation, c'est $30 \text{ m}^3 / \text{h}$.”

- Ah, vous êtes en ventilation naturelle, ce n'est pas possible”. Vous ne pouvez donc pas obtenir l'ouverture des locaux. Je leur explique que nous avons fait un ATEx et que nous sommes en Titre IV, en dérogation. “La ventilation naturelle, ça marche, oui mais est-ce que ça marche 365 jours par an ?

- Ah non, il reste 10 jours où il risque de ne pas faire 19° mais 18° .”

La réglementation rend l'innovation illicite

Les réglementations ont un travers épouvantable : elles vous donnent les moyens pour y arriver. Cela rend quasiment impossible l'innovation en France, ou alors c'est très difficile.

Connaissez-vous un maître d'ouvrage qui accepte de perdre deux ou trois mois dans son permis d'instruction parce qu'il va déroger et prendre un ATEx - ça coûte un peu cher un ATEx, mais pas tant que cela – et attendre le Titre IV alors que ces messieurs se réunissent pour regarder si on peut faire un atrium dans du logement ? J'en suis à mon sixième Titre IV et nous sommes l'agence la plus connue pour déposer ce type de demande car nous avons de bons bureaux d'études, de bons maîtres d'ouvrage et de temps en temps, on arrive à innover.

La réglementation rend l'innovation illicite parce que la réglementation vous donne les moyens pour y arriver, ce qui n'est pas le cas de la réglementation anglaise, ni de la réglementation américaine. Il y a vraiment quelque chose qui bloque.

Faire autrement

Je vais vous montrer rapidement un chantier comme les Entrepôts Mac Donald où nous avons réalisé le deuxième bâtiment à droite. Il y a, sur cette opération, tous les architectes parisiens. Sur ce projet, nous travaillons avec Icade : nous avons réussi à faire des balcons. Il y a un tel stress du coût de la construction, pour respecter la réglementation thermique que les architectes se retrouvent devant des tableaux effrayants de ratios, c'est-à-dire la surface vitrée par rapport à la surface de plancher, la surface de façade par rapport à la surface habitable, la surface SHON par rapport à la SHAB avec des taux de 94 %. Tout d'un coup, quelqu'un me disait à l'agence, avec le BIM (Building Information Modeling) qui s'ajoute à cela, le métier d'architecte ressemble à un assemblage de ratios.

Les grands groupes qui font de la promotion ont inventé quelque chose de préconçu : un logement T3 entre 57 m² et 60 m² parce que les Français ne peuvent plus se payer plus que 55 m², donc un T3 de 57 m² avec du coup trois chambres : la chambre d'enfant de 9 m², la chambre des parents de 12 m², le séjour pas plus de 20 m². Ils construisent un modèle avec peu de façades, donc forcément des plots, peu d'ouverture donc de petites fenêtres.

La conception de projets dérive : ce n'est plus l'application des réglementations, mais celle des moyens pour arriver à ces règlements. C'est terrifiant. Des tableaux sont donnés au début de l'opération : "vous avez 80 logements à faire, il faudra rentrer dans ces ratios-là. Ah, vous êtes à 26 % de vitrage. Non, il faut être à 24 %. C'est 25 %, un sixième de la surface". Et tant que vous n'êtes pas rentré dans ce ratio, votre copie n'est pas bonne.

Je prétends que les logements qu'on imaginait avant de rentrer dans ces ratios étaient bien plus agréables à vivre et sans doute moins cher, que ceux issus de ces maudits règlements.

Je vous donne l'exemple d'une autre opération : à la fois sociale et en accession. L'architecte doit traduire la réglementation. J'en suis à l'étape d'après. Je ne vais pas dire que la RT 2012 n'est pas bien. J'en dirais un mot si vous voulez tout à l'heure.

Il y a d'une part la SHAB des logements dans laquelle il faut rentrer. Elle n'est pas trop basse, ça va encore. Puis il y a les objectifs. C'est une pratique courante : donner une charte aux architectes, avec



Entrepôts MacDonald / ANMA Architecte/ Crédit ANMA / ©ANMA

le pourcentage d'ouvertures par rapport à la surface habitable de 16,6 % minimum et 17 % maximum. Je ne critique personne là-dedans. Je dis juste qu'au bout de la chaîne, les architectes n'ont plus que la conception de faire une jolie façade. D'ailleurs, on leur demande une jolie façade et on les paie pour la jolie façade et après, pour le reste on leur dit qu'on sait faire. Avec le BIM qui s'ajoute là-dessus, je m'inquiète du métier d'architecte.

Très honnêtement, je suis extrêmement inquiet pour la santé des cabinets d'architectes aujourd'hui qui oeuvrent à 1,75 % du coût de vente. Il serait préférable de se faire payer à 4 % du coût de vente. Il y a une dégringolade

dans ce métier de maître d'œuvre, de maçon, de cette tradition de Pouillon. Je relisais les écrits de Pouillon l'autre jour, extraordinaires en termes d'urbanisme et d'architecture.

De temps en temps, quand on s'entend bien avec un maître d'ouvrage, avec le chargé de projet, quand l'équipe d'architectes est satisfaisante, que nous ne sommes pas là pour faire de jolies façades, un cercle vertueux s'établit pour faire de très belles opérations. Moi, je cherche à réaliser une façade qui ne se voit pas, car c'est la meilleure chose à faire aujourd'hui, la discrétion, la simplicité, très bien construite, et quand on la regarde, cette façade, elle est magnifique.

