

Avril 2024

# Mesures de simplification

## Propositions communes





## REMARQUES LIMINAIRES IMPORTANTES

**Ces propositions communes portées par l'Alliance pour le Logement** visent à simplifier l'acte de construire et à faciliter la gestion immobilière des logements.

De manière générale, il est important de rappeler que **les partenaires de l'Alliance demandent une stabilité des réglementations et normes en vigueur**, c'est-à-dire de ne pas renforcer les exigences existantes sous quelle que forme que ce soit (par exemple la RE2020) et de ne pas accélérer les calendriers de mise en œuvre de celles-ci.



# Sommaire

1. En matière d'urbanisme .....	4
2. En matière de construction .....	12
3. En matière de fiscalité .....	17
4. En matière de contrats .....	19
5. En matière de gestion immobilière .....	21
6. En matière d'assurance .....	22
7. En matière de marchés publics .....	24
Annexe : mesures d'ordre réglementaire .....	26



# 1. En matière d'urbanisme

## 1.1. Simplification du régime des autorisations d'urbanisme

### 1.1.1. Instaurer un permis de construire (PC) multisites

Proposition d'ordre législatif

Les acteurs soulignent qu'une opération de rénovation globale est généralement économiquement viable lorsqu'elle s'accompagne d'un projet de construction neuve. Pour développer à la fois la rénovation et la construction dans la mesure où les deux sont indispensables pour les équilibres économiques, il est proposé d'instaurer un permis de construire multisites. Cette autorisation unique pourrait être mobilisée par les porteurs de projets en lien avec les services instructeurs, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser l'ensemble des travaux sur une même unité foncière.

### 1.1.2. Passer d'un régime de permis de construire à un permis déclaratif

Proposition d'ordre législatif

En ZAC et en lotissement soumis à permis d'aménager, substituer au permis de construire, un régime de permis déclaratif obtenu sous réserve du droit des tiers et du délai de retrait. Le permis de construire déposé devra en outre être obligatoirement visé par un architecte coordonnateur chargé de vérifier préalablement au dépôt du permis de construire sa conformité aux règles d'urbanisme opposables (règlement du lotissement, dossier de réalisation de ZAC et règles d'urbanisme du PLU).

### 1.1.3. Augmenter de deux années le délai de validité des autorisations d'urbanisme imparti pour commencer l'exécution des travaux

Proposition d'ordre réglementaire

Aujourd'hui le permis de construire ou d'aménager est périmé si le commencement des travaux n'est pas intervenu dans un délai de 3 ans à compter de sa notification. Toutefois, compte tenu des différentes difficultés actuelles, la mise en œuvre des permis de construire ou d'aménager peut parfois ne pas intervenir dans ce délai.



### 1.1.3. (Suite)

Afin de ne pas obliger les opérateurs à déposer une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme ou une demande de prorogation du permis initial, il convient de laisser un délai de cinq ans aux opérateurs pour mettre en œuvre leur autorisation d'urbanisme et ainsi éviter la caducité de leur demande initiale.





### 1.1.4. Cristalliser les règles applicables aux permis de construire

Proposition d'ordre législatif

Comme cela existe dans le régime des lotissements, il est proposé d'instaurer une cristallisation des règles en vigueur lors de la délivrance du PC (initial) pendant une période de cinq ans suivant cette date. Aujourd'hui, les règles applicables sont celles en vigueur lors de la délivrance du PC y compris en cas de modification du projet (PCM). Face à l'évolution permanente des règles d'urbanisme (modification, révision), il arrive que les règles applicables aux modifications d'un projet soient de nature à le compromettre. Cette proposition vise donc à stabiliser la réglementation d'un projet, tout au long de sa réalisation.

### 1.1.5. Renforcer et étendre la dématérialisation des autorisations d'urbanisme et l'assortir de la simplification en matière de dossier d'autorisation d'urbanisme et de délais d'instruction

- **Supprimer le seuil de 3500 habitants** pour généraliser à toutes les communes l'obligation de disposer d'un logiciel permettant l'instruction dématérialisée des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Proposition d'ordre législatif
- **Unifier les logiciels utilisés aujourd'hui par les collectivités**, au travers d'un référentiel/cahier des charges s'imposant aux éditeurs de logiciels pour simplifier la tâche des porteurs de projets.

