

Tribune **ELAN : « Ne pas réduire la loi à une restructuration du secteur HLM » Didier Chinardet (Unsfa IDF)**



IHL, AUA - Paris - mercredi 9 mai 2018 - Tribune n° 119651

« Nous appelons solennellement mesdames et messieurs les députés et sénateurs à ne pas réduire la loi ELAN à une restructuration du secteur HLM pour le transformer en un mégaopérateur quasi privé qui pourra tout faire : aménager, construire, concevoir, gérer tous les bâtiments hors du champ de la commande publique, et la possibilité de créer des quartiers entiers de plusieurs milliers de logements, sans l'accord nécessaire des collectivités, et hors de toutes règles des marchés publics », affirme Didier Chinardet, président de l'Unsfa Île-de-France, dans une tribune accordée à News Tank, le 09/05/2018.

« Dans le principe, nous ne pouvons qu'approuver la loi ELAN », estime-t-il également. « L'un des objectifs du projet de loi logement était de permettre de construire plus, mieux et moins cher. Malheureusement, l'étude du texte montre bien d'autres objectifs, contraires aux intérêts des professions de la maîtrise d'œuvre, aux PME et aux artisans de notre pays, ceux qui travaillent au cœur de nos territoires, dans le cadre du respect de l'environnement, pour un cadre de vie toujours plus adapté aux habitants. »

• L'exposé de l'article 1 est le suivant :

Le président de l'Unsa rappelle que « l'article 1 de la loi ELAN facilite la création de Grandes opérations d'urbanisme (GOU), de plusieurs centaines ou milliers de logements sous la forme de quartiers exogènes dans nos villes, où la quantité primera sur la qualité du cadre de vie. »

« Le Gouvernement souhaite-t-il renouveler les modèles et les erreurs des années 60 qui ont tant coûté à la collectivité ? », interroge Didier Chinardet.

Dans le cadre d'une GOU, une commune peut, d'après lui, « confier la réalisation d'équipements publics relevant de sa compétence à tel ou tel établissement public ou collectivité de son choix. Cet établissement ou cette collectivité assure alors la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que la réalisation des études que leur construction nécessite et de toutes missions nécessaires à l'exécution des travaux. »

« Le Gouvernement souhaite-t-il, à l'instar des Sociétés publiques d'ingénierie, favoriser une concurrence déloyale avec les entreprises privées de la maîtrise d'œuvre, totalement aptes à offrir ces services, et ce sur l'ensemble du territoire ? », demande l'Unsa Île-de-France.

Pour plus de confort, [poursuivre la lecture sur le site](#)

Décryptage des articles 5, 20, 28, 28-1, 28-5, 28-6 dans la tribune de Didier Chinardet, président de l'Unsa Île-de-France, accordée à News Tank le 09/05/2018

• **L'exposé de l'article 5** : Un aménageur pourra exercer la maîtrise d'ouvrage des équipements de bâtiments, pour le compte de la collectivité, dans le cadre de sa concession, sans pour autant être soumis à la loi n° 85-704 du 12/07/1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, appelée communément, loi MOP.

Est particulièrement visée la construction d'écoles, de gymnases, par exemple, nécessaires au développement d'un nouveau quartier de logements. Les collectivités locales se trouvent exclues de leur rôle : les écoles, crèches, gymnases et autres équipements publics seront réalisés par les aménageurs, et hors des règles de marchés publics. Comment le Gouvernement peut-il favoriser la construction de quartiers entiers de logements, crèches, écoles, gymnases par des grands aménageurs ? Et tout cela, sans aucune règle de commande publique ?

Cet article 5 de la loi ELAN crée un nouveau cas de dérogation à la loi MOP alors que ces opérations d'aménagement sont des opérations d'envergure dont les enjeux sont d'importance. Ces opérations d'aménagement du cadre de vie de nos concitoyens doivent être exemplaires, et relever des principes imposés par la loi MOP, qui ont fait leurs preuves et qui sont enviés par nos voisins européens.

• **L'article 20 prolonge, une fois encore, la dérogation accordée aux bailleurs sociaux par l'article 110 de la loi Boutin du 25/03/2009** qui les autorisait pour une période de 3 ans (donc 2012) à avoir recours aux marchés de conception-réalisation pour la construction de logements sociaux. Nous craignons, comme l'a annoncé le ministère de la Cohésion des territoires, que ce soit dans le but de le pérenniser ad vitam aeternam, selon les propos tenus par le ministère au journal Le Monde : « S'il y a des parlementaires qui souhaitent que l'on prolonge indéfiniment le dispositif, c'est une question que l'on examinera ».

Force est de constater que cette procédure devait être une expérimentation avec un observatoire à la clé. Malgré les promesses gouvernementales, aucun observatoire n'a été mis en place. À cela s'ajoute le fait que la suppression de l'allotissement détruit le tissu économique local en privant l'accès à la commande des PME et artisans du bâtiment. Quand les territoires auront été privés des architectes, économistes et bureaux d'études, des PME et des artisans, que restera-t-il ?

