

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mars 2016

CRÉATION, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE - (N° 3537)

Adopté

AMENDEMENT

N° AC12

présenté par
M. Rogemont

ARTICLE 26 QUINDECIES

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement est de supprimer la disposition qui aligne la passation des marchés de maîtrise d'œuvre des OPH sur les règles applicables aux collectivités territoriales.

En effet, les organismes d'Hlm, quel que soit leur statut (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'Hlm et sociétés coopératives d'Hlm), interviennent dans un contexte spécifique. Porteurs d'une mission d'intérêt général consacrée au niveau européen par la reconnaissance de leur statut de SIEG (service d'intérêt économique général), ils sont néanmoins soumis à des contraintes similaires à celles du secteur concurrentiel. Le développement du logement social et la mise en œuvre de sa mission d'intérêt général, nécessitent de garantir la capacité de l'ensemble des organismes Hlm à construire, à entretenir et à rénover leur patrimoine dans un souci d'efficacité et de maîtrise des coûts et des délais, et à pouvoir recourir en matière de marchés aux outils les plus adaptés à la diversité des situations qu'ils rencontrent.

Malgré tout l'intérêt que la procédure de concours peut présenter dans certaines situations, il ne peut être admis que les offices publics de l'habitat soient obligés d'y recourir.

Le concours de maîtrise d'œuvre est en effet une procédure plus longue que la consultation classique, et plus coûteuse du fait des indemnités à verser aux candidats non retenus. Elle tend donc à renchérir les coûts et les délais de production, alors que l'ensemble de la profession s'attèle aujourd'hui à les réduire.

C'est par ailleurs une procédure qui peut-être qualitativement inadaptée aux nouvelles pratiques de conception de la ville car elle ne permet pas la co-conception des projets souvent souhaitée par les collectivités. En outre, une telle obligation risque de nuire fortement à la capacité des offices publics de l'habitat à répondre aux mises en concurrence organisées par des collectivités ou des aménageurs : les offices publics de l'habitat répondront avec une esquisse quand les organismes privés d'Hlm et les opérateurs privés répondront avec une maîtrise d'œuvre désignée. Ces derniers

pourront alors construire leur projet avec les collectivités et les architectes-urbanistes, puisque le projet ne sera pas figé par l'esquisse d'un concours préalable.

Le maintien de la disposition actuelle mettra donc les offices publics de l'habitat dans une situation désavantageuse, en termes d'accès au foncier et de maîtrise des coûts par rapport aux autres maîtres d'ouvrage, qu'ils soient organismes privés d'Hlm ou promoteurs privés. Elle risque en outre de contribuer à accroître encore davantage la production de logements sociaux acquis en VEFA par les organismes Hlm à des promoteurs privés, réduisant d'autant la part de logements sociaux réalisée dans le cadre de la commande publique.

Ainsi, il est légitime que les offices publics de l'habitat, organismes publics d'Hlm, qui partagent les mêmes missions que les organismes privés d'Hlm, bénéficient de la même faculté qui est donnée à ces derniers de pouvoir recourir librement à la procédure de concours.