Proposition d'ordre législatif
- Profiter de cette généralisation de la dématérialisation de l'instruction pour **simplifier la demande d'autorisation en réduisant le nombre de pièces constitutives des dossiers de demande** (hors pièce PA10, PC 17, PC17-2, PC 31-2 et DP25) et en renvoyant la fourniture de certaines d'entre elles (concessionnaires et autres services consultés par exemple) avant la « déclaration d'ouverture de chantier » (DOC). Le nombre de pièces serait ainsi réduit aux seuls éléments relevant de l'urbanisme et de la sécurité afin d'alléger la charge des services et fluidifier l'instruction.

Proposition d'ordre réglementaire
- **Réduire les délais relatifs à l'instruction des autorisations d'urbanisme** comme suit:

  - un mois (au lieu de deux mois) pour le délai d'instruction des permis concernant une maison individuelle; Proposition d'ordre réglementaire
  - deux mois (au lieu de trois mois) pour le délai d'instruction des permis de construire et des permis d'aménager; Proposition d'ordre réglementaire



### 1.1.5. (Suite)

– Quinze jours (au lieu de un mois) pour le délai de demande de pièces complémentaires et de majoration du délai d’instruction;

Proposition d’ordre réglementaire

– Diviser par deux les délais d’instruction par les personnes devant donner leur avis dans le cadre de l’instruction des permis (par exemple un mois au lieu de deux mois pour les architectes des bâtiments de France (ABF));

Proposition d’ordre réglementaire

– un mois (au lieu de deux mois) pour le délai de réponse du maire dans le cadre d’un recours gracieux.

Proposition d’ordre législatif

### 1.1.6. Suspendre le délai de validité de la décision de la collectivité...

Proposition d’ordre législatif

... de renoncer à préempter en cas de recours contentieux à l’encontre de l’autorisation d’urbanisme jusqu’à la décision passée en forme de chose jugée.

### 1.1.7. Supprimer l’obligation de transmettre une nouvelle Déclaration d’Intention d’Aliéner (DIA)...

Proposition d’ordre législatif

... en cas de modifications non substantielles (hors prix) des modalités de la vente, ayant fait l’objet d’une première renonciation à la préemption par la collectivité.

### 1.1.8. Supprimer les études instituées par la loi Climat & résilience dans le cadre de la lutte contre l’artificialisation des sols

Proposition d’ordre législatif

Proposition d’ordre réglementaire



## 1.2. Accélération du contentieux des autorisations d'urbanisme

### 1.2.1. Compte tenu de l'urgence de la crise du logement, réduire les délais relatifs aux recours et retraits des autorisations d'urbanisme:

Proposition d'ordre législatif

- un mois (au lieu de deux mois) pour le délai de recours gracieux;
- un mois (au lieu de deux mois) pour le délai de recours contentieux;
- un mois (au lieu de trois mois) pour le délai de retrait;
- un mois (au lieu de deux mois) pour le délai de recours du préfet dans le cadre de son contrôle de légalité.

### 1.2.2. Étendre la présomption d'urgence du référé-suspension aux décisions de retrait d'autorisations

Proposition d'ordre réglementaire

### 1.2.3. Étendre l'encadrement des délais de jugement de dix mois aux contentieux des retraits et sursis à statuer des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable - DP, permis de construire - PC et permis d'aménager - PA)

Proposition d'ordre réglementaire



## 1.3. Accompagnement de la densification

### 1.3.1. Permettre une application de plein droit des dérogations qui favorisent la densification...

Proposition d'ordre législatif

... et, *a minima*, étendre le contrôle de légalité aux refus, retraits ou sursis à statuer de projets non artificialisants conformes au PLU et les refus de dérogations prévues en faveur de la densité de projets vertueux, dans l'attente de l'inscription dans la loi d'une servitude de densité minimale.

### 1.3.2. Accompagner la mise en œuvre des objectifs nationaux...

Proposition d'ordre législatif

... en rendant applicables de plein droit les mesures de soutien des projets vertueux (mixité sociale, stationnement vélos, performance environnementale renforcée, espaces extérieurs, etc.) qui pourraient être écartées par délibération contraire motivée (justifiée par des spécificités locales) de la collectivité (afin de respecter le principe de libre administration des collectivités territoriales).

### 1.3.3. Autoriser le dépassement minime des règles de hauteur en cas d'utilisation de modes constructifs innovants et vertueux

Proposition d'ordre législatif

Les PLU limitent les constructions en hauteur par des valeurs généralement de 3, 6, 9 voire 12 mètres. Or, l'évolution des modes constructifs oblige très souvent à devoir dépasser légèrement ces valeurs. Plusieurs exemples :

- la mise en place de toitures végétalisées qui peut aller jusqu'à 1 mètre de substrat;
- l'installation de pompes à chaleur en toitures;
- la construction hors-site dont les modules dépassent parfois les gabarits du PLU.

