

Comité restreint des professionnels de la Construction**03 juillet 2017**

RELEVÉ DE DÉCISIONS

Service émetteur : DREAL Hauts-de-France - Pôle Habitat-Construction	rédacteur : DREAL	Date d'émission : 26 juillet 2017
Date de réunion : 03/07/2017	Lieu : DREAL	OBJET : Échanges avec les principaux acteurs régionaux de la construction et de la rénovation.
Participants : - FPI HDF - FFB Hauts de France - UNGE (géomètres experts) - CERC NPDC - URH HDF		
Annexes : Supports présentés en séance		
Diffusion du présent relevé de décisions ou compte-rendu : Participants et ensemble des filières et fédérations invitées		
Ordre du jour : <ol style="list-style-type: none"> 1. Conjoncture économique régionale 2. Actualités plans nationaux 3. Actualités réglementaires 4. Échanges sur l'avancement en région de l'expérimentation E+C- 5. Point sur la dynamique de rénovation énergétique en région / Perspectives 		
Relevé des échanges et constats, propositions et suites à donner : <u>1. Conjoncture économique régionale</u> La DREAL et la Cellule Économique Régionale présentent les éléments de conjoncture basés sur les mises en chantier et les autorisations du logement neuf, la commercialisation des logements collectifs et individuels ainsi que l'emploi dans le domaine de la construction. De manière générale, ces éléments montrent une tendance plutôt à la hausse. La FPI indique que les chiffres des réservations début 2017 sont mauvais (680 de janvier à mars 2017 contre 868 de janvier 2016 à mars 2016 sur le SCOT de Lille). L'offre et les mises en vente sont également en baisse. Les causes seraient : <ul style="list-style-type: none"> • La prudence pendant la période des élections • Une offre qui a du mal à se renouveler en fin de PLU • Des lenteurs administratives Il souligne le fait qu'il y a peu de solidarités entre communes.. Les stocks sont en baisse, le marché devient tendu. 2016 a par contre été une très belle année. La FFB indique, concernant la construction neuve, que l'interim est en hausse et qu'il y a plus de mobilité au travail.		

En 2016, le point le plus bas avait été atteint. La tendance est désormais à la hausse.
Lille tire la région, la proximité de Paris est aussi un atout.
La rénovation est un marché plus atone.

L'URH précise qu'il y a eu 8.000 réhabilitations en 2016. Pour 2017, les prévisions sont de 17.000 réhabilitations (chiffre restant à consolider). La tendance est donc nettement à la hausse. Pour précision, on considère les travaux comme une réhabilitation à partir du moment où il y a une rénovation thermique et un emprunt. Une moindre ambition dans le niveau de travaux est peut-être associée à cette tendance.

Une petite baisse est constatée dans la programmation du neuf.
2 nouveaux bailleurs sont présents sur le territoire de la MEL : « Maisons et Cités » et « Maison du CIL »

2. Actualités plans nationaux

La DREAL présente 3 plans nationaux dans des domaines ciblés et prioritaires lancés en 2015 ainsi que leurs appels à projets respectifs en cours :

- le PACTE : Programme d'Action pour la qualité de la Construction et la Transition Énergétique
- le PTNB : Plan de Transition Numérique dans le Bâtiment
- le PRDA : Plan de Recherche et Développement Amiante

La FFB souhaite connaître l'échéance de sortie de la plate-forme numérique bêta test dans le cadre du PTNB.

La mallette pédagogique pour les artisans sera terminée mi-juillet (septembre : appel d'offres pour les mallettes).

URH : dans le cadre du PACTE, l'URH travaille sur le MOOC (= FLOT : formation en ligne ouverte à tous).

3. Actualités réglementaires

DREAL : il faut que les professionnels communiquent sur les travaux embarqués auprès des syndicats de copropriété.

Le décret tertiaire a mis 7 ans à sortir, il est aujourd'hui suspendu par le Conseil d'État.

L'UNGE indique que le seuil de 2 500 m² obligeant l'intervention d'un architecte est aberrant et trop bas, car sur ces petites surfaces les solutions de construction sont limitées.

De ce fait, les particuliers finissent pas renoncer à cause du coût.

Cela a créé des tensions entre les professions de géomètres et d'architectes.

La position du SNAL sur le sujet n'est pas compréhensible.

Par ailleurs, aux abords des monuments historiques, auparavant une simple déclaration préalable suffisait. Aujourd'hui, la procédure est plus lourde : il faut un permis d'aménager, ce qui engendre des coûts et des délais supplémentaires.

Il y a également le problème de la définition de « périmètre aux abords » qui ne relève que de la définition de l'ABF qui n'intervient qu'après.

Il faudrait pousser les collectivités à cartographier leurs monuments historiques.

La FPI précise que désormais sur les panneaux de chantier, il faut mettre la date d'affichage en mairie pour les recours et ajouter le nom de l'architecte et que cela ne va pas vers une simplification.

L'UNGE explique qu'il y a eu une mauvaise compréhension du législateur. La date de dépôt du permis de construire est devenue la date d'affichage du permis. (avant le délai de recours courait à partir de la date d'affichage sur le terrain). Maintenant, l'huissier doit passer en mairie avant d'afficher. Cela va engendrer une augmentation du nombre de recours.

La FPI aborde le fait que la définition d'immeuble de grande hauteur (IGH) est différente pour les logements (à partir de 50 mètres) et les bureaux (à partir de 28 mètres) et qu'une mesure visant à unifier la règle est en discussion.

