

PROPOSITIONS D'EGF.BTP POUR DYNAMISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP

Construire avec un coût de construction maîtrisé en privilégiant la qualité : un objectif réaliste

2



© Petitometre - Fotolia



© Gorilla - Fotolia

Les entreprises générales adhérentes d'EGF.BTP confirment disposer de la capacité de construire d'importants volumes de logements architecturalement diversifiés en ayant notamment recours à des procédés constructifs et à l'industrialisation.

Le recours à des procédés constructifs et à l'industrialisation génèrent des gains de coûts et de délais substantiels. Cela suppose lors des consultations un travail commun d'optimisation entre les architectes et les entreprises, une visibilité réelle du marché et une ré industrialisation de la filière logement.

Les opérations labellisées CQFD fournissent des exemples concrets de ce qui peut être appliqué à une grande échelle avec des gains substantiels de coûts et de délais : 15 % en moyenne de baisse de coûts et gain de délai global de 12 mois sur une opération de 50 logements.

Les concepts de logements abordables et performants de forme architecturale diversifiée proposés au travers de procédés constructifs, sont notamment les suivants :

- Trame simple et répétitive
- Balcons et structures extérieurs désolidarisés du bâtiment
- Standardisation d'éléments : cellules salle de bains, WC et cuisine
- Préfabrication des éléments standardisés

L'industrialisation d'éléments clefs du bâtiment (modules espace bain ou espace cuisine par exemple) simplifie l'organisation du chantier et génère des gains appréciables :

- Diminution des heures de chantier se reportant sur le délai global
- Niveau industriel de qualité
- Réduction des coûts de SAV et de maintenance



Utiliser et développer des techniques contractuelles efficaces

a • L'utilisation des marchés de conception réalisation

Afin d'optimiser en termes de coûts et de délais la construction de logements, des approches contractuelles permettant aux acteurs de travailler en commun dès la phase amont de l'opération sont nécessaires.

L'utilisation des marchés de conception réalisation le permet. Elle est désormais libéralisée dans le domaine du logement social et totalement libre dans le secteur privé. L'implication de l'entrepreneur dans la réalisation des études d'avant projet et de projet avec un architecte, effectuées sur la base d'un programme fonctionnel détaillé établi par le maître d'ouvrage, permet non seulement d'optimiser l'offre sur les plans financier, technique et environnemental mais aussi sur le plan de la maintenance et exploitation du futur ouvrage. L'utilisation des marchés de conception réalisation permet en outre un gain de

temps appréciable par rapport à une consultation classique. Ce type de marché évite en effet deux consultations successives. Le maître d'œuvre et l'entreprise répondent ensemble à la consultation sous la forme d'un groupement. La conception est à prix garanti car validée par l'entreprise membre du groupement.

Le recours libre et discrétionnaire à ce type de marchés désormais utilisés par les bailleurs sociaux et qui leur donne pleinement satisfaction doit être pérennisé au-delà du 31 décembre 2013, date butoir prévue par la loi du 25 mars 2009.

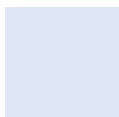
Cette mesure est d'autant plus nécessaire qu'il est proposé de développer le logement abordable et performant avec des principes de construction définis ci-dessus qui ne peuvent être mis en œuvre efficacement que par une participation des entreprises à la conception technique et économique du projet en amont.



b • L'utilisation des accords cadre

La technique contractuelle de l'accord cadre permet d'agrèger des commandes sur une certaine durée et de pré qualifier un certain nombre d'opérateurs retenus sur la base d'offres techniques paraissant pertinentes. L'effet volume permet d'atténuer les coûts.

Si l'on souhaite développer l'emploi des procédés constructifs labellisés décrits ci-dessus et optimiser réellement les offres, il convient que les accords cadre soient pratiqués sous la forme conception réalisation permettant d'associer les entreprises à la conception technique des projets.



S'octroyer les moyens permettant la libération de foncier disponible

6



L'État, les collectivités locales et leurs établissements publics doivent être encouragés de vendre ou mettre à disposition des terrains au profit de la construction de logements. De nouvelles méthodes de cession de grands fonciers doivent permettre de privilégier l'intelligence de l'étude préalable au seul prix de cession.