Toutes ces évolutions technologiques nécessaires permettent de respecter dans les objectifs environnementaux du pays tout en maintenant un niveau de confort (hauteur d'étage) et de prix (nombre d'étages et donc de logements) suffisant pour les occupants.



Ainsi, refuser les permis de construire pour dépassement minime de la règle d'hauteur du fait d'utilisation de procédés constructifs innovants est contreproductif. Il convient dès lors d'aller au-delà des premières mesures adoptées<sup>1</sup> et d'autoriser de droit un dépassement minime des règles de hauteur dès lors que ce dépassement est dû à l'utilisation de procédés constructifs innovants et vertueux.

### 1.3.4. Permettre la division parcellaire et la densification par une réforme des contrats privés

Proposition d'ordre législatif

Constituer un groupe de travail sous l'égide de la Chancellerie regroupant juristes et professeurs de droit, magistrats, organisations professionnelles représentatives et associations d'élus pour concevoir une réforme robuste permettant de lever les obstacles jurisprudentiels, législatifs et constitutionnels à la modification de contrats de nature à faire obstacle à la division parcellaire, la densification de secteurs ou à leur mixité d'usage, notamment les servitudes de cour commune, mais surtout les cahiers des charges de lotissements et étudier, le cas échéant, la piste d'incitations fiscales afin d'encourager l'ensemble des colotis à approuver, sur propositions des collectivités locales, la modification du cahier des charges.

## 1.4. Appui d'un État facilitateur

### 1.4.1. Instituer, sous l'égide du préfet de Département, une commission de médiation...

Proposition par voie de circulaire

... pour faire un point sur tous les projets bloqués, en particulier ceux dont le permis de construire fait l'objet d'un refus ou retrait administratif par le maire tout en étant conformes au PLU.

### 1.4.2. Améliorer la concertation et la transparence des décisions en secteur ABF

Proposition d'ordre législatif

Proposition d'ordre réglementaire

1. L'article L.152-5-2 du code de l'urbanisme découlant de la loi Climat et résilience.



### 1.4.3. Limiter les surenchères locales...

Proposition d'ordre législatif

... en supprimant du code de l'urbanisme les dispositions qui autorisent les rédacteurs de PLU à renforcer les règles nationales de construction (stationnement vélos, performance environnementale des bâtiments, etc.).

### 1.4.4. Garantir la compensation des exigences extra-réglementaires

Proposition par voie de circulaire

En cas de mise en place d'exigences extra-réglementaires techniques ou performancielles au travers de contrats locaux ou de chartes locales, prévoir la réalisation d'une étude d'impact et, en cas de surcoûts constatés, la définition des moyens mobilisés pour qu'elles soient financées ou compensées par la collectivité demanderesse (ex. : droits à construire supplémentaires, exonération de taxe d'aménagement, allègement des règles de stationnement, etc.).

### 1.4.5. Simplifier le régime de déclaration des ICPE

Proposition d'ordre législatif

Dans la mesure où les ICPE soumises à un régime de déclaration ne présentent pas de risques graves pour l'environnement et que les études sont réalisées par des BET qualifiés, il n'est pas nécessaire de soumettre la remise en état ou le changement de destination à l'instruction de la DREAL mais plutôt de privilégier des contrôles ponctuels de la police IOTA.

### 1.4.6. Co-concevoir une doctrine nationale / administration en mode « projet »

Proposition par voie de circulaire

Dans le domaine de la réglementation incendie, une commission nationale sur la sécurité incendie dans les bâtiments a été supprimée. Depuis les acteurs observent l'émergence de doctrines différentes sur les territoires. Alors que la réglementation ne justifie pas de particularisme local, il est suggéré de rétablir cette commission afin de concevoir collectivement une doctrine nationale. Les acteurs observent le même phénomène en cas d'évaluation environnementale. L'établissement et la diffusion d'une doctrine nationale en la matière seraient bienvenus afin d'harmoniser les pratiques. ●



## 2. En matière de construction

### 2.1. Améliorer la réglementation relative aux locaux à vélos

Proposition d'ordre législatif

Proposition d'ordre réglementaire

Ces surfaces annexes au logement surenchérisent le prix de vente car ces exigences réduisent d'autant la surface habitable potentielle d'un projet. Il est donc proposé à la fois de :