Faire autrement

Le monde du spectacle

On nous demande l'inverse. Il faut voir mon bâtiment, faire du polimiroir, mais c'est effrayant. Dans quel monde est-on ? Nous ne sommes pas dans un monde de spectacle et nous nous battons pour que les gens soient bien logés.

Nous essayons de bâtir de grands logements, de plus grandes loggias que celles demandées, de concevoir de plus grandes baies, parce que c'est cela la qualité d'usage.

Si on arrête de penser à cela, on est mort. Aujourd'hui, pour baisser le coût du logement, pour avoir des logements vendus à coûts maîtrisés, on réalise des logements inhabitables.



Construire des logements dans lesquels les gens vont vivre

Pourquoi y a-t-il la crise du logement aujourd'hui dans l'accession ? Plusieurs raisons l'expliquent. D'abord, les logements sont trop chers. Je viens de dire que ce n'est pas uniquement à cause des entreprises puisque le coût des travaux ne représente que 40 % du prix de vente. Faites très attention à cela. Il faut donc peut-être réfléchir aux banques, à la TVA. En Allemagne, le logement est moins cher. C'est normal : il n'y a pas de TVA. Il est déjà 18 % plus cher en France. J'en ai parlé au Président Hollande l'autre jour, il m'a dit qu'on ne pouvait pas faire la défiscalisation d'un côté et prendre la TVA de l'autre ; il y a quelque chose qui ne marche pas là-dedans.

Les logements sont trop chers et pas désirables. A Paris, dans des quartiers que je ne vais pas nommer, des immeubles ont été construits. On a besoin d'immeubles pour des primo-accédants à Paris. Vous savez que les Parisiens ne peuvent pas rester à Paris dès qu'ils ont deux enfants, sauf s'ils ont un appartement cédé par leurs parents. Tout le monde quitte Paris, c'est inabordable. A Lyon, ça commence à le

devenir aussi, avec des coûts à 5 000€ ou 6 000€ le m². Qui peut accéder à la propriété à ces prix-là ?

Je ne sais pas si vous avez des enfants, mais 9 m² pour une chambre, 12 m² pour l'autre. Evidemment la cuisine n'a pas de fenêtre, ça fait longtemps qu'on y a renoncé. La salle de bain, je n'en parle même pas. Mais quel luxe d'avoir une fenêtre dans la salle de bain ! Et quel luxe d'avoir une cuisine avec une fenêtre qu'on peut ouvrir et dans laquelle on peut manger ! C'est effrayant.

La norme du logement est effrayante, parce que tout le monde fait des efforts pour faire des logements pas chers, mais dans le mauvais sens. Nous avons prouvé qu'il est possible de faire différemment, avec un promoteur qui nous accompagne, avec un maître d'ouvrage ou une ville qui y croit, avec un architecte qui joue vraiment son rôle de technicien de l'espace.

Nous ne sommes pas des artistes par pitié. Il y a une dimension artistique dans notre travail, mais nous ne sommes en aucun cas, des artistes. Un artiste produit quelque chose qui ne sert à rien mais qui nous fait réfléchir. Nous, nous construisons des immeubles dans lesquels les gens vont vivre.

Faire autrement

PLU

Je vois de jeunes architectes qui me disent “je suis un artiste”, je leur réponds : “tu es complètement fou, tu t’es trompé de métier”. Il faut garder la tradition de l’architecture, nous ne sommes pas des artistes mais nous savons faire du projet. C’est cela qui est le plus important.”

Cette idée vient sûrement de la promotion : “voilà, Monsieur l’architecte, il faut faire ça. Vous avez des appartements mono-orientés, un couloir, des appartements sordides. Moi je ne l’achèterais pas. Mais c’est ce qu’il faut faire.”

Le coût du logement a bon dos parce qu’on s’attaque au mauvais problème. Je sais que des maçons sont dans la salle et j’ai beaucoup travaillé avec les ingénieurs des entreprises. J’ai l’habitude de la conception-construction et j’apprécie beaucoup d’avoir en direct le maçon. Nous savons construire moins cher, mais il faut nous laisser faire le projet.

Je voudrais rajouter qu’en terme d’urbanisme, heureusement il y a les PLU. Ce sont tous les mêmes, ils sont tous un peu bêtes, mais ça a évolué. Il y a des PLUI, (Plan Local d’Urbanisme Intercommunal), avec lesquels on

“L’urbanisme de projet ou l’urbanisme négocié, c’est vraiment ce qu’il faut faire aujourd’hui.”

commence à faire des choses. Il y a les AVAP (Aires de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine) qui nous arrangent un peu.

Mais ce qui serait le plus intelligent en France, ce n’est pas d’avoir le même PLUI à Limoges, à Lyon, ou à Marseille. Moi qui travaille dans de nombreuses villes de France, je vois des PLU qui sont tous un peu pareil. Il serait plus pertinent d’introduire la notion d’urbanisme de projet où le projet fait la règle, et non la règle fait le projet.

Le Code de l’urbanisme est en train de changer, on peut avoir des OAP, (Orientations d’Aménagement et de Programmation). C’est ce que nous ferons aux Gratte-Ciel de Villeurbanne : le projet va faire la règle. Certains

“Loi LCAP, relative
à la liberté de la création,
à l’architecture
et au patrimoine”

Legifrance, Juillet 2016.

”Favoriser la qualité,
la création et l’innovation
architecturales...”

Expérimenter
le “Permis de faire ”

aménageurs et promoteurs se frottent les mains car ils pensent pouvoir construire beaucoup de mètres carrés, mais non, il faut être subtil.

