



L'UNION DES ARCHITECTES



Union des Architectes d'Alsace  
5, rue Hannong - 67000 Strasbourg  
uaalsace@gmail.com

---

Strasbourg le 01 mai 2018

**Madame la Députée - Monsieur le Député,**

Assemblée Nationale  
126 rue de l'Université  
75007 PARIS

Madame la Députée,  
Monsieur le Député,

Le projet de loi ELAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) est actuellement en cours d'examen par plusieurs commissions (commission des lois, commission des affaires économiques, commission développement durable, commission des affaires culturelles)

Notre syndicat l'Union des Architectes d'Alsace affilié à l'Unifa, Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes, l'Unifa<sup>1</sup>, est très concerné par ce projet de loi, essentiel pour la qualité de vie et le cadre bâti de nos concitoyens.

L'un des principaux objectifs de cette loi était de permettre de "*construire plus, mieux et moins cher*". Malheureusement certains articles vont totalement à l'encontre de cet objectif, et les dispositions annoncées vont, selon nous, entraîner une dégradation de la qualité des constructions et du cadre de vie sans pour autant déboucher sur une réduction des coûts

Le contournement des mécanismes de contrôle des dépenses publiques, l'éviction des collectivités dans la construction de leur ville, la primauté de rentabilité financière pour les organismes de logement social, la baisse de qualité architecturale par la suppression des concours, le recours accentué aux contrats globaux et les dérogations multiples à la loi MOP<sup>2</sup>, qui vont immanquablement corrompre l'économie du bâtiment et reproduire les erreurs d'après-guerre. Ils vont également affaiblir la filière des TPE et PME du bâtiment et déstructurer l'économie locale des territoires.

Nous vous savons soucieux de préserver un cadre de vie de qualité et l'accès au logement pour tous, c'est pourquoi nous nous permettons de vous proposer en annexe nos propositions d'amendements et l'exposé des motifs nous ayant conduit à ces propositions.

Nous serions heureux que, partageant notre analyse, vous puissiez les porter lors des débats.

Nous nous tenons à votre disposition pour de plus amples informations et vous prions de croire, en notre plus haute considération.

l'Union des Architectes d'Alsace

---

<sup>1</sup> L'unifa est le premier syndicat représentatif des architectes, fort de la diversité de ses entreprises adhérentes et déployées sur tout le territoire

<sup>2</sup> loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre

# ANNEXE

## PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS



### Proposition 1 – Préserver les entreprises indépendantes de maîtrise d'œuvre

#### Article 1

A la dernière phrase de l'alinéa 26, supprimer les mots "*ainsi que la réalisation des études que leur construction nécessite et de toutes missions nécessaires à l'exécution des travaux*".

#### **Exposé des motifs**

Cette disposition élargit considérablement les missions de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la collectivité à l'initiative d'une grande opération d'urbanisme et risque de prêter à confusion entre le rôle de maître d'ouvrage et la fonction de maîtrise d'œuvre.

Rien ne justifie qu'ils réalisent des missions de prestations de service normalement effectuées par un secteur privé compétent, présent sur tout le territoire, et déjà soumis à une forte concurrence.

Il paraît par conséquent préférable de la supprimer.

## Proposition 2 - Garantir la qualité des bâtiments

### **Article 5**

Supprimer les alinéas 9 et 10.

#### **Exposé des motifs**

Les alinéas 9 et 10 de l'article 5 créent un nouveau cas de dérogation à la loi MOP<sup>3</sup> permettant à l'aménageur de réaliser des bâtiments publics (écoles, gymnases, etc.) avec des fonds publics sans être soumis aux règles posées par la loi MOP.

Ces opérations d'aménagement sont pourtant des opérations d'envergure dont les enjeux sont d'importance et leurs équipements publics doivent être réalisés avec un soin tout particulier Elles doivent donc être exemplaires et relever des principes imposés par la MOP.