- adapter la réglementation vélos pour faciliter la réalisation des locaux selon les contraintes du programme en RDC ou en sous-sol ou en extérieur sans entrer dans le calcul de l'emprise au sol du projet pour le calcul du CES ;
- amender le code de l'urbanisme pour, d'une part, supprimer la faculté des rédacteurs de PLU d'accroître les règles du CCH et, d'autre part, appliquer de plein droit les mesures facilitant le respect des règles du CCH qui pourraient être écartées par délibération de l'organe délibérant de la collectivité. Cette dernière proposition pourrait être élargie à d'autres mesures (végétalisation, espaces extérieurs, installation panneaux photovoltaïques, ...).

### 2.2. Supprimer les attestations de respect des règles de construction

Proposition d'ordre législatif

Le maître d'ouvrage s'engage déjà via le CERFA de permis à respecter les règles de construction. Les attestations ne font que formaliser l'engagement ainsi pris. Il est donc proposé de supprimer les attestations d'engagement de respect de la réglementation à la phase dépôt de PC.

### 2.3. Revoir le financement du raccordement et des travaux d'extension des réseaux électriques

Proposition d'ordre législatif

En quelques mois, les porteurs de projets ont vu les coûts liés au raccordement et aux travaux d'extension des réseaux électriques augmenter considérablement. D'une part, les barèmes du coût du raccordement des bâtiments ont été multipliés par deux sans que





## 2.3. (Suite)

leurs organisations représentatives soient associées à la concertation. Elles le sont désormais en siégeant au sein du CURDE (Comité des utilisateurs du réseau de distribution) mais après avoir été mises devant le fait accompli. Il est donc proposé de réduire ce barème. D'autre part, les organisations représentatives n'ont pas été associées à la rédaction de l'ordonnance n° 2023-816 du 23 août 2023 et contestent la disposition qui met à leur charge le coût des travaux d'extension des réseaux électriques dans le domaine public.

## 2.4. Instaurer des pénalités de retard pour les gestionnaires de réseaux électriques

Proposition d'ordre réglementaire

Les retards, que ce soit pour les raccordements ou pour les études, et l'absence d'interlocuteurs dédiés s'avèrent en réalité des problématiques corrélées avec, pour conséquence finale, un retard au démarrage à l'ouverture et/ou à la livraison du chantier. C'est pourquoi il est proposé qu'un barème d'indemnisation adapté pour la partie lésée soit directement inscrit dans la réglementation.

## 2.5. Harmoniser les différentes réglementations...

Proposition d'ordre législatif

... (incendie et accessibilité notamment) afin de favoriser la transformation d'usage, comme la transformation de bureaux en logements.

## 2.6. Simplifier le protocole de contrôles des systèmes ventilation

Proposition par voie de modification du protocole de contrôle

Par exemple, les non-conformités concernant les mesures de pressions n'arrivent que dans 7 % des dossiers étudiés, preuve que la mise en œuvre est bonne et que le système livré fonctionne. Or, aujourd'hui, plus de trois livraisons sur dix sont bloquées pour des raisons de



mise à jour d'une étude de dimensionnement (pièce non contractuelle), parce qu'il manque un document quelconque ou parce que le produit posé n'est pas exactement le même modèle que celui sur l'étude mais qu'il est équivalent.

Il est donc fort dommageable qu'en ayant réglé le problème soulevé par le livre blanc de la ventilation sur la qualité de la mise en œuvre, les livraisons soient bloquées pour des raisons administratives qui font perdre un temps considérable aux clients, aux constructeurs, aux entreprises de travaux, aux mesureurs et aux BET. En ce sens, il convient de simplifier les procédures de contrôles en créant un système de non-conformités mineures. Une non-conformité mineure doit être réglée par le constructeur dans les meilleurs délais mais n'empêche d'acter la livraison du logement.

## 2.7. Simplifier le volet administratif du traitement des déchets

Proposition d'ordre législatif

Selon leur nature (dangereux, inertes ou « valorisables »), les déchets, matériaux et produits issus de travaux de chantiers de bâtiment doivent faire l'objet d'une traçabilité sur trois plateformes distinctes (Trackdechets, RNDTS, DiagPEMD), dont toutes ne sont pas interopérables.

Pour réduire cette gestion chronophage et coûteuse (hausse des honoraires des BET qui établissent les documents et saisissent les données sur les différentes plateformes), il est proposé de supprimer la plateforme PEMD et de rendre interopérables: Trackdechets, le RNDTS et la base de produits INIES.