Les urbanistes-architectes - je parle des urbanistes-architectes, un vrai métier - doivent vraiment faire leur travail et des plans où la qualité d’usage de la rue et des espaces est pensée ainsi que les hauteurs, les attiques, les toits, la cinquième façade, le côté lyonnais.

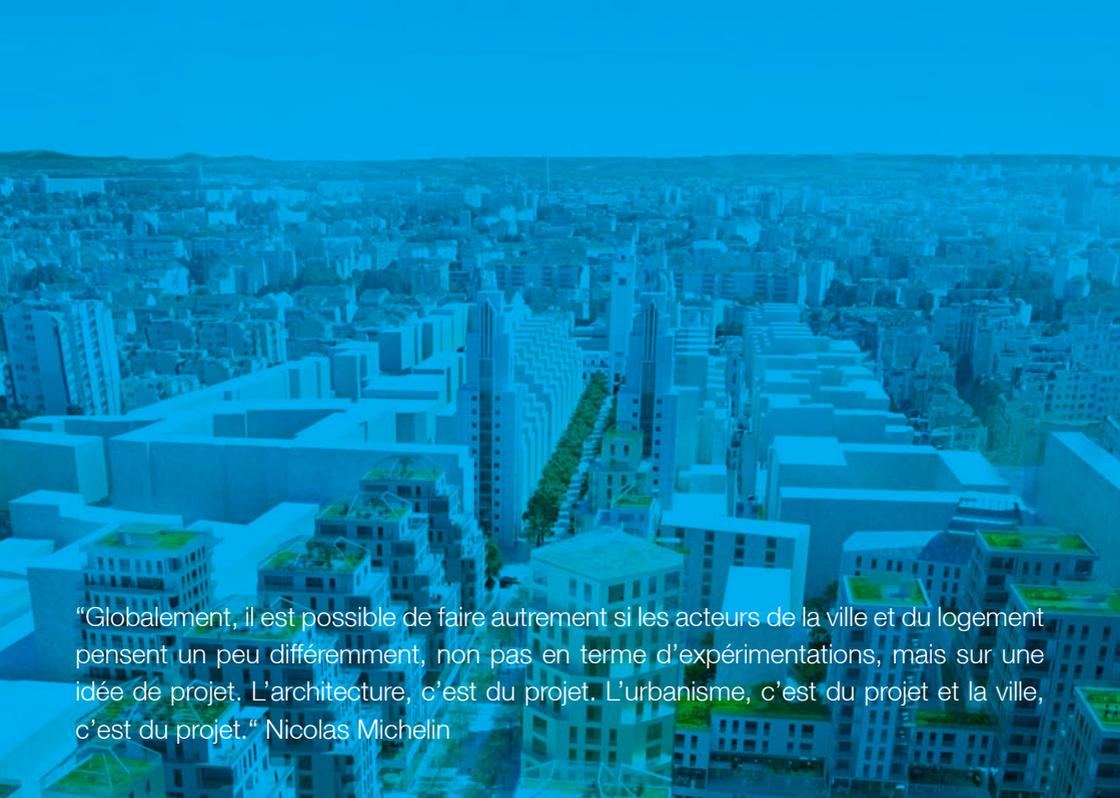
Les écoquartiers hélas se ressemblent à Marseille, à Perpignan et à Lyon. En ce moment, la grande mode est aux piles d’assiettes avec des balcons qui tournent. C’est absurde. A Villeurbanne, il y a une architecture. A Lyon, il y a une architecture. A Lille et à Marseille aussi.

L’urbanisme de projet

Si nous pouvions aussi travailler avec les habitants de temps en temps ! Ils ne vont pas faire le dessin de la ville, mais ils ont beaucoup de choses à dire. En faisant le plan d’un quartier sur mesure, en associant les promoteurs en amont car ils ont besoin de construire des mètres carrés mais pas uniquement (intelligence de rez-de-chaussée, intelligence de programme), on parviendrait alors à réaliser des choses extraordinaires.

L’urbanisme de projet ou l’urbanisme négocié, c’est vraiment ce qu’il faut faire aujourd’hui. Pour conclure, je vais parler du règlement sur la RT 2012 avec un exemple. Je suis urbaniste à Bordeaux, nous avons construit 450 000 m² en trois ans grâce à l’urbanisme négocié, cela a été une expérience extraordinaire. Je vous invite à aller voir le quartier. Il s’agit de la plus grosse opération, à mon avis, bâtie en si peu de temps.

J’ai un permis modificatif car le projet se dégrade, du coup, nous gagnons encore en qualité. Au dépôt de permis, il y a une petite perte de qualité, mais peu car les élus font attention. Par la suite, le permis modificatif est nécessaire parce que les services se détériorent un peu.



“Globalement, il est possible de faire autrement si les acteurs de la ville et du logement pensent un peu différemment, non pas en terme d’expérimentations, mais sur une idée de projet. L’architecture, c’est du projet. L’urbanisme, c’est du projet et la ville, c’est du projet.” Nicolas Michelin



Faire autrement

La première modification se justifie ainsi "Monsieur l'urbaniste, pour respecter les exigences de la RT 2012, je suis obligé de modifier les fenêtres". Comment faire ? Eh bien, oui toutes les fenêtres sont diminuées et personne ne dit rien, tout le monde trouve ça normal que la fenêtre de la cuisine, la fenêtre du séjour, la fenêtre de la chambre soient rétrécies et souvent remplacées par des fenêtres en PVC. Pour des raisons insidieuses et d'ordre réglementaire, on dégrade la qualité de la façade qui était belle au départ. Après, il y a la conformité et à la fin, d'autres choses encore se sont passées, mais je vais m'arrêter là, car c'est un sujet trop polémique.

