

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 novembre 2016

TRANSPARENCE, LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET MODERNISATION DE LA VIE
ÉCONOMIQUE

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 27

présenté par

M. Goldberg, M. Jean-Louis Dumont, M. Laurent, M. Bies et Mme Linkenheld

ARTICLE 16 BIS

Alinéa 6

Supprimer cet alinéa.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rétablir la rédaction initiale du II de l'article 33 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics qui permet aux organismes HLM de recourir aux marchés de conception-réalisation lors de la réalisation de logements locatifs aidés par l'État, par dérogation à la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

Actuellement, ces dispositions permettent aux maîtres d'ouvrage HLM de disposer d'un mode d'action supplémentaire qui contribue à l'accroissement de la production neuve de logements sociaux et aux opérations de rénovation énergétique.

Ce mode de production, qui a démarré par une phase de tests entre 2009 et 2013, représente pour de nombreux organismes HLM entre 15% et 25% de leur production de logements. Le recours à la conception-réalisation représente donc désormais un mode d'exercice à part entière de la maîtrise d'ouvrage directe HLM.

Ainsi, au plan national, la conception-réalisation est utilisée dans environ 20% des opérations de construction de logements sociaux soit près de 15 000 logements par an. En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'estimation du recours à la conception-réalisation pour la construction de logements sociaux est de 10 à 15%.

Les retours d'expérience montrent que la conception-réalisation a un impact positif en matière de réduction des coûts de construction (de l'ordre de 5% à 8%) puisque la co-conception entre le concepteur et le constructeur optimise d'une part le coût de construction et permet d'autre part de réaliser plus rapidement le montage de l'opération en amont.

L'accélération de sortie de terre des opérations est également à souligner puisque cette procédure fixe dès le choix du projet des délais à respecter. La conception réalisation permet donc de gagner du temps, entre six mois et un an, par comparaison avec une opération classique, du fait d'une consultation unique et d'un temps d'étude de projet fusionné avec les actes administratifs.

Par ailleurs, les retours d'expérience des professionnels dans les territoires lèvent certaines craintes au sujet de la qualité architecturale ou de l'accès des PME-TPE à ces nouveaux marchés. D'une part, le recours à la conception-réalisation ouvre des marchés aux PME locales. D'autre part, certaines PME procèdent à l'intégralité d'opérations de conception-réalisation, notamment des PME locales travaillant avec des groupements d'entreprises locales ou des entreprises générales travaillant en partenariat pérenne avec des PME-TPE locales. Une tendance positive de structuration des acteurs locaux est observée sous forme de groupements pérennes.

Le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a appuyé ces retours d'expérience positifs dans son rapport de 2013 en concluant que le marché de conception-réalisation représente une condition nécessaire au développement de nouveaux procédés constructifs et contribue à l'amélioration des techniques de la construction, notamment dans le domaine thermique. Il a également souligné que cette procédure ne nuit ni à la qualité architecturale, ni à la durabilité des ouvrages et contribue à mieux maîtriser les délais et les coûts.

Enfin, il est à noter que cet amendement ouvre aux SEM de construction de logements sociaux la même possibilité de recourir à des opérations de conception-réalisation que les organismes HLM.

Pour toutes ces raisons, cet amendement vise à restaurer la capacité à recourir librement aux marchés de conception-réalisation, et ce d'autant plus que le gouvernement s'est engagé à accélérer la production de logements sociaux et à favoriser l'innovation, et qu'il a fixé des objectifs importants à atteindre, en volume et en performance.

En effet, toute disposition qui viserait à limiter cette possibilité aurait des impacts négatifs sur le niveau de production de logements sociaux, sur la vitesse de construction alors que la demande restera toujours aussi forte ainsi que sur les emplois du secteur de la construction.