Cette simplification de la traçabilité des déchets doit être complétée par :

- une simplification et une numérisation sur Trackdechets du projet de bordereau de dépôt pour les déchets inertes et non dangereux du bâtiment (à ce jour un Cerfa complexe est prévu par un projet d'arrêté);
- une numérisation dans Trackdechets du registre sortant des déchets inertes et non dangereux;
- une suppression de l'attestation de tri 7 flux et de la caractérisation annuelle obligatoire imposée à tous les maîtres d'ouvrage suite aux nouvelles conditions d'élimination des déchets en ISDND.



## 2.8. Dans l'attente de la mise en place effective d'un service complet et opérationnel de reprise gratuite des déchets de chantiers, maintenir les barèmes 2023 des écocontributions pendant cette période

Proposition d'ordre réglementaire

En sus de la hausse des coûts des matériaux en raison de la Covid 19, puis du conflit en Ukraine, et de la hausse du coût de l'énergie, l'écocontribution payée par les entreprises pour financer la REP de la filière des déchets du BTP est venue majorer le coût de construction depuis mai 2023. Pour 2024, les barèmes de cette REP ont augmenté alors que les services de reprise sans frais des déchets ne sont pas opérationnels (notamment collecte sur chantier et en entreprise).

## 2.9. Simplifier le dispositif de la solution d'effet équivalent (SEE) introduit par la loi ESSOC

Proposition d'ordre réglementaire

Il est proposé de toiletter la partie réglementaire du CCH pour simplifier le dispositif de la SEE et ainsi revenir à l'esprit de la loi ESSOC. En effet, celui-ci est aujourd'hui circonscrit à portion congrue et complexifié par une multitude d'étapes et d'intervenants, sources de délais et de coûts supplémentaires, aux antipodes de la logique d'innovation qui devait guider ce dispositif. ●



## 3. En matière de fiscalité

### 3.1. Allonger ou supprimer les délais fiscaux

Proposition d'ordre législatif

Le CGI conditionne le régime de certaines mesures fiscales au respect de délais d'achèvement des travaux (dispositif Pinel, engagement de construire, etc.). Lors de la crise sanitaire puis du conflit en Ukraine et du ralentissement des chantiers à raison des difficultés d'approvisionnement, l'administration fiscale avait adopté des mesures de tolérance en acceptant de suspendre ces délais.

Il importe de souligner que leur non-respect expose le maître d'ouvrage à une majoration des taxes, voire pour le dispositif Pinel au versement d'indemnités à l'acquéreur, alourdissant ainsi le bilan d'un programme.

Dans le contexte actuel, il est proposé a minima de suspendre ou allonger ces délais (par instruction fiscale), voire de les supprimer (par voie législative).

### 3.2. Suspendre le versement de taxes indues en cas de réclamation

Proposition d'ordre législatif

L'objectif ZAN impose davantage de renouvellement urbain. Le développement des travaux de transformation, rénovation, démolition-reconstruction conduit à l'accroissement du contentieux sur le bénéfice du régime de TFPNB – et non plus de la TFPB – lorsque les locaux sont inutilisables à raison de la réalisation de tels travaux. Bien que les règles fiscales soient clairement établies, nombreux sont les opérateurs qui paient la TFPB alors qu'ils devraient bénéficier du régime de TFPNB. Ce contentieux se traduit par le paiement de taxes indues, le versement d'honoraires d'avocats à raison du contentieux, en vue du remboursement a posteriori des impôts illégalement versés.

Dans ce contexte, il est proposé soit qu'une instruction soit transmise aux services intéressés pour faire cesser ces pratiques; soit d'introduire dans la loi la faculté de suspendre le paiement des taxes en cas de conciliation fiscale ou de recours devant le TA.



### 3.3. Supprimer ou aménager l'attestation TVA

Proposition d'ordre législatif

Un nombre important d'entreprises de bâtiment se trouvent confrontées à des redressements sur la TVA au taux réduit, non parce que les travaux facturés ne sont pas éligibles, mais pour un motif purement formel relatif à l'établissement obligatoire de cette attestation TVA (mauvaise date, défaut de signature, cases non cochées, ...). Le montant redressé correspond alors au différentiel de TVA entre le taux réduit et le taux normal. Deux approches alternatives semblent envisageables dans le cadre de la simplification :

- **remplacer l'attestation de TVA par une mention sur le devis**, ce qui limiterait la manipulation de documents administratifs par les artisans (et les ménages), sans réduire leur engagement technico-fiscal. Resterait alors à trouver une modalité de recueil de l'attestation du client, dans le respect de la loi.