Globalement, il est possible de faire autrement si les acteurs de la ville et du logement pensent un peu différemment, non pas en terme d'expérimentations, mais sur une idée de projet. L'architecture, c'est du projet. L'urbanisme, c'est du projet et la ville, c'est du projet. Nous parlons de projet et c'est ce que savent faire les architectes et les urbanistes. C'est leur métier, ils font dix ans d'études pour ça. Il faut absolument réhabiliter cette idée de projet et le faire raisonnablement. Les architectes ont la réputation de dépenser de l'argent à tort et à travers. Si nous faisons tous notre travail, globalement, je suis très confiant en l'avenir.





Pierre Franceschini

Chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine du Rhône
et de la Métropole de Lyon

AR : “Pierre Franceschini, vous êtes Chef de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Rhône et de la Métropole de Lyon. Vous nous direz comment l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) se bat aux côtés de l'architecte pour prôner la qualité architecturale, lutte contre les normes et pour le bon sens des choses. Vous nous parlerez sans doute de rénovation du patrimoine et de la nouvelle loi LCAP.”

Le bon sens avant la norme

L'homme avant la règle

A partir de mon expérience, je dirais que l'ABF, (Architecte des Bâtiments de France) est d'abord un homme avant d'être une règle. Il me semble que c'est un point essentiel aujourd'hui face à la question des règles et des normes. L'ABF est là pour appliquer la loi avec une objectivité "subjective". Accepter la subjectivité, c'est très difficile car les normes, les règles ne tolèrent pas la subjectivité ni la notion de liberté, d'une certaine façon.

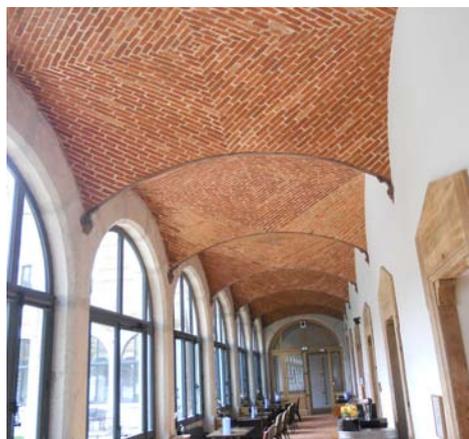
L'ABF est là pour appliquer l'esprit des textes en l'adaptant aux lieux, aux différents cas, et non l'infliger systématiquement. Puisque c'est un homme, souvent on le lui reproche. "Il a accepté quelque chose ici et à moi, il le refuse." Il faut comprendre l'intérêt de cette démarche qui n'est pas une simple application de normes, sachant que les normes sont faites dans une logique en "tuyaux d'orgue". Chaque profession fait sa règle sans penser au voisin. Cette question se pose systématiquement.

La démarche de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas seulement de donner un avis sur un permis de construire, mais de travailler en amont pour échanger, se comprendre, dans le

but de s'insérer dans l'environnement, de s'harmoniser aux lieux et proposer des solutions. Les ABF comme les services des collectivités et les élus sont en général tous d'accord sur les solutions refusées. Par contre, les propositions acceptables peuvent être diverses. C'est un point important de la démarche partenariale.

La loi LCAP

Dans le permis de construire, on dépasse souvent la norme pour demander des carnets de détails et des éléments



Lyon, couvent de la visitation transformé en hôtel /

Axe Architecture Architectes © P. Franceschini SDAP

complémentaires. Pourquoi ? Pour s'assurer de la qualité du résultat car les architectes n'ont pas la charge systématiquement des chantiers. Dans les projets publics (Loi MOP), ce n'est pas possible, mais dans le privé, c'est fréquent, et même pour les petites opérations.

Si le permis de construire ne définit pas les détails, alors le projet et les modificatifs peuvent perdre beaucoup de leur qualité. Je pourrais en citer de nombreux exemples. Une des opérations les plus impressionnantes que j'ai vue, était un bâtiment dont la structure en béton, transformée par un constructeur en structure bois avait complètement modifié la forme du projet. L'exemple est caricatural, mais c'est une réalité.

Pour en revenir aux normes et aux règlements, la première chose à laquelle j'ai pensé à l'occasion de cette table ronde, est (évidemment parce que je suis un fonctionnaire) de dire "évitons de caricaturer le fonctionnaire tatillon".

Appliquer les lois devient aujourd'hui de plus en plus complexe parce que les lois sont faites par le Gouvernement et modifiées par le Sénat et l'Assemblée nationale.

Nous le voyons déjà avec notre nouvelle loi LCAP : il y a un an, elle avait peu de rapport avec ce qu'elle est aujourd'hui.

Nous découvrons, lors de son application concrète des conséquences que personne n'avait bien perçues parce qu'elle a été tellement modifiée qu'on la redécouvre.

D'autre part, les lobbies participent indirectement à l'élaboration des règles et des normes. Dans le bâtiment, les principaux sont, me semble-t-il, les fabricants et les assureurs. Ils constituent un lobby très puissant.

Enfin, les règlements et les normes sont également faits par des usagers de plus en plus procéduriers, on le sait tous. Cela induit une insécurité juridique qui conduit à tout préciser et détailler. C'est donc, en fin de compte l'usager, les élus, les fonctionnaires, les associations, la société dans son ensemble, chacun de nous qui participons à cette inflation de règles et normes. Et peut être plus encore les lobbies. Elle ne vient donc pas seulement du fonctionnaire ou du législateur.

Le bon sens avant la norme

L'insécurité juridique

Nous en venons naturellement aux recours. Serge Roby en parlera peut-être, ils ne vont pas en diminuant, loin de là.

