

Construction de logements : le Gouvernement simplifie les normes nationales : et nous ?

**50 mesures de simplification des normes de construction ont été décidées par le Gouvernement.
42 sont déjà en vigueur. Exemples :**



La création d'un sas entre toilettes et pièces de vie n'est plus obligatoire, facilitant ainsi la conception des petits logements ;



Les normes d'équipement électrique sont allégées et recentrées sur la sécurité ;



L'exigence d'une surface vitrée supérieure à 1/6e de la surface du logement est adaptée au cas de petits logements disposant d'une petite façade ;



Dans les résidences étudiantes ou résidences sociales, seule une partie des logements doit être accessible et adaptée aux personnes à mobilité réduite – ce qui permet 15 % de logements en plus à surface égale ;

Les stationnements pour vélos ne sont plus nécessairement situés à l'intérieur du bâtiment ;

Un copropriétaire peut désormais installer une prise de recharge électrique de son véhicule sans vote de la copropriété et sans local électrique spécifique.

Pourquoi faut-il construire plus de logements et en maîtriser les coûts ? Les revenus des ménages évoluent moins vite que le coût du logement, en location ou en accession :

L'offre de logement est une condition *sine qua non* du développement économique de notre région, les entreprises témoignent de leurs difficultés à loger leurs salariés.

La hausse des coûts du logement et la diminution de la vacance de logement entravent la mobilité résidentielle de la population.

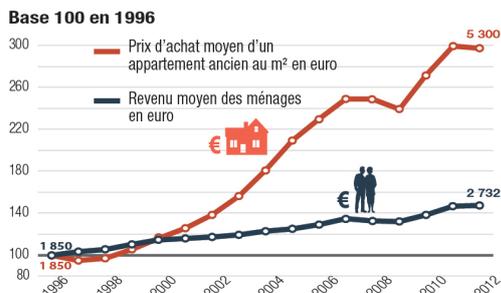
Les ménages à revenus médians peuvent de moins en moins accéder à un logement sur Paris et petite couronne.

Un « Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique » est créé depuis mars 2015 : il donne notamment un avis sur les projets de lois ou règlements qui modifient les règles applicables aux constructions.

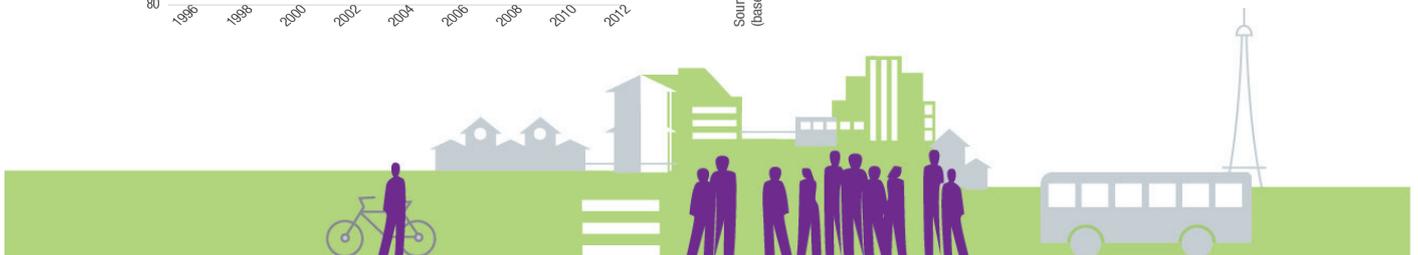
Un site internet du ministère du logement permet aux professionnels et à l'ensemble des acteurs de faire remonter leurs propositions pour simplifier encore la réglementation.

Le mandat du "médiateur des normes applicables aux collectivités territoriales", placé auprès du Premier ministre, vient d'être renouvelé. Il pourra désormais être directement saisi par les collectivités locales

Des prix de logement qui évoluent plus vite que les revenus



Sources : Chambre des notaires Paris Île-de-France (base BIEL), Insee, RFL-Traitements IAU IUF



Les acteurs franciliens ont une responsabilité dans la levée des blocages des projets

Financement, autorisation de construire, protection de l'environnement, protection du patrimoine, prise en charge sociale, fonctionnement des équipements publics, sécurité des habitants... Chaque service public, porteur des principes qu'il défend, doit avoir le souci d'une vision globale du faisceau des contraintes dans lequel le projet s'inscrit afin de ne pas rendre impossible le projet par une exigence mal adaptée. Une exigence performancielle permet la synthèse.