---

<sup>3</sup> loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre

### Proposition 3 – Préserver le tissu économique des TPE et PME sur les territoires

#### Article 20

Supprimer l'alinéa 1

#### **Exposé des motifs**

Cet article prolonge, encore une fois, la dérogation accordée aux bailleurs sociaux par l'article 110 de la loi Boutin du 25 mars 2009, qui les autorisait pour une période de 3 ans à avoir recours aux marchés de conception-réalisation pour la construction de logements sociaux.

Cette procédure devait être une expérimentation avec un observatoire à la clé. Malgré les promesses gouvernementales, aucun observatoire n'a été mis en place et chacun se lance dans une bataille de chiffres et délais inexacts, y compris dans l'étude d'impact

Si cela conduisait vraiment à une économie de temps et de coût, cette procédure sera largement utilisée, hors depuis près de 10 ans qu'elle existe, elle n'a concerné que 15 % des opérations.

Généraliser cette procédure, c'est encourager le recours à l'entreprise générale pour les travaux au détriment de toutes les petites et moyennes entreprises qui pourraient répondre pour un marché en allotissement. Ce qui détruit le tissu économique local en privant l'accès à la commande des PME et artisans du bâtiment.

## **Proposition 4 – Préserver le tissu économique des TPE et PME sur les territoires**

### **Article 28**

I. A l'alinéa 11, avant les mots « *De créer une filiale pour construire* », insérer les mots « *En cas de carence avérée du secteur privé* »

II. A l'alinéa 15, avant les mots « *De créer une filiale pour réaliser pour les comptes de collectivités territoriales* », insérer les mots « *En cas de carence avérée du secteur privé* »

III. A l'alinéa 41, avant les mots « *construire, acquérir, vendre* », insérer les mots « *En cas de carence avérée du secteur privé* »

IV. A l'alinéa 42, avant les mots « *réaliser pour les comptes de collectivités territoriales* », insérer les mots « *en cas de carence avérée du secteur privé* »

V. A l'alinéa 47, avant les mots « *construire, acquérir, vendre* », insérer les mots « *en cas de carence avérée du secteur privé* »

IV. A l'alinéa 48, avant les mots « *réaliser pour les comptes de collectivités territoriales* », insérer les mots « *en cas de carence avérée du secteur privé* »

### **Exposé des motifs**

La création des filiales exerçant des activités qui ne relèvent pas du service public d'intérêt général du logement social et qui sont habituellement exercées par des prestataires de droit privé, aménageurs, constructeurs, concepteurs, ingénieurs, maîtres d'œuvre, etc. sont justifiées par le fait qu'il existerait des zones en carence sur le territoire.

Or, la présence des professionnels de l'aménagement, de l'ingénierie et de la maîtrise d'œuvre semble parfaitement assurée sur l'ensemble du territoire national.

Nous demandons donc que l'autorisation de créer ces filiales soit limitée aux seuls cas de carence avérée du secteur privé, ce qui permettra de préserver les TPE et PME et le tissu économique local.

**Proposition 5 – Soumettre la passation des marchés passés par les filiales créées par les organismes d'habitation à loyer modéré aux règles de la commande publique**

**Article 28**

Remplacer l'alinéa 54 par les dispositions suivantes :

18° L'article L.433-1 est ainsi modifié

a) Au premier alinéa, les mots « n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont remplacés par les mots : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. »

b) Après le premier alinéa, insérer les alinéas suivants :

*« Pour la réalisation d'ouvrages bénéficiant de financement public, la passation des marchés des filiales créées en application des articles L.421-1, et L.421-3 ainsi que des articles L.422-2 et L.422-3 est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Lorsque ces marchés ont pour objet la réalisation d'ouvrages de bâtiment, ils sont également soumis aux dispositions de 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.*

*« Les filiales créées pour exercer une activité de syndic de copropriété ou d'administration de bien ou pour fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits ne sont pas soumises à ces règles.*

**Exposé des motifs**

Les nouvelles activités qui vont pouvoir être exercées par ces filiales ne relèvent pas du service public d'intérêt général.

Elles seront donc des prestataires en concurrence directe avec les prestataires de droit privé, promoteurs immobiliers, aménageurs, constructeurs, architectes et autres acteurs de la maîtrise d'œuvre, etc.