Toutes ces causes sont issues, pour moi, d'une logique française de lutte. Depuis la Révolution, nous entretenons une culture de lutte par rapport aux pays anglo-saxons dans lesquels le dialogue est l'élément essentiel. C'est là-dessus qu'il faut travailler pour avancer vers une recherche de complémentarité, nécessairement différente de celle des sociétés anglo-saxonnes. Pour l'instant, je pense que le blocage est là.

Un autre point, je le répète et je l'assume systématiquement, le bon sens doit passer avant la norme. C'est essentiel. Quand je disais qu'appliquer une norme, c'est d'abord mettre en pratique son esprit avant sa règle au sens stricte. Cela ne signifie pas pour autant que le bon sens ne doit pas respecter l'esprit de la norme. Au contraire, il peut être dans certains cas même plus exigeant. Je cite pour exemple le Vieux Lyon. Il y a de vieux immeubles avec des galeries du 15^e ou 16^e siècle. Aucune ne correspond à la norme de hauteur d'un mètre, et où sont les accidents depuis le 16^e siècle ? On me les citera.

De la même manière, les bandes podotactiles ou les contrastes sur les marches des monuments historiques sont des sujets permanents qui nécessitent systématiquement de demander une dérogation ou des adaptations acceptables alors que le bon sens impose une évidence pour tout un chacun.



Lyon, couvent de la visitation transformé en hôtel /

Axe Architecture Architectes © P. Franceschini SDAP



Lyon, prison Saint-Joseph transformée en logements et bureaux / Ory et Frédéric Didier Architectes
© P. Franceschini SDAP

L'autre question soulevée aujourd'hui est le développement durable avec notamment l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). Imaginez un immeuble haussmannien, avec ses moulures et décors sculptés en relief, recouvert d'une ITE ! Personne ne le fera. Pourtant si on applique la règle stricto sensus, non pas son esprit, on posera une ITE sur un immeuble haussmannien. Il faut, bien sûr, raisonner plus intelligemment sur la globalité de l'immeuble. Quelle est la question fondamentale sur un immeuble ancien ? L'élément essentiel n'est-il pas plutôt le chauffage ou la chaudière ? Ne faut-il pas faire le choix d'un double vitrage ? Ne faut-il pas isoler les combles ou le rez-de-chaussée ?

Par contre, face au lobby des fabricants d'ITE qui participent à la législation, là il y a certainement des questions à se poser.

Réaffirmer le rôle de l'architecte

Enfin, je terminerai en parlant de l'architecte. Pour moi, c'est un homme de synthèse et non un applicateur de règles. Ça me paraît être la chose fondamentale.

Comme le disait Nicolas Michelin, moi aussi je suis très étonné de la perte du rôle de l'architecte. Cette perte du rôle de l'architecte est étonnante et dramatique.

L'architecte a ce rôle essentiel de synthèse, de coordination, de dialogue et de choix qu'ils soient fonctionnel, technique, social, culturel et esthétique.



Lyon, prison Saint-Joseph / Ory et Frédéric Didier Architectes © P. Franceschini SDAP

Le bon sens avant la norme

Dans toutes les opérations que j'ai évoquées (images projetées sur l'écran), j'ai souhaité montrer qu'une opération est réussie s'il y a un bon maître d'ouvrage, c'est-à-dire un maître d'ouvrage qui s'intéresse au sujet et qui n'est pas un financier applicateur de normes, un architecte qui a une éthique et des entreprises avec un savoir faire.

Aujourd'hui, par exemple, je suis particulièrement exaspéré par les menuiseries, où l'on a de plus en plus de fabricants et d'applicateurs. C'est une catastrophe par rapport au savoir faire d'un menuisier qui fabrique, qui pose et adapte ses menuiseries à la structure, surtout dans le bâti ancien.

Pour être optimiste et valoriser le ministère de la culture, la nouvelle loi LCAP va permettre d'offrir une ouverture. Ce n'est qu'un début, mais l'ouverture viendra grâce au texte de loi, je vous le cite : "l'Etat, les collectivités et organismes HLM peuvent, pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, 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 aux dites règles."

Nous attendons déjà le décret d'application. Je pense que cela va tout à fait dans le sens des propos de Nicolas Michelin et des miens.

Antiquaille - Lyon, logements construits en site patrimonial remarquable / Clément Vergely Architecte

© P. Franceschini SDAP



On a une nouvelle loi LCAP et une petite ouverture, je cite : “l’Etat, les collectivités et organismes HLM peuvent, pour la réalisation d’équipements publics et de logements sociaux, déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction, dès lors qu’elles leur sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents aux dites règles.” Pierre Franceschini





Serge Roby

Directeur du Service de l'urbanisme appliqué
de la Ville de Lyon

AR : “Serge Roby, vous êtes Directeur du Service de l'urbanisme appliqué de la Ville de Lyon. On peut dire que toutes les demandes de permis de construire et les déclarations de travaux passent entre vos mains. Vous me disiez tout à l'heure que pour la Ville de Lyon, il s'agit de 800 permis par an. Vous nous direz, vous qui avez une vision globale, tout ce que vous en tirez et vous rebondirez sur ce qu'ont dit les différents intervenants avant vous.”

Le poids des lobbies

Le poids des lobbies

Ça va être très difficile pour moi parce que beaucoup de choses intéressantes, et intelligentes ont été dites.

Je poserai la question de savoir d'où vient cette hyper-réglementation ? Pourquoi existe t'elle ? Les facteurs sont nombreux. D'abord, nous manquons de bon sens. Comme on manque de bon sens ou comme on ne nous laisse pas avoir du bon sens, des êtres bien-pensants se disent : "on va penser pour vous".