DREAL : Publication de la loi sur les dérogations aux règles de construction. Appels à projet « France Expérimentation » permettant de déroger à toute réglementation, sous réserve de garantir des résultats.

Réponse à apporter

Proposition à relayer auprès des services départementaux

Interroger le ministère sur l'origine de cette obligation

Ex : la ventilation par insufflation est en test.

À venir :

- Ordonnance de simplification en juillet
- Nouveau projet de loi pour l'habitat à la rentrée
- L'audit Incendie Isolation par l'extérieur (suite à l'incendie de Londres)

4. Échanges sur l'avancement en région de l'expérimentation E+C-

* DREAL : une dizaine d'opérations logement social devrait se positionner sur l'expérimentation E+C- en région.

La FFB indique que l'ADEME les exclut du processus puisque s'il y a moins de 20 opérations, il n'y a pas de jury et donc les fédérations ne sont pas associées.

5. Point sur la dynamique de rénovation énergétique en région / Perspectives

La DREAL présente :

- la mise en œuvre territoriale de la rénovation énergétique résidentielle avec le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) engagé en 2013
- l'état du déploiement du label RGE
- le Programme Habiter Mieux et son impact économique

La FFB s'interroge sur les raisons de la mobilisation modérée des ménages pour les travaux de rénovation.:

DREAL :

- Phénomène de stop and go. Relance en 2016. Certains acteurs ont été échaudés. Rupture de confiance.
- Il faut revenir à un niveau d'activité du 1^{er} semestre 2014. (dans ces conditions, on serait très proche des objectifs)
- Le public visé est à faibles ressources. Mais dans certains cas avec les aides de l'État auxquelles on ajoute les aides des collectivités on peut arriver à un financement de 80 %
- Les opérateurs ne sont pas présents partout (environ 70 % de la population couverte)
- Complexité de l'environnement financier : les pros s'inquiètent des lourdeurs administratives. Les délais devraient réduire avec la dématérialisation des aides de l'ANAH. (aujourd'hui les délais peuvent varier de 15 à 90 jours).
- Les aides de l'ANAH ne sont pas conditionnées à la mention RGE des professionnels mais ça le devient indirectement pour obtenir un complément crédit d'impôt ou PTZ

Autre point de vigilance : il est important de **coupler autant que possible les travaux de rénovation énergétique et les travaux d'adaptation des logements**, lorsque ces derniers sont opportuns.

* La FFB s'interroge sur l'avancement de la mise en œuvre de l'engagement pour le renouveau du Bassin Minier.

DREAL :

- Volet Parc privé : OPAH RU en réflexion (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain - ANAH): Objectif doublé 2.000 (2X1.000) pendant 5 ans.
- Volet parc social : Maisons et Cités et SIA. Doubler le rythme de rénovations, mais on n'a pas encore les modalités de mise en place. Objectif 23.000 logements en 10 ans. 25 cités minières prioritaires.
- Délégué au Bassin Minier parti en retraite. Attente de désignation d'un successeur.

6. Points divers

FPI :

- extension de la loi PINEL sur les zones C. La FPI HDF est contre. La Loi PINEL doit s'appliquer uniquement en zones tendues.
- Ville de Lille. Les délais d'instruction des permis de construire sont de plus en plus longs. On assiste à

Élargissement du comité régional E+C- à envisager.

une dégradation depuis 2 ans. La FPI tire la sonnette d'alarme. Les instructeurs sont noyés sous les dépôts de demande de conformité.

- Suppression des COS. Scepticisme sur la constructibilité supplémentaire offerte par cette mesure. En pratique, les villes « bourgeoises » au sein desquelles on a de grands terrains avec des maisons à détruire refusent pour garder un caractère village.

- Les recours non étayés rallongent de 4 ans les opérations (pas d'obligation sur les délais). La FPI attire l'attention de la DREAL et du ministère sur le fait que la région n'est plus à l'abri des recours et que ce sujet mérite une attention particulière au titre des mesures de simplification.

- La FPI nationale propose une assurance recours. Mais les notaires considèrent que la vente n'est pas parfaite. Donc on ne peut pas commencer à construire.

- OFS (organisme foncier solidaire). Ce marché est très dépendant du PINEL. 2/3 de la partie hors vente en bloc, donc vigilance à avoir si on modifie le dispositif PINEL. La DREAL instruit l'agrément. C'est une mesure qui peut permettre de stabiliser les accédants.

- L'immobilier d'entreprises est en net accroissement. Par contre l'attractivité résidentielle rencontre des difficultés (spécificité régionale, manque d'études fiables).

- Montant des VEFA sur la MEL : dialogue à 3 (bailleurs, ville de Lille/MEL, promoteurs) pour trouver des modalités acceptables pour les promoteurs (droit de retrait en dessous d'un certain montant).

FFB : en lien avec le SRADDET et le plan régional de prévention et de gestion des déchets, il y a un besoin urgent de mise en place d'un observatoire déchets avec l'appui de la CERC.

URH : s'interroge sur la portée des nouveaux plans climat (PCAET).

La DREAL indique que ces plans sont obligatoires pour les collectivités de + de 20 000 habitants, qui doivent permettre de définir des plans d'actions en faveur des réductions de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, d'une augmentation de la production d'énergies renouvelables, et de préservation de la qualité de l'air. Les PLU doivent prendre en compte ces PCAET mais ils n'ont pas d'autre caractère prescriptif.

Perspectives :

Prochaine réunion d'ici la fin de l'année.

Recueil préalable des attentes des participants pour fixer l'ordre du jour.

**Mise à disposition
des documents
concernant les
PCAET**