3 principes doivent conduire l'action de chaque service instructeur

■ 1 - Rendre ses prescriptions prévisibles :

Chaque projet élaboré qui n'aboutit pas représente une dépense inutile qui sera reportée sur les opérations suivantes, et donc sur le loyer des locataires ou le prix des acquéreurs du projet suivant. Il est donc essentiel que les règles applicables soient clairement connues de tous les porteurs de projets. Moins de droit flou !

■ 2- Instruire tous les dossiers déposés :

Certains services refusent d'enregistrer des dossiers ou d'instruire les dossiers enregistrés. De telles pratiques sont illégales ont un coût supporté *in fine* par les habitants. Les refus d'enregistrement ou d'instruction des dossiers pourront être signalés au médiateur de la construction.

■ 3- N'exiger que les pièces de dossiers exigibles et limiter son instruction au seul champ de responsabilité fixé par la loi et les règlements :

Par mesure de précaution, des consultations non obligatoires sont régulièrement faites sans fondement légal. Ceci a pour conséquence de ralentir les dossiers, faire porter à l'administration une responsabilité qu'elle n'a pas ou créer une surenchère de précaution.

Un médiateur régional pour la construction de logements

Placé auprès du préfet de région, indépendant des administrations,
il peut être saisi par les les opérateurs institutionnels,
par les communes et les présidents d'EPCI, par les aménageurs
pour des opérations de plus de 50 logements.
Il auditionne en tant que de besoin les parties
et propose au préfet de département les voies et moyens d'une médiation.
Il rend compte de son activité devant le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.
Plus de renseignements sur la saisine du médiateur
sur le site de la DRIHL



La nécessaire maîtrise des normes locales ... et le gagnant sera l'habitant

Les chartes locales de construction peuvent être une bonne façon pour les collectivités locales de dire leur attente de qualité des constructions. Néanmoins, elles ne sauraient justifier l'instauration, de façon générale, d'exigences supérieures aux règles nationales que certaines entreprises ne sauront pas mettre en oeuvre.

Exigence de performance énergétique accrue : un enjeu sur le loyer et les charges

Chaque progrès de la réglementation traduit un équilibre entre la volonté de performance accrue, l'état des techniques disponibles, leur apprentissage par les professionnels et le gain pour l'utilisateur.

La charte qui exige, sans moyens et pour tous les bâtiments, un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation nationale nie l'arbitrage technico-économique fait lors de la validation de cette réglementation.

Le soutien à l'innovation et à la performance sont nécessaires. Encore faut-il s'en donner les moyens pour que l'habitant y trouve son compte.

Exigence de parking supplémentaire : un choix très coûteux

Une place de parking supplémentaire exigée dans une construction, c'est 15m² et 15.000 € de coût supplémentaire payé par l'habitant.

On ne peut pas, à la fois, regretter le coût du logement pour nos concitoyens, pour nos enfants, et ajouter des coûts supplémentaires.

Foisonnement incohérent des éco-conditionnalités : le blocage garanti

Dans un mouvement général et nécessaire de la société pour faire progresser la qualité écologique, chacun est tenté d'introduire ses propres éco-conditionnalités, au risque d'être contradictoire avec celles des autres.

- Nos éco-conditionnalités devraient exclusivement se faire en référence à des labels existants afin de ne pas créer des normes supplémentaires ;
- Nos éco-conditionnalités ont un coût : elles devraient s'appliquer uniquement aux constructions qui bénéficient d'un dispositif d'amortissement des coûts permettant cet effort ;
- Nos éco-conditionnalités peuvent se contredire : regardons les éco-conditionnalités des autres acteurs avant de dépasser la norme nationale.

Un taux d'effort en progression qui pèse sur chacun des ménages

En 1984, les locataires du parc privé consacraient 18 % de leurs revenus à leur logement (loyer + charges).
20 ans après, ils consacrent 26 % de leurs revenus à la même dépense !

