



# CONTRIBUTION POUR LA CONFERENCE DE CONSENSUS

**Atelier thématique du mercredi 10 Janvier 2018**

**« L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme »**

## **Chapitre 2 : Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible**

Le gouvernement propose dans le projet de loi de créer de nouveaux dispositifs d'aménagement avec le contrat de projet de partenariat d'aménagement (PPA) ETAT-Intercommunalités ainsi que la création d'une grande opération d'aménagement (GOU) par EPCI. Le PPA devra associer d'autres signataires tels les Collectivités (Région, Département, Communes), les Etablissements Publics de l'État et des collectivités. La GOU sera créée par délibération de l'EPCI, sauf avis défavorable d'une Commune, auquel cas le Préfet du département interviendrait par arrêté. La compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme sera transférée de la Commune au Président de l'EPCI.

La mise en place de ces nouveaux dispositifs va s'ajouter aux dispositifs existants et récemment renouvelés -ou en cours de l'être- que sont notamment la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), le PLUi, le PLH, l'OIN et autres. Par contre, rien n'est précisé concernant les Opérations de Renouvellement Urbain. Il est à craindre un empilement et une certaine illisibilité de ces nouveaux dispositifs.

Par ailleurs, il convient d'inscrire dans le texte la procédure de concertation qui sera mise en place.

En ce qui concerne la libération du foncier, l'État pourra céder à l'amiable du foncier nécessaire à la GOU à un EPCI ou à un aménageur désigné dans le contrat du PPA. Lors de la mobilisation du foncier public avec décote, le seuil actuel de 75 % de la surface plancher minimale consacrée au logement passe à 50 %, et ce seuil de 50 % est également applicable pour les opérations d'accession sociale à la propriété. Cette réduction du seuil pour le logement laisse à penser que les programmes de logements, et plus particulièrement les logements sociaux viendraient à diminuer. Nous arrivons difficilement à comprendre les raisons qui motivent cette décision. Pour instaurer plus de mixité à l'intérieur de ces opérations d'aménagement, il convient plutôt de relever le seuil minimal de la surface plancher totale du projet pour le logement en conformité avec les besoins.

La CNL propose :

- de rendre lisible ces nouveaux dispositifs et d'introduire une procédure de concertation et notamment avec les Associations représentatives du logement ;
- de renforcer le rôle des communes dans les opérations d'aménagement au lieu de transférer cette compétence au seul Président d'EPCI ;
- ce contrat doit prévoir des financements au moins à parité entre l'État et l'EPCI signataire aux fins que cette dernière n'ait pas à assumer la majorité du financement de ces nouveaux dispositifs ;
- l'État contributeur (cession foncière) doit rester garant du droit au logement sur tout le territoire et les terrains mis en décote doivent être quasi-exclusivement réservés au logement et particulièrement au logement social. Abaisser le seuil de la surface plancher n'y participe pas ;
- de maintenir le seuil de la surface plancher à 75 % participant ainsi à une réelle mixité ;
- d'introduire ou de rattacher les dispositifs actuels (CIL, PRU, etc.) à ces nouveaux dispositifs.

L'avant-projet de loi prévoit de renforcer l'action de la « foncière publique solidaire » et de l'introduire dans les projets partenariaux d'aménagement.

La CNL propose :

- de préciser son champ d'intervention ainsi que les acteurs qui pourront accéder aux terrains détenus par cette société foncière publique solidaire. Aujourd'hui son action reste floue.

Le gouvernement crée un nouveau permis appelé « permis d'innover », censé accélérer la construction en autorisant des dérogations aux normes de construction dans le cadre des OIN. Quels que soient les objectifs poursuivis de construction de logements sociaux ou non, le maintien d'une haute qualité de construction est impératif.

La CNL propose :

- de maintenir une haute qualité de construction qui suppose de ne pas avoir recours à des dispositifs dérogeant aux règles garantissant des matériaux de qualité et à une réglementation protectrice.