Proposition d'ordre législatif

- à défaut :

- **relever de 300 euros à 500 euros, voire 1000 euros, le montant des travaux** en dessous duquel l'attestation ne serait pas exigée ;
- **faire prendre en compte, par la doctrine fiscale, une date de signature de l'attestation**, au plus tard au jour de la date de règlement de la facture, et non à la date de la facturation ;
- **admettre le droit à l'erreur de l'entreprise lors d'une première infraction de bonne foi**, en remplaçant le rappel de TVA par une amende de 5 % sur les droits élués. Une telle disposition permettrait un « rappel à la loi » et sensibiliserait les entreprises artisanales au formalisme nécessaire pour bénéficier du taux de TVA réduit. ●

Proposition d'ordre doctrinal



## 4. En matière de contrats

### 4.1. Simplifier le régime des travaux réservés à l'acquéreur en VEFA

Proposition d'ordre législatif

Afin de développer une offre de logements neufs sur-mesure, la loi ELAN permet à l'acquéreur en VEFA de se réserver la réalisation d'une liste limitative de travaux. Outre le caractère limitatif des travaux concernés, le régime actuel prévoit la possibilité pour l'acquéreur de changer d'avis entre la réservation et la vente. Le promoteur ne peut donc de fait déduire le montant de ces travaux du coût global des travaux, de GFA et d'assurance. Il ne permet donc pas de proposer des logements plus abordables puisqu'aucune économie ne peut être faite, outre les difficultés au sein des copropriétés lorsque quelques lots seulement se trouvent in fine commercialisés en prêt à finir. Il est donc proposé de supprimer cette faculté pour l'acquéreur de changer d'avis. Les promoteurs pourraient ainsi mettre en vente des programmes de logements prêts à finir.

### 4.2. Revoir le régime des promesses de longue durée

Proposition d'ordre législatif

Depuis la loi Logement de 2009, le CCH encadre le régime des promesses de longue durée (plus de 18 mois). Il prévoit notamment le versement d'une indemnité d'immobilisation de 5 % du prix de vente. Dans le contexte actuel de l'allongement des délais de commercialisation, le blocage de ces sommes fragilise les porteurs de foncier (aménageurs et promoteurs). Il est donc proposé de réduire le montant de l'indemnité d'immobilisation (2 %-3 %).

### 4.3. Moderniser le contrat de construction de maison individuelle

La réglementation du contrat de construction de maison individuelle, mis en place par la loi du 19 décembre 1990 a très peu évolué en plus de 30 ans d'existence. Or, certains ajustements tant législatifs que réglementaires s'avèrent aujourd'hui nécessaires pour sécuriser la pratique de ce contrat très protecteur des maîtres d'ouvrage se faisant construire une maison individuelle.



### 4.3. (Suite)

- **Permettre de faire jouer la clause de révision de prix** prévue à l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation jusqu'à la date de réalisation de la dernière condition suspensive à la charge du maître d'ouvrage ou de l'acquisition définitive du terrain.
- **Laisser au client la possibilité de choisir** s'il souhaite que les revêtements muraux de peinture ou papiers peints soient intégrés au contrat de construction ou non.
- **Clarifier la possibilité pour le constructeur d'appeler chaque stade du prix convenu** lorsqu'il a achevé et livrer les travaux qu'il s'est engagé à réaliser au titre du CCMI, quand bien même les travaux réservés par le maître d'ouvrage n'ont pas été réalisés.
- **Prévoir que la consignation des 5 % du solde du prix convenu en CCMI** se fera en amont de la réception.
- Pour les projets réalisés en dehors du cadre sécurisé du CCMI et financés en tout ou partie par un prêt immobilier, imposer, dans l'offre de prêt, **la mention d'une clause de renoncement libre et éclairé aux garanties inhérentes au CCMI** en matière de protection du consommateur, notamment la garantie de livraison à prix et délai convenu.