Alors qu'il est nécessaire de renforcer la maîtrise d'ouvrage publique, au service de l'intérêt général, comment le Gouvernement peut-il imaginer d'y substituer une maîtrise d'ouvrage privée, sans contrôle ?

• **L'article 28 transforme radicalement le secteur HLM en un secteur marchand** soumis aux logiques de rentabilités immédiates et à court terme, au détriment des règles de la commande publique garante de l'argent des contribuables. Fait accentué par la création de filiales privées pour les organismes de logement social qui pourront tout construire : logements, équipements publics, bureaux, commerces, hors du champ de la commande publique. Alors qu'il est nécessaire de renforcer la maîtrise d'ouvrage publique, au service de l'intérêt général, comment le Gouvernement peut-il imaginer d'y substituer une maîtrise d'ouvrage privée, sans contrôle ?

• **L'article 28-1 permet aux offices publics d'habitat :**

-« de créer une filiale pour construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel. »

-« de créer une filiale pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine. »

Les nouvelles activités qui pourront 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.

• **L'article 28-5, 1^e et 2^e alinéa, supprime le recours à la loi MOP pour les bailleurs sociaux.** D'après l'étude d'impact du 28/02/2018, il est indiqué p.178 que la loi MOP serait « un frein à la recherche de performance de l'activité de construction du secteur des organismes de logements sociaux sans amélioration de la qualité architecturale des réalisations ».

« Le Gouvernement semble avoir oublié pourquoi la loi MOP a été créée »

Le Gouvernement semble avoir oublié 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. Il faut se rappeler que lors d'appels d'offres, la conclusion de marchés avant définition complète des prestations dues par les entreprises a eu pour conséquence de fausser d'innombrables mises en concurrence. 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 (hôpitaux, établissements scolaires...). Les conséquences de la politique des modèles ont été humainement désastreuses, comme, par exemple, les collèges type Pailleron. Le principe majeur de la loi MOP est que l'on confie 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. En effet, tout projet nécessite une certaine maturation, ce qui est facilité par la loi MOP. 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.

« La loi MOP est au contraire bénéfique au projet, à son évolution, à la maîtrise des coûts et des délais pour le temps de la construction »

Qui peut démontrer, avec exemple précis à la clé, que la loi MOP serait responsable des écueils en matière de construction de logements sociaux ? La loi MOP est au contraire bénéfique au projet, à son évolution, à la maîtrise des coûts et des délais pour le temps de la construction, mais aussi pour la vie du bâtiment. C'est une loi structurante qu'il convient de préserver absolument. Nous ne sommes pas opposés à ouvrir un débat sur telle ou telle évolution qui pourrait s'avérer nécessaire, qui pourrait être traitée par décret.

« La procédure en MAPA a entraîné de grandes dérives, car le principal critère de choix est souvent le montant des honoraires de l'architecte »

• **L'article 28-6 supprime l'obligation de concours pour les bailleurs sociaux.** Ceux-ci se sont focalisés sur cette obligation alors que cela ne concerne que peu d'opérations puisque les concours ne sont obligatoires qu'au-dessus du seuil européen. Pour rappel, les opérations de 10 à 25 logements souvent citées sont donc exclues de cette obligation. N'oublions pas que cette obligation de concours existait avant 2011, et que 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 du concours : donne le choix au maître d'ouvrage entre plusieurs projets, apporte une grande transparence vis-à-vis de la commande publique, évite les recours contre les procédures d'attribution, associe les élus à ce choix, ce qui facilite l'obtention des permis de construire, réduit 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.

« Nous appelons solennellement Mesdames et Messieurs les députés et sénateurs à ne pas réduire la loi ELAN à une restructuration du secteur HLM pour le transformer en un mégaopérateur quasi privé »

De plus, **il est important de souligner que la procédure du concours a permis aux jeunes architectes d'accéder à la commande**, de se faire connaître et ainsi de démarrer leur vie professionnelle. Le projet de loi ELAN va être soumis à l'Assemblée nationale dans les tout prochains jours. Nous appelons solennellement Mesdames et Messieurs les députés et sénateurs à ne pas réduire la loi ELAN à une restructuration du secteur HLM pour le transformer en un mégaopérateur quasi privé qui pourra tout faire : aménager, construire, concevoir, gérer... tous les bâtiments (logements, bureaux, commerces, équipements publics), hors du champ de la commande publique, et la possibilité de créer des quartiers entiers de plusieurs milliers de logements, sans l'accord nécessaire des collectivités, et hors de toutes règles des marchés publics. Nous attirons l'attention sur le fait que le projet de loi ELAN va détruire des milliers d'emplois dans nos entreprises de maîtrise d'œuvre indépendantes (architectes, économistes et bureaux d'études) par les nombreuses dérogations à la loi MOP. Et la possibilité de réaliser les études en interne va déstructurer l'économie de nos territoires en favorisant les grandes entreprises au détriment des PME et artisans et va supprimer la nécessaire transparence financière par l'abandon des règles de marchés publics.