Les outils de l'innovation :

Labels,

Pour tirer vers le haut la performance et aider les professionnels à se préparer aux prochaines évolutions réglementaires, chaque acteur peut utilement inciter et soutenir les professionnels qui décident de réaliser leurs constructions conformément à un label de qualité, supérieur à la règle de droit commun, par des subventions, par un rabais sur le coût du foncier, par des droits à construire supplémentaires... Le recours volontaire des professionnels à ces labels est une garantie de qualité.

Des exemples de labels : Haute Qualité Environnementale, Effinergie +, Bâtiment Basse Consommation



Droits à construire : le PLU, tout le PLU, rien que le PLU

Droits à construire : une discussion lors de l'adoption du PLU, pas après

Certains promoteurs font état de discussions en fin d'instruction du permis de construire tendant à demander la suppression d'un ou plusieurs étages pour obtenir le permis de construire.

Ne pas permettre d'utiliser la hauteur maximale inscrite dans le PLU, c'est une pratique à la fois incohérente et aux conséquences coûteuses :

- C'est bouleverser l'équilibre économique d'une opération et d'un opérateur : celui-ci a acheté le foncier en fonction des droits à construire attachés à ce terrain. Revenir sur ces droits à construire ne peut qu'aboutir à augmenter le prix des logements : un étage de moins sur un immeuble de 5 étages, c'est augmenter le prix des logements de 20 %,
- C'est renier le travail fait pendant l'élaboration du PLU et le vote du conseil municipal, c'est introduire une disharmonie dans la perspective architecturale voulue par la mairie, c'est donner droit à ceux qui manifestent à raison de leurs intérêts particuliers,

Les droits à construire se discutent lors de l'élaboration du PLU, dans un processus transparent et encadré de concertation avec le public et les services concernés, de vote du conseil municipal, d'enquête publique.

Les professionnels de l'aménagement et de la construction sont des acteurs économiques qui ont besoin, comme tous, de visibilité sur les conditions d'exercice de leur activité, de prévisibilité. Ré-ouvrir cette discussion lors de l'instruction du permis de construire, c'est déplacer des arbitrages économiques entre différents acteurs et prendre le risque de la contradiction, voire de la suspicion.

Pré-instruction des permis de construire : une faculté, juste une faculté

De nombreux services ont mis en place des possibilités de pré-instructions des dossiers avant le dépôt du permis de construire. Cette faculté est intéressante dès lors qu'elle reste... une faculté. Il n'est pas légal de refuser d'enregistrer ou d'instruire une demande de permis de construire. Le médiateur régional de la construction de logements sera chargé de recenser les cas de refus d'instruction.

Des logements trop chers sur 2 segments en Île-de-France :

Les études montrent deux déficits de logements :

- Une partie des classes moyennes qui ne sont plus prioritaires au sein du parc social (alors qu'elles en respectent les plafonds de revenus) éprouvent des difficultés à se loger dans le parc privé, car le stock de logements disponibles avec un loyer intermédiaire entre parc social et parc privé est trop faible ;
- 80.000 personnes sont hébergées chaque nuit par l'État, sur crédits publics, dans des centres ou hôtels. Une grande partie de ces personnes ne peuvent accéder à un logement social. Les logements sociaux produits aujourd'hui ont un loyer plus élevé que les logements sociaux produits dans les dernières décennies.

700 M€ par an en Île-de-France pour héberger des personnes à la rue dont une partie importante pourrait accéder à un logement s'il était moins cher.
20 M€ en moins sur le budget annuel des aides à la pierre (10%) qui n'iront pas à la construction sociale mais aux astreintes et à l'indemnisation des ménages DALO qui ne parviennent pas à se loger.
630 000 demandeurs de logements sociaux en Île-de-France pour 80.000 attributions par an.
Les délais d'attente pour obtenir un logement adapté à ses revenus s'allongent.
Les budgets sociaux augmentent et pèsent sur l'activité économique : c'est un juste devoir de solidarité, ça ne peut pas être le coût induit d'une surenchère de normes.

En conclusion :

**La maîtrise des coûts est indispensable, elle est l'affaire de tous.
Le Gouvernement s'est engagé sur la maîtrise des normes nationales.
Les acteurs franciliens doivent s'engager sur la maîtrise des normes locales.**

