



États généraux de l'habitat - 2016

Synthèse de l'atelier du 24 août mai 2016 « **Coût et qualité des constructions** »

Lexique

Maître d'ouvrage : C'est le propriétaire de la construction.

Maître d'œuvre : C'est le concepteur de l'ouvrage, il en suit également la construction.

Permis de construire : Autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente (commune ou province).

Droit de préemption : Droit d'une collectivité ou une structure publique détenant ce droit d'acquérir en priorité un lot mis en vente.

Qualibat : Label qui classe les entreprises en fonction de leurs qualifications.

Défiscalisation nationale : Ensemble de dispositions légales qui, adressées aux contribuables, leur permet d'obtenir une réduction de leurs charges fiscales et donc de diminuer le montant de leur impôt sur le revenu en finançant des opérations éligibles comme le logement social en Outre-Mer. Sur une opération, le montant de la subvention s'élève à environ 30% du montant du projet.

Défiscalisation locale : crédit d'impôt accordé par la Nouvelle-Calédonie pour la construction de logements à loyer plafonné conformément aux lois RILI 1 ou 2 en vigueur.

Taxe foncière : fiscalité destinée aux propriétaires dont l'assiette est la valeur du foncier, construit ou non, détenu.

Opérateur Foncier : Structure bénéficiant du droit de préemption, chargée d'acquérir du foncier destiné aux logements sociaux et aux équipements publics.

Moins disant / mieux disant : procédures de consultations qui privilégie, soit le meilleur prix (moins disant), soit le meilleur rapport qualité/prix selon les modalités fixées dans le cahier des charges (mieux disant).

Garantie décennale : Garantie de 10 ans sur la solidité et le bon fonctionnement d'un ouvrage.

Synthèse

L'atelier consistait à trouver, pour chaque acteur dans l'acte de construire, entreprises, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, bailleurs de fonds, institutions et assureurs, les causes, de l'augmentation des coûts, de la dégradation de la qualité, et recenser des pistes de solution pour répondre à chaque cause :

Intervenant	Causes	Pistes de solution	Commentaires
Entreprises	<p>Compétences insuffisantes. Une partie importante des jeunes formés ne travaillent plus dans le BTP</p> <p>Pas de réglementation des métiers de la construction.</p> <p>Dumping sur les prix pour obtenir un marché.</p> <p>Pas de garantie que l'entreprise finira le chantier dans le prix et le délai.</p> <p>Trop de variation dans la commande publique, les entreprises ont du mal à fidéliser leur personnel compétent.</p> <p>Améliorer la performance des</p>	<p>Mettre en place des formations. Connaître les causes de l'abandon des métiers du BTP des jeunes formés</p> <p>Définir une qualification pour ces métiers.</p> <p>Pré-qualifier les entreprises.</p> <p>Choisir le mieux disant et pas le moins disant.</p> <p>Mettre en place un contrat de construction de maison individuelle avec garantie de bonne fin.</p> <p>Donner plus de visibilité aux entreprises, passer des contrats pluriannuels.</p> <p>Renforcer les compétences du personnel</p>	<p>Valoriser les métiers de la construction.</p> <p>Mettre en place Qualibat NC ? encadrer les travailleurs indépendants ? statut du conjoint qui participe à l'activité ?</p> <p>Un prix trop bas ne permet pas une réalisation de qualité.</p> <p>Accompagner les familles accédant à la propriété notamment avant leur engagement.</p> <p>Comment garantir une activité pour encourager l'investissement technique et humain dans les entreprises ?</p> <p>Chefs d'entreprises souvent âgés, sans relève assurée. Limiter la sous-traitance.</p>

