

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 660

présenté par

M. Le Bouillonnet, M. Brottes, M. Goldberg, Mme Lepetit, M. Deguilhem, Mme Massat, M. Pérat, Mme Maquet, M. Pupponi, Mme Le Loch, Mme Andrieux, M. Dussopt, M. Letchimy, M. Cacheux, M. Jean-Louis Dumont, M. Manscour, M. Lurel, M. Néri, Mme Darciaux, M. Bono, M. Goua, M. Michel Ménard, M. Rogemont, Mme Got, Mme Robin-Rodrigo, M. Dumas, Mme Langlade, M. Tourtelier, M. Cuvillier, M. Delcourt, M. Gaubert, Mme Marcel, M. Grellier, M. Villaumé, M. Le Roux, M. Roy, M. Gagnaire, et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE 36

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 36 a pour objet de permettre aux organismes HLM et aux sociétés mixtes de construction et de gestion de recourir pendant une période limitée au 31 décembre 2013 à la procédure conception-réalisation pour la réalisation de logements locatifs sociaux sans être tenus de justifier, conformément à l'article 18 de la loi MOP, de motifs d'ordre technique rendant nécessaires l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage.

Lors de la discussion au Sénat, Madame Christine Boutin a précisé que cette procédure permettrait de réduire les délais pour les constructions neuves et de répondre ainsi à l'urgence qu'il y a à développer rapidement l'offre de logement.

L'insuffisance de logements sociaux ne peut être imputée aux procédures classiques de passation des marchés.

Le gain de temps induit par le recours à ce type de procédure ne sera pas significatif, le processus de projet immobilier étant déjà long et complexe (compte tenu particulièrement du nombre d'acteurs).

C'est d'ailleurs ce que relève la Missions Interministérielle pour la Qualité des Constructions publiques (MIQCP) dans le Guide « Conception - Réalisation Recommandations pour un bon usage du processus » qu'elle a publiée en avril 2006 : « Il convient de relativiser ce gain de temps sur le délai de réalisation de l'opération car la personne publique va devoir prendre en compte dans l'estimation du délai de réalisation de l'opération et du gain de temps qu'il pourra réaliser, un nécessaire allongement du temps pour mener à bien les phases :

- d'élaboration du programme qui devra être plus complet ;
- de remise des offres (prestations architecturales et techniques demandées, plus importantes et plus détaillées que lors d'un concours sur esquisse) ;
- du jugement des offres (analyse plus détaillée portant sur l'analyse des projets architecturaux et des prestations d'un niveau au moins égal à un APS à comparer au programme, avec l'intervention d'une commission technique, en sachant que l'offre retenue à l'issue de la procédure de remise des offres devient contractuelle dès la signature du marché) ».

Il est important d'insister sur le fait que la construction de logements sociaux ne requiert aucune technicité particulière qui justifie l'association des entreprises de construction dès les études de conception.

Déroger aux règles posées par la loi MOP du 12 juillet 1985 et surtout à la plus efficace d'entre elles qui consiste en l'intervention d'une équipe de maîtrise d'œuvre indépendante des marchés de construction et de ce fait pouvant jouer pleinement son rôle de conseil du maître d'ouvrage et d'arbitre d'une saine concurrence va s'avérer particulièrement préjudiciable au bilan qualitatif et financier de l'opération.

Rappelons que si la procédure permet peut-être de gagner 2 ou 3 mois, elle va entraîner :

- une réduction de la concurrence liée à la complexité de la procédure. Seules les grandes entreprises peuvent piloter ces opérations. Les artisans et PME voient leur possibilité d'accès à la commande publique limitée et liée à une sous-traitance sauvage.
- un surcoût certain (à minima +20%) par rapport à l'allotissement, conséquence directe de la réduction de la concurrence et de l'annexion de la maîtrise d'œuvre à l'entreprise. Or les montages financiers des opérations sociales sont déjà particulièrement difficiles et il est crucial, surtout en période de crise, que chaque financement entraîne un résultat optimisé.
- une concurrence architecturale également réduite, ce qui est incompatible avec les objectifs de développement durable et de qualité architecturale défendus par le Président de la République (17/09/08) : « l'architecture a aussi pour vocation d'humaniser des banlieues et des cités trop souvent laissées à l'abandon... les logements sociaux doivent être de grands gestes architecturaux... ».
- une maîtrise d'œuvre, soumise aux intérêts de l'entreprise mandataire, qui ne joue plus son rôle de conseil de la maîtrise d'ouvrage et d'arbitre d'une saine concurrence, ni l'assiste dans la détermination du meilleur service public.
- dans le cas particuliers des logements sociaux, un risque de reproduction du système des modèles auquel il avait été justement mis fin en raison de la pauvreté des réponses architecturales, fonctionnelles et sociales et de l'uniformisation qu'il engendrait.

- La perte de transparence dans les choix, les offres financières portant sur des projets architecturaux différents, et la limitation de la concurrence, ont provoqué dans les années 80/90 de nombreuses dérives et procédures judiciaires. C'est pourquoi ces procédures à risques ont été sévèrement encadrées, cadre que cet amendement veut supprimer. Or les mêmes causes provoquent inévitablement les mêmes effets.