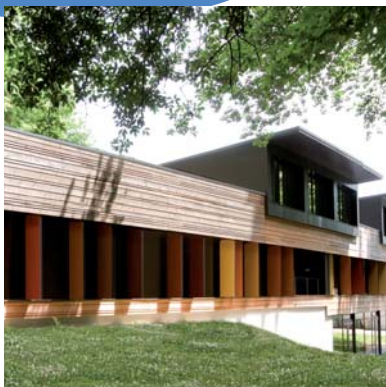
Il convient de recenser les réserves foncières disponibles des opérateurs publics quels qu'ils soient. Celles-ci peuvent ainsi faire l'objet selon les cas, de cessions, de BEA, ou de baux à construction.

À l'instar de la DIDOL nationale qui a pour objet le déblocage de terrains

de l'Etat, des CIDOL régionaux après avoir repéré les terrains disponibles situés dans les grandes agglomérations de régions pourraient être chargés du processus de mise à disposition de ceux-ci au profit des opérateurs leur permettant de réaliser des opérations.

Les méthodes de type « contrat de partenaire opérateur » mises en œuvre par RFF par exemple peuvent être dupliquées.

Des fonciers disponibles après avoir fait l'objet d'investigations (délimitations foncières, études pollution, amiante...) peuvent ainsi être proposés à des opérateurs. L'attribution définitive du foncier aux opérateurs se fait alors in fine sur la base d'un





dossier remis par l'opérateur. La proposition de valorisation dans la mesure où elle convient à la structure publique peut ainsi donner lieu à une promesse de vente signée sous condition suspensive permettant la réalisation du projet (permis, modification ou révision du PLU ...). Si cette proposition de valorisation ne convient pas, la structure publique soit lance une phase de négociation complémentaire, soit ne donne définitivement pas suite au projet.

Bien entendu la collectivité locale concernée par la réalisation du projet doit être associée à la démarche.

La politique d'acquisition foncière des EPF doit être dynamisée en prévoyant le cadre de leurs interventions

concernant l'acquisition de terrains pollués nombreux sur les territoires d'agglomérations urbaines. Les EPF pourraient porter la charge foncière alors que l'entreprise s'engagerait à acheter pour un prix compatible avec les dispositions du PLU. Le rôle de l'entreprise consisterait à étudier la faisabilité de l'opération pendant que l'EPF dépolluerait le terrain. Le programme de l'opération serait bien entendu défini avec la collectivité locale dans laquelle elle se situe.

Le PLH doit être un véritable outil au service de la libération du foncier en lui assignant, après avoir déterminé le stock disponible, des objectifs de mise à disposition avec des délais.

Concernant l'Île de France, l'entrée en vigueur du schéma directeur doit avoir lieu rapidement afin de libérer du foncier qui peut l'être potentiellement.

Une réforme de la fiscalité du foncier constructible afin d'inciter à sa libération pour construire doit s'imposer. En matière d'imposition sur les plus values, il convient de supprimer tout avantage pour durée de détention en rendant celle-ci fortement progressive.

En matière de taxe sur le foncier non bâti, il devient nécessaire, afin d'en augmenter l'assiette imposable, de réévaluer prioritairement les terrains constructibles. Toute rétention de foncier dans les zones urbanisées ou à urbaniser doit être impérativement pénalisée.

Réformer certaines dispositions propres au droit de l'urbanisme afin de favoriser une réelle densification

8



architectes : Philippe Pichot, Coherence Architecture,
photo : © Pascal Le Doaré



a • Il convient de rendre inopposables les dispositions des POS ou des PLU qui vont à l'encontre des objectifs du Grenelle concernant la densification et la lutte contre l'étalement urbain.

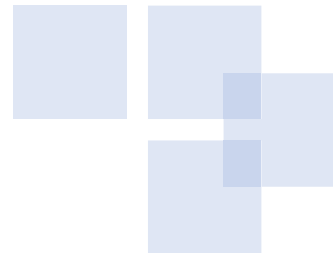
Il serait ainsi opportun de créer de nouveaux droits à SURCOS pour différents objets qui seraient notam-

ment : la construction de logement sociaux, la performance énergétique, l'accès à prix maîtrisé, les commerces en rez-de-chaussée, les équipements publics ou collectifs, le traitement de la pollution. Il est important de ne pas raisonner qu'en COS et SURCOS car il n'existe pas toujours de règle de COS. Il faut aussi s'appuyer sur les règles de gabarit pour augmenter la capacité de construire.