	<p>entreprises (absentéisme, maladie, formation, ...).</p> <p>Coût des matériaux de construction trop élevé.</p> <p>Marché trop petit.</p> <p>Les normes contraignantes augmentent des coûts.</p> <p>Difficulté de trouver des entreprises sur les sites isolés.</p>	<p>d'encadrement. Former à la gestion du personnel. Responsabiliser les syndicats.</p> <p>Contrôle des prix. Encourager la concurrence.</p> <p>Relancer la construction.</p> <p>Adapter les règles aux spécificités locales sans baisse de qualité.</p> <p>Grouper les commandes entre institutions.</p>	<p>Trouver des techniques innovantes pour réduire les coûts.</p> <p>Satisfaire le besoin de logement.</p> <p>Respect de l'environnement et du confort des usagers.</p> <p>Avoir une réglementation spécifique pour la construction en site isolé.</p>
Maîtres d'ouvrage	<p>Disposer du foncier au meilleur prix et obtenir les permis de construire (PC).</p> <p>Passer des commandes dans les meilleures conditions possibles.</p> <p>Mieux contrôler les chantiers pendant la construction.</p> <p>Suivre le paiement des entreprises à l'avancement.</p> <p>Optimiser les prestations pour limiter l'entretien.</p> <p>Délai de montage d'opération trop long.</p> <p>Délai trop long entre commande et début de chantier pour le social.</p> <p>Budget d'opération trop faible.</p> <p>Les « petits » maîtres d'ouvrage ne prennent pas toujours de maître d'œuvre (familles en accession).</p>	<p>Avoir un schéma directeur des zones d'habitat prioritaire pour favoriser l'achat de foncier et l'obtention du PC.</p> <p>Retenir le mieux disant dans les appels d'offres.</p> <p>Suivre les chantiers avec les maîtres d'œuvre.</p> <p>Réduire les délais de paiement, notamment pour la commande publique.</p> <p>Avoir des cahiers type de prescriptions techniques.</p> <p>Faciliter l'obtention des permis de construire.</p> <p>Réduire le délai d'agrément pour la défiscalisation nationale.</p> <p>Avoir un budget en adéquation avec les prestations demandées.</p> <p>Accompagner les accédents pour garantir la bonne réalisation des travaux. Payer les travaux en fonction de l'avancement.</p>	<p>Créer un opérateur foncier disposant du droit de préemption urbain.</p> <p>Avoir des entreprises qualifiées qui respectent coûts, délai et qualité.</p> <p>Anticiper les défaillances des entreprises.</p> <p>Optimiser les outils partagés de suivi budgétaire. Alléger les procédures.</p> <p>Arbitrage entre investissement et fonctionnement.</p> <p>Une planification pour mieux définir les zones à construire.</p> <p>Obtenir un agrément automatique pour le logement social.</p> <p>Faire une bonne évaluation des projets.</p> <p>Proposer un contrat type de construction avec garantie de bonne fin et échancier de paiement.</p>
Maîtres d'œuvre	<p>Etudes de plus en plus complexes qui nécessitent un grand nombre de spécialistes.</p> <p>Les fonciers sont souvent difficiles à</p>	<p>Renforcer les compétences locales en soutenant les formations longues.</p> <p>Identifier le foncier constructible et</p>	<p>Les bureaux d'études spécialisés sont souvent consultés en métropole.</p> <p>Mise en place d'un opérateur foncier soutenu</p>

	<p>aménager (pente, absence de réseaux, exigüité, ...).</p> <p>Multiplication du nombre d'intervenants à gérer.</p> <p>Qualité du suivi des constructions très inégale.</p> <p>Honoraires élevés.</p> <p>Réduire les délais d'approvisionnement.</p> <p>Améliorer le délai de paiement des entreprises.</p> <p>Innover dans les constructions.</p>	<p>facilité son acquisition.</p> <p>Avoir des études de qualité et bien coordonner.</p> <p>Avoir des exigences sur le suivi coûts, qualité et délais des chantiers.</p> <p>Calculer au forfait et non au pourcentage.</p> <p>Favoriser les matériaux locaux et régionaux.</p> <p>Réduire le délai de visas des situations de travaux.</p> <p>Industrialiser la production.</p>	<p>par les collectivités.</p> <p>Architectes, bureaux d'étude, de contrôle, de sécurité, ...</p> <p>Réunions de chantier périodiques avec diffusion des compte rendus.</p> <p>Suivi inégal entre petits et gros chantiers.</p> <p>Encourager les échanges avec nos pays voisins (Australie, NZ).</p> <p>Définir le circuit et fixer les délais de visas dans les cahiers des charges.</p> <p>L'innovation doit venir de l'association des maîtres d'œuvre et des entreprises.</p>
Bailleurs de fonds	<p>Procédure de défiscalisation nationale longue et lourde.</p> <p>2% Cafat : accès inégalitaire des cotisants au fonds.</p> <p>Optimiser les aides à l'accession.</p> <p>Trouver des sources de financement du foncier aménagé.</p>	<p>Avoir un agrément à priori et un contrôle à postériori</p> <p>Revoir et élargir les bénéficiaires du fonds.</p> <p>Bilan du PTZ, critères d'attribution des subventions à l'accession (optimiser).</p> <p>Taxes d'assainissement, plus-value foncière et immobilière, ...</p>	<p>Pour le logement aidé, l'agrément pourrait être donné localement.</p> <p>Revoir les règles d'utilisation du fonds pour qu'il soutienne un grand nombre d'opération (neuve/réhabilitation/rénovation urbaine).</p> <p>Les banques regardent la solvabilité des acquéreurs mais il faut aussi mieux encadrer les conditions d'exécution des projets.</p> <p>Trouver des sources de financement du foncier spécifiquement pour l'habitat.</p>
Institutions	<p>Manque de concertation entre les collectivités pour programmer l'habitat.</p> <p>Exigence d'aménagement des communes qui renchérisse les coûts des logements.</p> <p>Avoir une politique foncière à moyen et long terme.</p> <p>Les subventions à l'accession</p>	<p>Avoir des documents d'urbanisme avec force de loi qui définissent les zones d'habitat.</p> <p>Définir les limites de prestation entre opérateurs et collectivités.</p> <p>Outils nécessaires : droit de préemption et opérateur foncier.</p> <p>Exiger un apport personnel pour</p>	<p>Plans de Développement Urbain (PDU), Plan Local de l'Habitat (PLH), Schémas Directeurs, ...</p> <p>Donner des ressources propres aux communes pour accompagner l'habitat.</p> <p>L'aménagement urbain ne doit pas dépendre uniquement des opportunités foncières amenées par les opérateurs.</p> <p>La subvention ne doit pas se substituer aux</p>

