

LÉGISLATIVES 2017

112 PROPOSITIONS POUR RECONSTRUIRE **LA FRANCE**



FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT



Jacques Chanut
Président de la Fédération
Française du Bâtiment

RECONSTRUIRE LA FRANCE

112 PROPOSITIONS

Les 112 propositions répertoriées dans cet ouvrage sont issues d'une large consultation des fédérations du bâtiment, présentes dans l'ensemble des départements métropolitains et en outre-mer. **Les artisans et chefs d'entreprise du secteur ont listé, de façon très concrète, les multiples difficultés qui entravent leur activité au quotidien.** Au-delà du simple constat, ils se sont fait force de proposition pour permettre à la profession de renouer avec son niveau de croissance d'avant la crise. Le fruit de ce travail collectif, nous le mettons aujourd'hui à la disposition de toutes celles et ceux qui aspirent à rédiger les lois de demain.

Le fruit de ce travail collectif, nous le mettons aujourd'hui à la disposition de toutes celles et ceux qui aspirent à rédiger les lois de demain.

La Fédération Française du Bâtiment a toujours été très attachée au maintien d'un dialogue constructif entre les acteurs économiques et les responsables politiques. Nous le sommes d'autant plus que l'activité du bâtiment est étroitement liée à l'environnement institutionnel. En 1999, l'instauration d'un taux réduit de TVA pour le logement a permis la création de près de 70 000 emplois et le recul du travail au noir. En 2008, la mise en place du plan de relance a contribué à limiter les premiers effets de la crise financière. En 2014, le vote par le législateur du dispositif d'investissement locatif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro ▶

► ont eu un impact positif que nous mesurons seulement aujourd'hui : 410 000 logements neufs devraient être construits en 2017, après plusieurs années de vaches maigres. *A contrario*, l'alourdissement de la taxation des plus-values immobilières en 2011, la quasi-suppression du PTZ en 2012 et plusieurs mesures coercitives de la loi ALUR en 2014 ont provoqué un indéniable coup de froid sur les marchés de la construction.

La FFB n'a pas vocation à noircir le trait ou à embellir certaines situations : avec pragmatisme, nous nous efforçons de définir ce qui aide nos professionnels à se développer et ce qui, au contraire, les handicape. **Le retour d'activité envisagé pour 2017 demeure fragile et inégalement réparti sur le territoire.** Cette période de convalescence nous incite à plaider pour la plus grande stabilité en matière fiscale. Le changement de règle permanent est un poison qui mine la confiance des investisseurs, si difficile à consolider sur la durée.

Le changement de règle permanent est un poison qui mine la confiance des investisseurs, si difficile à consolider sur la durée.

La politique du logement, structurante pour un pays, nécessite cohérence et ambition de long terme.

L'accession à la propriété, l'investissement locatif et la construction de logements sociaux méritent l'attention durable du législateur. Sur ce dernier point, nous proposons, par exemple, que soit autorisée la vente partielle du parc HLM à ses occupants afin de financer la construc-

tion de nouveaux logements ou la rénovation d'une autre partie du parc. En matière de réhabilitation, les professionnels du bâtiment ont engagé des efforts considérables au cours des dix dernières années pour répondre aux nouveaux enjeux de la performance énergétique. Là encore, il serait contre-productif de décourager ce saut qualitatif en remettant en cause un dispositif tel que le crédit d'impôt pour la transition énergétique, qui commence à peine à faire ses preuves. **Ce besoin de stabilité à moyen terme n'empêche en rien la créativité : ce document contient également des pistes pour mettre la politique du**

logement plus en adéquation avec les réalités territoriales. Il s'agit là d'un enjeu primordial au regard de la fracture territoriale à l'œuvre un peu partout dans le pays.

Dans leur quotidien, les artisans et chefs d'entreprise du bâtiment souhaitent avant tout qu'on leur simplifie la vie! La mise en œuvre du compte pénibilité et l'alourdissement sans fin des réglementations sociales vampirisent la création d'emplois dans notre secteur. Plusieurs propositions de ce recueil visent à sortir de cette impasse, en corrigeant notamment les effets de seuil et en apportant la souplesse nécessaire dans les conditions d'embauche. **Ce besoin de simplification ne concerne pas uniquement la vie des entreprises, mais également leur transmission.** Près de 100 000 dirigeants cesseront leur activité au cours des cinq prochaines années : il est essentiel que ces cessations aboutissent à des reprises si l'on veut préserver l'emploi et la transmission des savoir-faire.