Nous attirons l'attention de Mesdames et Messieurs les députés et sénateurs sur le fait que le projet de loi ELAN a complètement oublié :

- **les 20 millions de logements construits en France avant 1975** (selon Effinergie), dont la réhabilitation est pourtant un enjeu essentiel pour le climat et le bien-être des habitants, les questions essentielles en termes d'entretien et d'exploitation, qui sont des enjeux cruciaux pour le logement social, l'innovation dans les logements, leur évolutivité, leur adaptation aux nouveaux modes de vie, leur réversibilité... que nous avons développés dans nos [différentes contributions](#) ;
- le numérique dont **la loi porte pourtant l'initiale et le cadre de vie, l'intérêt des habitants et des futurs usagers.**

Sans cadre qualitatif, sans réflexion sur les modes d'habiter et leurs évolutions, sans réflexion environnementale et sociologique, avec le projet de loi ELAN en l'état, nous revenons des décennies en arrière dans les modes de production de la ville. Nos propositions d'amendements sont sur la table. Nous en avons discuté avec des parlementaires, députés et sénateurs, et nous les déposerons officiellement dans les tout prochains jours. Nous espérons être écoutés, aux côtés de toute la filière de la maîtrise d'œuvre, des PME et artisans. C'est un choix de société fondamental que les parlementaires devront faire ce printemps. Ils en seront comptables vis-à-vis de leurs concitoyens et des générations futures.



Didier Chinardet

Parcours	Depuis	Jusqu'à
Ville d'Épinay-sur-Orge Adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à l'aménagement durable du territoire	-	-
Association Architecte élu local (AEL) Co-président	Décembre 2013	-
Unsfa Île-de-France Président	2013	-



L'UNION DES ARCHITECTES

Union nationale des syndicats français d'architectes

- **Fédère 70 syndicats territoriaux d'architectes**

- **Création : 1969**

- **Missions :**

- assurer la défense des droits et intérêts matériels et moraux, tant collectifs qu'individuels des architectes qui exercent dans le cadre de la loi du 03/01/1977 sur l'architecture et, conformément aux dispositions du titre III, livre Ier, Deuxième partie du Code du travail (loi Waldeck-Rousseau du 21/03/1884)

- intervenir sur la négociation des textes réglementaires, les échanges interprofessionnels, la réflexion prospective et la formation

- **Président** : Régis Chaumont

- **Sécrétaire nationale** : Sabine Fournal

- **Contact** : Patrick Julien, délégué général

- **Tél.** : 01 45 44 58 45

Adresse du siège

Adresse du siège

29 Boulevard Raspail
75007 Paris - FRANCE

[Consulter la fiche sur le site](#)

Fiche n° 6522, créée le 08/02/18 à 15:02 - MàJ le 08/02/18 à 15:02

À télécharger

- [Étude d'impact du projet de loi ELAN](#)
- [Loi ELAN, texte soumis à la délibération du conseil des ministres \(version du 04/04/2018\)](#)

Liens web

- [Contribution de l'Unsa à la conférence de consensus sur le logement](#)

À lire également

- [ELAN : « Nous proposons une douzaine d'amendements aux articles 1, 5 et 28 », Denis Dessus \(CNOA\)](#)
- [Loi ELAN : « Nous poursuivrons le Pinel pour une durée de 4 ans » \(Mickaël Nogal, porte-parole LREM\)](#)
- [Loi ELAN : « Pas question d'adapter la loi SRU aux cas particuliers » \(R. Lioger, rapporteur\)](#)
- [Loi ELAN : Raphaël Gérard, Sandra Marsaud et Guillaume Vuilletet nommés rapporteurs pour avis](#)
- [Loi ELAN : la CAPEB préconise de fixer un seuil dérogatoire permettant de recourir à la loi MOP](#)
- [Loi ELAN : Dominique Estrosi-Sassone, rapporteure du Sénat, engagée à assouplir la loi SRU](#)
- [Loi ELAN : la commission culture du Sénat exprime des inquiétudes sur la préservation du patrimoine](#)
- [Code de la construction : le permis de faire « exige encore des aménagements » \(Unsa\)](#)
- [Loi ELAN : Édouard Philippe annonce un objectif de ventes « d'environ 20 000 logements par an »](#)
- [Loi ELAN : « En aucun cas, le seuil de 15 000 logements sera minimal » \(J. Denormandie\)](#)
- [ELAN : Cnoa, Cinov, Syntec-Ingénierie, Unsa et Untec appellent à une journée d'action le 17/05/2018](#)
- [M.-F. Manière \(UNSA\) : « Nous sommes la "compensation" offerte aux bailleurs sociaux »](#)

En vignette : Didier Chinardet, président de l'UNSA Île-de-France adresse une tribune à News Tank sur la loi ELAN - © Didier Chinardet