C'est ce qui a été dit tout à l'heure. On donne un objectif et la solution pour arriver à cet objectif. Donc on pense pour ceux qui sont directement sur le terrain, pour ceux qui conçoivent, pour ceux qui réalisent et pour ceux qui sont là pour contrôler ce qui doit se faire, ce qui se fait afin qu'il n'y ait pas de dérapage. Moi, je vois mon rôle plutôt comme ça, c'est-à-dire aider à la construction, mais éviter des dérapages.

On pense que certains ne savent pas faire "ça", ou il y a eu une déviance, ou quelqu'un a mal fait les choses, alors on s'appuie sur une règle.



On applique aussi une règle à cause du lobbying. Pierre a parlé de l'ITE.

Je voudrais juste citer l'exemple des fabricants d'ascenseurs. Nous avons évité une loi qui voulait imposer deux cages d'ascenseur pour des hauteurs d'immeubles au-delà du R+5.

Le lobbying est là, il fait des lois !

“Aujourd’hui, on essaie d’appliquer la réglementation plutôt que de faire du projet, de faire de belles choses.”

Les conséquences de la déresponsabilisation

Les lois sont faites aussi pour des élections à préparer. Je vais taper sur deux présidents, un ancien et un actuel. Pour se faire réélire, l’un d’entre eux voulait recruter des voix électorales dans les lotissements. Mais les PLU étaient pénibles, mal écrits, les services ne savaient pas les appliquer, il fallait densifier la ville, donc donner 30 % de SHON en plus. Un décret passe comme ça, et + 30 %. 30 % de quoi ? Comment fait-on ? Il n’y a rien eu au final.

Le nouveau président a alors enlevé les 30 %. Ça n’a duré que trois mois, donc on ne s’est pas posé de question trop longtemps.

Le nouveau président est arrivé, on lui a dit que les délais d’instruction des permis de construire étaient trop longs et qu’il fallait les raccourcir. C’était en janvier dans son fief du Centre.

En plein mois de juillet, les délais sont passés de 6 à 4 mois ou 5 mois. Pourquoi pas ? L’ABF n’avait pas besoin de répondre plus vite, car ses délais n’ont pas été modifiés.

Je peux donner mes chiffres sur Lyon. Je suis à 60 jours dossier complet et 90 jours dossier déposé en moyenne, en enlevant les plus longs et les plus courts. C’est de la mécanique, je ne voudrais pas rentrer dans les fichiers Excel.

Pourquoi y a-t-il de l’hyper-réglementation ? Il y a aussi un phénomène de déresponsabilisation. Très clairement, on se cache derrière la règle. Qui se cache ? Ce n’est pas Pierre parce qu’il est le représentant de l’Etat, mais l’Etat se cache derrière. L’Etat crée des règles au cas où il se passe quelque chose.

Ce sont les garde-corps, les PPRNI (Plans de Prévention des Risques Naturels d’Inondations). Mais pourquoi ? Ce n’est pas idiot un PPRNI. Pourquoi y a-t-il des PPRNI ?

Le poids des lobbies

L'origine et la pertinence

Parce qu'on a manqué de bon sens collectivement, les promoteurs, les architectes, les services, les élus, les entreprises, et nous avons construit dans des endroits appelés "hautes eaux" ou en dessous des niveaux de l'eau.

Il y a eu des accidents dans le Vaucluse, en Charente, car les gens ont manqué de bon sens et de jugeote, alors maintenant, s'applique une règle. Sur Lyon, concernant les Plans de Prévention de Risques Naturels d'Inondation, la règle est exactement la même sur tout le bassin de la Saône. Depuis la source jusqu'au confluent à Lyon, les mêmes règles s'appliquent pour la construction.

On ne doit faire que des clôtures agricoles (un poteau, un fil). C'est partout la même règle car on a pensé que, si un jour il y avait une inondation, c'est que la règle n'aura pas été respectée.

Nous, l'Etat, si nous déclarons un état de catastrophe naturelle, personne ne viendra pointer notre responsabilité et nous ne donnerons pas d'argent. C'est clairement ça.

FOCUS

Le poids de la réglementation

7 postes expliquent à eux seuls
22 points de pourcentage de surcoût

- performance énergétique
(RT 2000, RT 2005, Label BBC)
(Thermique : 6%
+ Label certifié : 2%)
= 8%
- accessibilité (2005) = 4%
- acoustique (NRA 2012) = 3%
- pollution des sols,
mises décharge (2005) = 3%
- loi sur l'eau (2005) = 1,5%
- sismique (2012) = 1,3%
- véhicules électriques /
locaux à vélos (2012) = 1,2%

Source : "Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment. Préconisations en matière de simplifications réglementaires."

Rapport du groupe de travail présidé par O.Tommasini. Juillet 2013. FFBTP



Je vais rebondir sur ce que disait Pierre-Marie sur deux réglementations relatives à l'archéologie.

L'archéologie est réglementée, mais avec une règle simple. Une taxe se rajoute si on est dans un périmètre défini. Les diagnostics sont payés par cette taxe. S'il n'y a rien, tout va bien. S'il y a quelque chose et que vous construisez, vous payez les fouilles.

Nous pouvons ensuite poser la question : est-il intelligent de fouiller ? Dépenser de l'argent pour connaître l'histoire ? Je ne rentre pas dans le débat mais je le trouve intéressant. Mais par contre, la chose est assez claire et cette loi s'applique, me semble-t-il, sans douleur et sans heurt, à part financier puisqu'elle a un coût.