Les PLU ne respectant pas une densité minimum autour des points de transport collectif doivent être revus dans un certain délai. Une règle simple pourrait consister dans l'imposition d'une densité minimale concernant tout sol appartenant à la commune.

b • En matière de copropriété, les seuils de majorité doivent être abaissés afin d'effectuer des travaux de surélévations et extensions de construction à partir de l'existant. La densification sur l'existant doit aussi pouvoir se réaliser en termes de gabarit.

c • Dans un certain nombre d'agglomérations, des immeubles de bu-



reaux qui ne trouvent pas preneurs, peuvent être transformés en logements. A l'instar de la construction neuve, une fiscalité incitative doit être créée pour de telles opérations (dispositif Scellier applicable, TVA à 5,5%).

d • Des parties de zones classées en secteur PEB (plan d'exposition au bruit) donc inconstructibles peuvent légitimement être revues sous l'autorité des Préfets dans le sens d'une constructibilité. Certaines d'entre elles n'ont en effet plus de raison d'être.

e • Le recours aux PIG (projet d'intérêt général) doit être encouragé afin de réaliser dans des zones affectées du logement social ou à coût maîtrisé.



Susciter une forte relance de l'aménagement

10

a • Les opérateurs privés doivent pouvoir mener des opérations d'aménagement privé au bénéfice du logement dans un cadre juridique clarifié. Pour ce faire, la procédure du projet urbain partenarial (PUP) doit être explicitée. Elle se limite actuellement à une participation financière à la réalisation des équipements publics. Une procédure complémentaire de négociation avec la collectivité devrait être prévue afin que la proposition émanant de l'opérateur privé soit prise en considération par celle-ci et permette la réalisation d'une opération d'aménagement privé de long terme y compris par tranches.

b • Les ZAC ont permis dans les dernières années plus de la moitié de la production de logements. Par la maîtrise et l'orientation du foncier qu'elle organise, la ZAC permet à la collectivité de mettre en œuvre une politique d'urbanisme privilégiant la production de logements. Actuellement les ZAC

souffrent d'une trop grande instabilité juridique due à la multiplicité des contentieux possible. Il convient de revoir le droit du contentieux des ZAC.

La ZAC est en outre un outil d'urbanisme visant la réalisation d'opérations dans un temps relativement rapproché. La valeur des terrains s'en ressent donc nécessairement. La collectivité locale qui veut maîtriser le coût du foncier en vue d'opérations ultérieures a donc intérêt d'avoir constitué préalablement des réserves foncières incluses dans la ZAC.

c • Dans les ZAC, du foncier destiné principalement à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages doit être prévu, en plafonnant le prix de vente au mètre carré au préalable, avec clause de revente inscrite dans l'acte authentique précisant qu'en cas de revente, la plus-value réalisée sera reversée pour partie (à définir) à « l'aménageur ».





d • Les zones d'aménagement différé (ZAD) permettent de constituer des réserves foncières sur des terrains qui ne subissent pas encore de pression spéculative forte. L'acquisition de réserves foncières à des prix raisonnables facilite la mise en œuvre d'une politique de production de logements à des coûts maîtrisés.

e • Le programme local de l'habitat (PLH) est l'outil de programmation qui permet d'articuler dans le cadre de l'agglomération la politique de l'aménagement urbain et de l'habitat. Depuis la loi du 13 août 2004, il est établi par un EPCI. Il a l'avantage d'être un document opérationnel détaillé par commune qui indique le nombre et le type de logements à réaliser, les moyens notamment fonciers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Ces deux outils (ZAD et PLH) sont à promouvoir fortement. Les collectivités doivent être incitées à s'en servir pour constituer des réserves foncières dans le cadre d'une programmation intercommunale d'agglomération.

f • Enfin, l'on peut imaginer une politique de redynamisation des associations foncières urbaines (AFU). La constitution d'une AFU permet à une collectivité de prendre l'initiative de proposer à des propriétaires privés de procéder à une réorganisation foncière de leurs terrains et de les équiper en vue de constructions ultérieures.





ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP

contact : Entreprises générales de France.BTP - 9 rue La Pérouse
75784 Paris Cedex 16 - tél : 01 40 69 52 83 - www.egfbtp.com