Dans l'avant-projet de loi, le recours aux enquêtes publiques et d'évaluation environnementale est supprimé dans le cadre des ZAC et des futures GOU et est remplacé par une commission d'enquête, seule en charge de réaliser l'expertise préalable. Les enquêtes publiques sont remplacées par une étude d'impact ce qui est de fait moins contraignant. L'intervention de diverses associations, dont des associations œuvrant dans le logement, a permis de produire jusqu'à présent une expertise reconnue. Il est donc inconcevable que ces enquêtes soient réduites à de simples études d'impact qui n'impliquent pas la société civile sur des projets qui la concerne.

L'ouverture par le maire de la participation au public par voie électronique sans concertation de l'organe délibérant - ici le conseil municipal- ne correspond pas à notre vision de la démocratie représentative. Il est impératif que les élus locaux puissent être pleinement acteurs de ces évaluations.

La CNL propose :

- de soutenir les commissions d'enquête dans leur mission afin qu'elles puissent agir efficacement au service de l'environnement et par extension de l'intérêt général ;
- d'élargir la participation du public aux enquêtes publiques en privilégiant le recours aux instances délibérantes pour l'organisation de cette participation.

### **Chapitre 3 : Favoriser la transformation de bureaux en logements**

Le gouvernement souhaite pérenniser le dispositif issu de la loi MOLLE qui permet d'établir des logements temporaires dans les bureaux vacants. Or il s'avère que ce dispositif ne semble pas faire preuve d'une grande efficacité pour fournir de l'hébergement d'urgence. Il est pourtant aujourd'hui nécessaire devant la demande grandissante de logements d'urgence de construire massivement des places d'hébergement de qualité.

La CNL propose :

- d'évaluer les dispositifs prévus dans la loi Molle, plus précisément ceux relatifs à l'hébergement ;
- de transformer ces places d'hébergement à terme en logement locatif social. Nous ne devons pas uniquement pallier aux situations d'urgence mais apporter des réponses durables aux personnes en difficulté, en situation de mal-logement ou de sans-abrisme. Nous partageons donc la volonté de transformation d'immeubles de bureaux en logement ;
- d'abandonner les dérogations aux productions de logements sociaux dans le cadre des transformations de bureau en logement. Les obligations fixées par la loi SRU doivent être respectées de manière stricte.

### **Chapitre 5 : Simplifier l'acte de construire**

Le gouvernement propose de revoir les normes d'accessibilité pour les logements neufs en fixant un quota de « 10% accessible » au lieu de 100 % actuellement. La CNL est profondément opposée à cette mesure qui ne tient pas compte des parcours de vie des locataires. Le vieillissement de la population française et les accidents de la vie peuvent mener les locataires à avoir besoin d'un logement adapté à leurs besoins, de façon pérenne ou ponctuelle.

Par ailleurs ces normes d'accessibilités aux personnes handicapées se justifient totalement dans la lutte contre toutes les formes de discrimination.

Un locataire doit pouvoir recevoir dans son logement toute personne en situation de handicap. Il est donc impensable de ne pas prendre en compte les besoins des handicapés. La nécessité de rehausser le niveau de construction en France ne doit pas se faire sur une base discriminatoire.

La CNL propose :

- de revenir à un système 100 % évolutifs permettant de répondre aux besoins des personnes handicapées tout en anticipant les besoins des ménages tous susceptibles d'accueillir une personne en situation de handicap.

Il est aussi question dans l'avant-projet de loi d'améliorer les conditions de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour l'acquéreur en lui permettant d'effectuer lui-même les finitions et l'installation sanitaire. Nous nous interrogeons donc sur l'étendue de cette liberté de choix et la qualité et la nature de ces équipements (garantie assurantielle, garantie décennale pour le carrelage ...). Il apparaît nécessaire de limiter le montant des travaux pour les bailleurs sociaux acquéreurs dans ce cadre.

La CNL propose :

- de préciser l'étendue des garanties assurantielles quant aux finitions, aux équipements et installations sanitaires dans l'avant-projet de loi ;
- les travaux de finition ou d'installation d'équipement doivent être appréciés à leur juste valeur dans le contrat préliminaire ;
- pour une meilleure maîtrise de la construction, les bailleurs sociaux doivent privilégier la VEFA inversée.