La méthode issue de l'exemple

J'aborderai ensuite la géologie. A Lyon, nous avons la chance de ne pas avoir de plan de prévention des risques géologiques. L'Etat n'a pas voulu en faire. Par contre, on connaît le risque géologique parce que, malheureusement, il y a eu deux accidents. Un en 1930, Montée du chemin neuf : un effondrement s'est produit faisant quelques morts. Les pompiers sont arrivés, et un deuxième effondrement s'est produit, je crois qu'il y a eu 70 morts. Il n'y avait pas de réglementation à l'époque. Le Maire de Lyon a mis en place une commission de sages, d'experts pour examiner les projets de construction et décider de leur réalisation ou non. Cela a été fait puis oublié. Il n'y a plus eu d'accident.

Un jour, dans les années 1970, le cours d'Herbouville s'est effondré. On a donc remis en place cette commission des Balmes qui est composée d'experts indépendants, de géologues, de professeurs, l'Insa et un service en a la charge à la ville de Lyon. Mais cette commission n'est basée sur rien. Il n'y a pas de règlement. La question de savoir comment on l'assoit. J'ai participé à cette réflexion et il y a un risque de responsabilité.

Le poids des lobbies

Le projet sans la règle ?

Si on voulait enlever toute responsabilité, nous, Ville de Lyon, service instructeur et le Maire, nous pourrions déclarer qu'on a connaissance du risque dans les Balmes et interdire toute construction. C'est la position maximaliste. On se base sur l'article R-111-2 sur la sécurité, le pouvoir de sécurité et de police du Maire pour interdire toute construction. Cette position est extrême et totalement stupide.

On a alors proposé que le Maire prenne un arrêté qui énonce que, si le permis de construire ne comprend pas les fondations, il passe en commission des Balmes. Nous exigeons le nécessaire pour construire un bâtiment solide. Cela donne lieu à la mission G2, la mission G4, de reconnaissances des sols et des fondations spéciales. On ne contrôle plus le projet après, mais on fait confiance à la personne qui va construire, au promoteur, au maître d'ouvrage, à l'entreprise. Nous imaginons bien que personne ne va s'amuser à ne rien prévoir pour que le bâti s'effondre.

Dans cet exemple, il y a un peu de pragmatisme et je rebondirai en terme d'urbanisme sur ce que disait Nicolas Michelin, pour que le projet fasse la règle. Non, le projet peut se faire aussi sans règle.

A Lyon, on a quelques expérimentations comme ça. On va dire que le PLU est compliqué – il y a des architectes dans la salle – mais il y a des endroits où les PLU ne sont pas compliqués, où il y a très peu de règles. A la Duchère, il n'y a pas de règle. Il y a une règle d'espaces verts et une règle de stationnements, il n'y a pas de prospect, pas d'alignement, pas de hauteur, puisqu'il y a une hauteur supérieure à 25 mètres.

Pourquoi n'y a-t-il pas de règle ? Parce que les terrains sont maîtrisés par la collectivité ou par un opérateur de la collectivité, en l'occurrence la SERL. On sait donc où on va, on sait ce qu'on vend et on sait comment on le vend et à qui on le vend parce qu'il y a souvent une consultation.



Charly 69, création d'un théâtre dans le Domaine Melchior Philibert /

Fabre et Speller Architectes © P. Franceschini SDAP

Ce n'est pas le marché de l'offre et de la demande qui domine. Et c'est peut-être là qu'il manque une réglementation. Aujourd'hui, on dit que le coût du foncier a été multiplié par six, sinon plus. Il y a là un problème parce que dans ce domaine il n'y a pas de réglementation en raison du sacro-saint droit de la propriété. C'est l'escalade. A la limite que quelqu'un fasse monter les enchères, pourquoi pas?

L'Etat est capable de dire pour soutenir le bâtiment, que celui qui achète peut défiscaliser s'il s'engage à louer à tel prix. Il peut donc donner un prix

moyen. Pourquoi l'Etat ne fixe-t-il pas un prix moyen de foncier sans interdire de vendre plus cher ? Par contre tout ce qui dépasse ce prix moyen est taxé et cette fiscalité réintégrée dans du logement social notamment ? C'est de la règle pragmatique. Tout comme - on va faire les bons sentiments - pour la loi sur l'accessibilité des personnes handicapées. Bien sûr qu'elle est indispensable, mais est-ce qu'il faut que tous les logements soient adaptés ? Non, mais adaptables oui.

Le poids des lobbies

En plus, il n'y a pas deux handicaps similaires. Même parmi les personnes qui sont en fauteuil roulant, il y a des différences de mobilité entre celle qui a un fauteuil électrique qu'on peut faire avancer par le bout de doigt et celle qui a un fauteuil lourd. Par contre, les règles sont les mêmes. Faire de l'adaptation systématique coûte plus de temps que de construire normalement. Ce temps en plus, on le divise par deux, par contre on le met dans une caisse commune et quand quelqu'un est handicapé, on lui finance l'aménagement de son logement et on ne s'occupe pas des autres. On peut alors continuer à faire des toilettes de 1,50 m², des salles de taille satisfaisante, avoir des chambres de 12 m² sans avoir un salon et cuisine de 20 m².

Enfin et très rapidement, le permis de construire devient un entonnoir dans lequel tout est mis : la sismicité, la thermique, qu'on est même incapable de connaître. Moi, je ne sais pas lire une étude thermique et je ne vais pas m'amuser à apprendre à la lire. Nous parlions tout à l'heure d'étude d'impact. Dans le dernier décret, l'autorité qui délivre les permis est censée connaître le contenu de l'étude d'impact, l'interpréter, l'approuver et affirmer qu'elle sera mise en place.