La multiplication des contraintes nouvelles et des charges est d'autant plus mal vécue dans un environnement où nombre d'acteurs s'en affranchissent en toute impunité. La législature précédente a permis de renforcer les sanctions contre les détachements illégaux : le vote de la loi Savary et le déploiement sur

les chantiers de la carte d'identification professionnelle obligatoire sont l'illustration d'une implication forte des parlementaires dans la lutte contre la fraude au détachement. La FFB appelle la nouvelle assemblée à poursuivre cette offensive en vérifiant l'effectivité des contrôles les soirs et week-ends et en les élargissant aux travaux réalisés chez les particuliers. L'exemplarité de la commande publique participe également à ce mouvement : le refus des offres anormalement basses et la valorisation de l'apprentissage dans les appels d'offres doivent constituer des outils incontournables à la disposition des collectivités locales.

À l'heure où se développent de nouveaux modes d'activité, notamment sur les plateformes numériques, une intervention du législateur n'apparaît pas inutile. **La promotion d'une certaine modernité ne doit pas conduire au développement d'une économie à deux vitesses, fondée sur le dumping social et la précarisation de l'emploi.** De ce point de vue, le régime de l'autoentreprise doit réellement s'inscrire comme un tremplin vers l'artisanat, sa vocation initiale, et non pas demeurer un statut de seconde zone. L'encadrement

du régime dans le temps demeure une revendication forte de la profession.

La FFB fédère 50 000 entreprises : 5 majors, 15 000 PME, 35 000 artisans, couvrant 32 corps de métier différents. Les propositions de ce recueil sont l'expression de leurs attentes. Elles n'ont rien d'irréaliste ou de contraire à l'intérêt général. Elles visent à accompagner un secteur qui pèse 6 % du PIB, un secteur

Bâtisseurs par tempérament, nous voulons, à travers ces propositions, contribuer à l'élan réformateur dont notre pays a tant besoin.

de main-d'œuvre, l'un des rares où la notion d'ascenseur social a encore un sens. La FFB est une caisse de résonance parfaite des attentes des entrepreneurs pour

une raison simple : c'est une organisation professionnelle qui vit à près de 100 % des cotisations volontaires de ses adhérents. **Pour redonner du sens au dialogue social et au fonctionnement du paritarisme, il nous paraît crucial que le législateur se penche sur l'indépendance réelle des organisations professionnelles.** C'est à ce prix seulement que les « corps intermédiaires » retrouveront une pleine légitimité dans l'expression des attentes du pays. Bâtisseurs par tempérament, nous voulons, à travers ces propositions, contribuer à l'élan réformateur dont notre pays a tant besoin. ■

sommaire

ACCESSIBILITÉ ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

p. 12-31

PROPOSITIONS 1-17

Proposition n° 1

Renforcer les mesures d'accompagnement pour la rénovation du parc existant

Proposition n° 2

Améliorer l'efficacité des aides fiscales et financières pour les travaux de rénovation énergétique

Proposition n° 3

Repenser l'accompagnement des particuliers, notamment le déploiement des plateformes de la rénovation énergétique

Proposition n° 4

Améliorer le dispositif des aides ANAH pour réduire la précarité énergétique

Proposition n° 5

Soutenir le dispositif RGE, et plus largement les qualifications des entreprises dans les marchés de travaux

Proposition n° 6

Donner du temps à l'expérimentation de la future réglementation des bâtiments neufs afin de prendre en compte les réalités technico-économiques du terrain

Proposition n° 7

S'assurer, avant de légiférer, que tous les moyens sont réunis pour réaliser une analyse de cycle de vie : données, méthode, compétences

Proposition n° 8

Renforcer le maillage territorial en points de collecte et développer le recyclage des déchets de chantier

Proposition n° 9

Permettre aux entreprises groupées d'évacuer et de transporter les déchets de chantier

Proposition n° 10

Réserver des zones dédiées aux activités de traitement des déchets dans les documents d'urbanisme

Proposition n° 11

Valoriser les entreprises écoresponsables dans les marchés publics et privés

Proposition n° 12

Développer de façon pérenne l'autoconsommation

Proposition n° 13

Poursuivre les actions du plan de relance construction

Proposition n° 14

Améliorer la gestion de l'amiante

Proposition n° 15

Favoriser le maintien à domicile des seniors en encourageant la mise en accessibilité des logements existants