Proposition d'ordre législatif

Proposition d'ordre réglementaire

Proposition d'ordre réglementaire

Proposition d'ordre législatif

Proposition d'ordre réglementaire

Proposition d'ordre législatif

### 4.4. Faciliter les surélévations, réhabilitations, déconstructions-reconstructions totales ou partielles

- **Accorder de plein droit des droits à construire supplémentaires** (surélévation par exemple quand cela est possible) en cas de réhabilitation lourde.
- **Inclure les opérations de rénovation globale** réalisées par des opérateurs privés (titulaires d'une garantie de bonne exécution ou d'une GFA VIR) dans les aides du type MPR. ●

Proposition d'ordre législatif

Proposition d'ordre législatif

Proposition d'ordre législatif



## 5. En matière de gestion immobilière

### 5.1. Apporter des précisions et des ajustements pragmatiques...

Proposition d'ordre législatif

... au calendrier de la non-décence prévu par la loi Climat & Résilience en reprenant l'amendement du gouvernement au projet de loi « Habitat dégradé » déclaré irrecevable, et en particulier :

- **une précision légale sur l'entrée en vigueur de la non-décence.** Les niveaux de performance énergétique sont applicables aux contrats de locations conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter de l'entrée en vigueur du calendrier de la loi Climat et Résilience ;
- **l'articulation entre les décisions** prises par l'assemblée générale des copropriétaires (travaux) et les obligations du bailleur (dérogation le temps de faire les travaux).

### 5.2. Renforcer la portée du DPE collectif

Proposition d'ordre législatif

Afin d'améliorer l'efficacité et l'utilité du DPE collectif pour les copropriétaires et les occupants, il est nécessaire que le DPE collectif soit applicable dans le cadre des relations locatives. Cette corrélation est indispensable, le DPE collectif permettant d'établir des plans de travaux et in fine, de respecter le calendrier prévu par la loi Climat et Résilience.

### 5.3. Nuancer le champ d'application du permis de louer

Proposition d'ordre législatif

Dispenser de permis de louer les biens loués ou gérés par les administrateurs de biens soumis à la loi Hoguet (tiers de confiance). ●



## 6. En matière d'assurance

### 6.1. Instaurer, en cas de sinistre, une participation forfaitaire des assurés pour éviter les déclenchements abusifs de l'assurance dommages-ouvrage

Proposition d'ordre législatif

Les déclarations « au cas où » en fin de décennale, les ouvertures de dossiers pour des sinistres ne relevant pas de la décennale, etc. pèsent très lourdement sur le secteur (frais de déplacement, temps passé, coût d'expertise et de gestion du dossier, etc.). Il est proposé de réduire le nombre de déclarations injustifiées ou mal orientées par la mise en place d'une franchise en assurance dommages-ouvrage et une révision du ticket modérateur en conséquence. ●





## 7. En matière de marchés publics

### 7.1. Permettre aux acheteurs publics de passer un marché de travaux sans publicité ni mise en concurrence...

Proposition d'ordre réglementaire

... pour pallier la défaillance d'une entreprise (liquidation judiciaire/défaillance technique/abandon de chantier).

Les acheteurs publics, notamment les organismes de logement social, sont fréquemment confrontés à des défaillances d'entreprise en cours d'exécution des travaux. Une défaillance allonge considérablement les délais de réalisation des ouvrages et génère incidemment des coûts supplémentaires pour le maître d'ouvrage, contraint dans de nombreux cas de figure d'immobiliser les autres intervenants de l'opération. Ces impacts augmentent d'autant que le maître d'ouvrage est contraint d'organiser une procédure de mise en concurrence pour attribuer un marché de substitution.

La loi ASAP a introduit une notion d'intérêt général pour étoffer les cas de figure permettant au pouvoir réglementaire d'établir les cas de recours aux marchés sans publicité ni mise en concurrence préalable (Art. L. 2122-1 du CCP). L'obligation de mettre en concurrence, issue d'une situation complètement extérieure à la volonté de l'acheteur, paraît contraire aux intérêts de l'acheteur et à l'intérêt général s'agissant particulièrement de la réalisation de logements sociaux. Une dispense permettrait au maître d'ouvrage de gagner du temps (économie de procédure) et limiterait ses pertes (économie de nouveaux frais de publicité, arrêt de l'indemnisation des autres intervenants).

Pour ne pas s'opposer au droit européen, la mesure doit être limitée aux marchés de substitution dont le montant est inférieur aux seuils de procédure formalisée. La mesure nécessite une modification l'article R. 2122-7 du CCP ou création d'un art. R. 2122-9-2 du code de la commande publique.