Mais nous ne sommes pas capables de le faire. L'étude d'impact est un beau document au départ, une belle idée, mais complètement dévoyée.

Le permis de construire est hélas le réceptacle de toutes ces choses mises à la fin sur la place publique et là, les recours augmentent. Le problème de l'existence de ces règles est leur application et leur respect.

Pierre le disait tout à l'heure, la loi et l'esprit de la loi. Même nous, nous avons été obligés, dans notre pratique professionnelle, de passer par l'esprit de la loi pour faire avancer un projet à non pas la lettre de la loi, mais la virgule de la loi, pour ne pas que le projet échoue à cause d'un recours.

Cela dépend aussi du juge. Sur Lyon, un juge intelligent regardait et considérait l'essentiel même si nous n'étions pas tout à fait dans les clous.

Aujourd'hui, il regarde les centimètres. Il faut donc vérifier les permis aux centimètres près car le manque de vigilance peut entraîner un recours et sa perte. Hélas, on perd de plus en plus.

[Lyon la Duchère, Ilot 32, Tectoniques Architectes,](#)

[Lyon Métropole Habitat](#)



Nous avons été obligés, dans notre pratique professionnelle, de passer de l'esprit de la loi à, non pas la lettre de la loi, mais à la virgule de la loi pour ne pas que le projet échoue à cause d'un recours. Serge Roby

Le poids des lobbies

Les recours contentieux, une pratique qui se généralise

Je ne vais pas parler à la place de l'Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Lyon, mais à Lyon, 2 500 permis de construire de logements sont déposés par an, peu ou prou accordés et mis en chantier. Il y a en ce moment 500 logements bloqués par des recours contentieux, et 400 par des recours gracieux.

Par exemple, sur le permis de construire d'une petite résidence étudiante, je comptabilise six recours. Je deviens contre le recours, puisque, de toute façon, le PLU donne la règle et a été approuvé par les élus et soumis à la population. Si nous ne sommes pas des voyous, on ne doit pas nous contrôler sur ce système, surtout que les services de l'Etat sont normalement là pour faire le contrôle de légalité. On attaque le PLU parce qu'on n'a pas envie de voir se construire un bâtiment en face de chez soi. Si le PLU est approuvé, si le projet se construit, il se construit.



Je terminerai maintenant sur quelque chose qui n'a pas été évoqué à mon sens. Cette hyper-réglementation a un gros défaut, en plus de tous ceux qui ont pu être dits, c'est d'atteindre la qualité du travail de chacun. Aujourd'hui, nous essayons d'appliquer la réglementation plutôt que de faire du projet, de faire de belles choses.

Je m'arrêterai là.

Conclusion

Permis de faire

“Nous vous remercions pour vos témoignages croisés, complémentaires, extrêmement intéressants, qui dressent un tableau assez effrayant de cette hyper-réglementation, qui provoque le mécontentement de tous si on a bien compris ce que vous nous avez dit. Dans le même temps, vous avez ouvert la porte sur de nouvelles tendances, de nouvelles idées mais aussi certaines pistes à tester.

La pause réglementaire d’abord ; elle doit s’adapter au temps long des projets d’architecture et d’urbanisme. Ensuite, l’équilibre à trouver entre la norme et le libre choix, un arbitrage en faveur de la collectivité ou celle des individus, conduisant à la distinction entre adapté et adaptable.

Nous devons retenir aussi les concepts : le permis de faire ou d’expérimenter, le recours au bon sens, le vivre et travailler ensemble et surtout continuer à rêver la ville de demain.”

La conférence a eu lieu le 28 septembre 2016 à la Fédération Française du Bâtiment et des Travaux Publics Rhône et Métropole à Villeurbanne (69) à l'initiative de l'Office Départemental du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône.

L'intégralité de la conférence peut s'écouter en podcast sur le site de l'OGBTP : www.ogbtp.com et être visionnée en partie ou totalité sur Youtube / "De la réglementation à l'hyper réglementation / Conférence ODBTP 69"

Animation de la conférence, restitution et rédaction, photo de couverture : Anne Rolland

Composition graphique : Nathalie Lothier

Transcription : Audrey Retailleau

Enregistrement et film : Quai-de-la-Prod / Romaric Petit

Photos de la salle : P.Rico / FFBTP

Office Départemental du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône
Direction Administrative : Sylvie Bourreau
5, avenue de Birmingham 69004 LYON
odbtp69@wanadoo.fr T : 04 78 29 19 82



OFFICE DÉPARTEMENTAL DU BÂTIMENT
ET DES TRAVAUX PUBLICS DU RHÔNE

La conférence a eu lieu le 28 septembre 2016 à la Fédération Française du Bâtiment et des Travaux Publics Rhône et Métropole à Villeurbanne (69) à l'initiative de l'Office Départemental du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône.

L'intégralité de la conférence peut s'écouter en podcast sur le site de l'OGBTP : www.ogbtp.com et être visionnée en partie ou totalité sur Youtube / "De la réglementation à l'hyper réglementation / Conférence ODBTP 69"

Office Départemental du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône
5, avenue de Birmingham 69004 LYON
odbtp69@wanadoo.fr T : 04 78 29 19 82

Animation de la conférence, restitution et rédaction, photo de couverture : Anne Rolland

Composition graphique : Nathalie Lothier

Transcription : Audrey Retailleau

Enregistrement et film : Quai-de-la-Prod / Romaric Petit

Photos de la salle : P.Rico / FFBTP