**Proposition 6 - Garantir aux maîtres d'ouvrages, bailleurs sociaux la qualité des bâtiments et la conformité de leur réalisation**

**Article 28**

Supprimer les alinéas 89 à 91.

**Exposé des motifs**

Autoriser les bailleurs sociaux à déroger au Titre II de la loi MOP relatif à la maîtrise d'œuvre revient à les dispenser de faire appel à une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la réalisation d'une mission permettant à la maîtrise d'ouvrage de s'assurer de la qualité de l'ouvrage et du respect de son programme.

C'est méconnaître pourquoi la loi MOP a été créée, et à quoi elle sert <sup>4</sup>

Pourquoi la loi MOP a été créée ?

Avant 1985, le désir d'aller toujours plus vite et soi-disant moins cher a engendré des processus de plus en plus contestables.

Outre les malversations rendues possibles entre les acteurs (lors des appels d'offres, la conclusion de marchés avant définition complète des prestations dues par les entreprises a permis de fausser d'innombrables mises en concurrence et engendré une forte corruption).

Les "procédés" ont pris le pouvoir sans aucunement prendre en considération la qualité des constructions. Tout d'abord réservées aux logements, ces pratiques ont été ensuite étendues aux autres ouvrages (hopitaux, établissements scolaires ..). Les conséquences de la politique des modèles ont été humainement désastreuses, comme par exemple les collèges type Pailleron

L'intérêt de la MOP pour les maîtres d'ouvrage.

Le principe majeur de la loi MOP est qu'il faut confier la maîtrise d'œuvre à une équipe unique qui sera responsable de la cohérence d'un projet, et, in fine, de la réussite de l'opération, du début à la fin de celle-ci.

Le législateur de l'époque avait bien compris l'intérêt d'une maîtrise d'œuvre indépendante des entreprises, défendant et protégeant les maîtres d'ouvrage publics, faisant respecter l'exécution et la qualité des prestations demandées, et les délais bien souvent imposés

Supprimer le titre 2, c'est empêcher les maîtres d'ouvrage de bénéficier d'une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire et indépendante, travaillant ensemble du premier coup de crayon à la livraison des ouvrages. A l'heure du BIM, où le travail collaboratif est indispensable, c'est une disposition incompréhensible.

---

<sup>4</sup> Voir " la MOP au service du cadre de vie" joint à de document

## Proposition 7 – choisir un projet et non les honoraires les plus bas

### Article 28

Supprimer l'article 28-VI

#### **Exposé des motifs**

L'article 28-VI supprime l'obligation de concours pour les bailleurs sociaux. Ceux-ci ne concernent pourtant que peu d'opérations puisque les concours ne sont obligatoires qu'au-dessus du seuil européen. Les opérations de 10 à 30 logements souvent citées par les bailleurs sont donc exclues de cette obligation.

Cette obligation de concours existait avant 2011, et entre 2011 et 2017 leur suppression n'a pas semblé apporter une quelconque amélioration.

Au contraire, la procédure en MAPA a entraîné de grandes dérives car le principal critère de choix est souvent le montant des honoraires de l'architecte, et non pas la qualité de l'équipe ou du projet. Ceci a entraîné un fort dumping des honoraires et le mécontentement des bailleurs sociaux face au travail rendu. Mais il ne faut pas oublier que ce sont des prestations intellectuelles qui correspondent à des heures passées. Moins c'est cher, moins on peut y passer du temps !

Plusieurs bailleurs sociaux soulignent, a contrario, la vertu des concours : ils donnent le choix au maître d'ouvrage entre plusieurs projets, ils apportent une grande transparence vis-à-vis de la commande publique, ils évitent les recours contre les procédures d'attribution, ils associent les élus à ce choix, ce qui facilite l'obtention des permis de construire, ils réduisent l'impact négatif que peut avoir un projet de logements sociaux auprès de la population par la présence d'élus dans les jurys et éventuellement celle de représentants des habitants du quartier, ..etc