## 7.2. Relever les premiers seuils de mise en concurrence pour les marchés de travaux et les prestations de service associées à une opération de travaux

Proposition d'ordre réglementaire

Le premier seuil de mise en concurrence pour les marchés de travaux est fixé jusqu'au 31 décembre 2024 à 100 000 euros HT (décret n° 2022-1683 du 28 décembre 2022). La dispense de procédure en dessous des seuils, qui reste doublement encadrée (réglementairement par le principe général de bonne utilisation des deniers publics et opérationnellement par une professionnalisation accrue des acheteurs), est synonyme de simplification et facilite grandement une mise en production rapide des projets. Il est proposé de relever ce seuil à 200 000 € HT de sorte à inclure plus d'opérations ou de lots d'opérations pouvant bénéficier de cette souplesse.

Il est également proposé de relever le premier seuil de mise en concurrence pour tous les marchés de service et fournitures associées à des opérations de travaux. Une plus grande souplesse offerte à ces achats participe à accélérer la dynamique de production des opérations de travaux. Ce seuil pourrait être porté à 100 000 € HT.

La mesure nécessite une modification réglementaire de l'article R. 2122-8 du CCP. ●



# Annexe

## Rappel des mesures d'ordre réglementaire ou par voie de circulaire

### Urbanisme

- **Augmenter de deux années le délai de validité des autorisations d'urbanisme** imparti pour commencer l'exécution des travaux (1.1.3).
- **Renforcer et étendre la dématérialisation des autorisations d'urbanisme** et l'assortir de la simplification en matière de dossier d'autorisation d'urbanisme et de délais d'instruction (1.1.5).
  - **Simplifier la demande d'autorisation** en réduisant le nombre de pièces constitutives des dossiers de demande (hors pièce PA10, PC 17, PC17-2, PC 31-2 et DP25) et en renvoyant la fourniture de certaines d'entre elles (concessionnaires et autres services consultés par exemple) avant la DOC.
  - **Réduire les délais** relatifs à l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **Supprimer les études instituées par la loi Climat & résilience** dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols (1.1.8, d'ordre législatif également).
- **Étendre la présomption d'urgence** du référé-suspension aux décisions de retrait d'autorisations (1.2.2).
- **Étendre l'encadrement des délais de jugement** de 10 mois aux contentieux des retraits et sursis à statuer des autorisations d'urbanisme (DP, PC et PA). (1.2.3).
- **Instituer, sous l'égide du préfet de Département, une commission de médiation pour faire un point sur tous les projets bloqués**, en particulier ceux dont le permis de construire fait l'objet d'un refus ou retrait administratif par le maire tout en étant conformes au PLU (1.4.1).
- **Améliorer la concertation et la transparence** des décisions en secteur ABF (1.4.2).
- **Garantir la compensation** des exigences extra-réglementaires (1.4.4).
- **Co-concevoir une doctrine nationale / administration** en mode « projet » (1.4.6).



## Annexe (Suite)

### Construction

- **Améliorer la réglementation** relative aux locaux à vélos (2.1, d'ordre législatif également).
- **Instaurer des pénalités de retard** pour les gestionnaires de réseaux électriques (2.4).
- **Simplifier le protocole de contrôles** des systèmes ventilation (2.6).
- Dans l'attente de la mise en place effective d'un service complet et opérationnel de reprise gratuite des déchets de chantiers, **maintenir les barèmes 2023 des écocontributions** pendant cette période (2.8).
- **Simplifier le dispositif de la solution d'effet équivalent** (SEE) introduit par la loi ESSOC. (2.9).

### Contrats

- **Moderniser le contrat de construction de maison individuelle** (4.3).
  - **Laisser au client la possibilité de choisir** s'il souhaite que les revêtements muraux de peinture ou papiers peints soient intégrés au contrat de construction ou non.
  - **Clarifier la possibilité pour le constructeur d'appeler chaque stade du prix convenu** lorsqu'il a achevé et livré les travaux qu'il s'est engagé à réaliser au titre du CCMI, quand bien même les travaux réservés par le maître d'ouvrage n'ont pas été réalisés.
  - Prévoir que la consignation des **5% du solde du prix convenu en CCMI se fera en amont de la réception.**

### Marchés publics

- **Permettre aux acheteurs publics de passer un marché de travaux sans publicité ni mise en concurrence** pour palier la défaillance d'une entreprise (liquidation judiciaire/défaillance technique/abandon de chantier) (7.1).
- **Relever les premiers seuils de mise en concurrence** pour les marchés de travaux et les prestations de service associées à une opération de travaux (7.2).



Avril 2024 | Porté par l'Alliance pour le logement

# Mesures de simplification

## Propositions communes