	<p>peuvent contribuer à augmenter les prix du foncier aménagé. Délai d'instruction des permis de construire trop long.</p> <p>La commande publique est irrégulière selon les années.</p>	<p>l'accession.</p> <p>Mieux cadrer les zones d'habitat sur les documents d'urbanisme pour faciliter l'instruction des PC.</p> <p>Identifier la commande publique sur plusieurs années afin de permettre aux entreprises de mieux répondre.</p>	<p>fonds propres !</p> <p>Pour le logement social, nécessité de réunions d'information avec les riverains.</p> <p>Imaginer des appels d'offres sur des périodes de 3 à 5 ans, permettant industrialisation et innovation.</p>
Assureurs	<p>La garantie décennale n'est pas opérationnelle.</p> <p>Les assureurs demandent des garanties de qualité pour réduire les risques. Nécessité d'une réglementation spécifique.</p>	<p>Créer un code de la construction définissant les normes applicables et les équipements complémentaires obligatoires (incendie, ...).</p> <p>Contrôle des travaux en vue de la garantie. Négocier les taux d'assurance.</p> <p>Code des assurances.</p>	<p>Les assureurs exigent normes et qualification des entreprises.</p> <p>Classification des entreprises et situation au vu des sinistres.</p> <p>Mettre en Place une dommage ouvrage.</p>

- Proposition d'actions

- Renforcer la formation dans le secteur du BTP (entreprises et bureaux d'études) et le suivi des jeunes formés ;
- Créer une grille de qualification, en fonction des différents métiers du bâtiment et des travaux publics, pour les entreprises et les travailleurs indépendants. Mettre en place « Qualibat NC » et réglementer l'accès aux professions du BTP ;
- Créer un contrat type de construction pour les maisons individuelles avec garantie de bonne fin. Rendre ce contrat type obligatoire notamment pour l'obtention d'un prêt à taux zéro. Mettre en place un encadrement spécifique pour accompagner les familles ayant un projet d'accession à la propriété ;
- Lancer les appels d'offres du secteur public avec une pré-qualification des entreprises et un choix du mieux-disant et non du moins-disant ;
- Permettre aux opérateurs de lancer des consultations sur des plans pluriannuels de construction ;

- Obtenir de l'État une procédure allégée d'agrément à la défiscalisation nationale qui ne retarde pas l'exécution des constructions de logements aidés ;
- Créer un opérateur foncier disposant du droit de préemption ;
- Etablir un schéma directeur des zones prioritaires d'habitat dans chaque commune pour favoriser l'achat de foncier et l'obtention des permis de construire ;
- Lancer des opérations d'aménagement public, notamment sur les terrains publics squattés ;
- Etablir une procédure intégrée pour le logement pour les opérations d'envergure afin de réduire les délais d'instruction de toutes les autorisations administratives ;
- Clarifier et organiser la répartition des charges sur les espaces et équipements publics entre les collectivités locales et les promoteurs ;
- Organiser et encadrer les coûts associés aux travaux demandés par les concessionnaires ;
- Sécuriser les normes et le droit des assurances pour maîtriser la qualité des constructions ;
- Optimiser les aides à l'accession à la propriété. Faire un bilan du prêt à taux zéro ;
- Renforcer les financements publics à destination des équipements et espaces publics nécessaires à l'accompagnement de la politique d'habitat ;
- Développer l'innovation par la commande publique ;
- Créer un code de la construction et un code des assurances ;
- Mettre en place le surloyer pour les personnes à revenus intermédiaires vivant dans des logements à loyer modéré. Ce surloyer financera les nouvelles constructions en tant que fonds propres des bailleurs sociaux collecteurs ;