Proposition n° 16

Instaurer un taux de 2 % de logements accessibles dans les constructions neuves

Proposition n° 17

Simplifier les règles d'accessibilité

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET LOGEMENT

p. 32-43

PROPOSITIONS 18-26

Proposition n° 18

Soutenir la primo-accession à la propriété

Proposition n° 19

Soutenir l'investissement locatif privé

Proposition n° 20

Maintenir l'offre HLM à niveau

Proposition n° 21

Lutter contre la fracture territoriale en mobilisant le bâtiment

Proposition n° 22

Engager un PNRU II et répondre au problème des copropriétés dégradées

Proposition n° 23

Encourager l'amélioration-entretien des logements au-delà de l'efficacité énergétique

Proposition n° 24

Consolider le financement d'Action Logement

Proposition n° 25

Améliorer la sécurisation de l'occupation du logement

Proposition n° 26

Rendre plus facile l'expulsion des occupants illicites

APPRENTISSAGE ET FORMATION

p. 44-55

PROPOSITIONS 27-35

Proposition n° 27

Prendre en compte les efforts des entreprises en matière d'apprentissage dans les clauses d'insertion

Proposition n° 28

Rendre déductibles les dépenses liées au développement de l'apprentissage

Proposition n° 29

Simplifier la taxe d'apprentissage

Proposition n° 30

Aligner la durée du travail des apprentis mineurs sur celle des salariés majeurs de l'entreprise

Proposition n° 31

Simplifier les règles de fixation du salaire des apprentis en cas de succession de contrats

Proposition n° 32

Simplifier les règles de conclusion, d'exécution et de rupture du contrat d'apprentissage

Proposition n° 33

Établir une période d'essai d'un mois de présence effective en entreprise pour les salariés en contrat de professionnalisation

Proposition n° 34

Permettre la succession immédiate d'un contrat de professionnalisation et d'un CDD de droit commun

Proposition n° 35

Simplifier les règles d'éligibilité au compte personnel de formation

ASSURANCE

p. 56-61

PROPOSITIONS 36-39

Proposition n° 36

Imposer une information sur le coût total de l'ouvrage pour permettre aux entreprises de justifier d'une assurance décennale adaptée

Proposition n° 37

Simplifier les modalités de justification en matière d'assurance professionnelle

Proposition n° 38

Introduire une franchise en dommages-ouvrage pour éviter les déclarations de sinistre injustifiées à l'échéance décennale

Proposition n° 39

Favoriser le paiement direct de l'indemnité d'assurance entre les mains de l'entreprise qui a réparé

CONSOMMATION

p. 62-67

PROPOSITIONS 40-43

Proposition n° 40

Simplifier la réglementation contractuelle

Proposition n° 41

Encadrer davantage le régime de la micro-entreprise

Proposition n° 42

Renforcer la qualification

Proposition n° 43

Encadrer l'activité des plateformes numériques

sommaire

CONSTRUCTION ET URBANISME

p. 68-89

PROPOSITIONS 44-62

Proposition n° 44

Accélérer le traitement des recours contre les autorisations d'urbanisme

Proposition n° 45

Généraliser le PLU intercommunal

Proposition n° 46

Rendre plus opérationnel et cohérent le PLU intercommunal

Proposition n° 47

Faciliter la construction en « secteur ABF »

Proposition n° 48

Rendre automatiques les bonus de constructibilité

Proposition n° 49

Assimiler les SCI familiales aux particuliers

Proposition n° 50

Lister les pièces transmises lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

Proposition n° 51

Lutter contre les demandes de pièces complémentaires illégales

Proposition n° 52

Aligner le délai de retrait des autorisations d'urbanisme sur celui du recours contentieux

Proposition n° 53

Faciliter la densification des lotissements

Proposition n° 54

Sécuriser et simplifier les constructions dans un lotissement

Proposition n° 55

Sécuriser les isolations thermiques par l'extérieur empiétant sur le domaine public

Proposition n° 56

Supprimer le mécanisme de compensation agricole

Proposition n° 57

Sécuriser les constructions édifiées conformément à une déclaration préalable

Proposition n° 58

Simplifier le seuil de la déclaration préalable pour les extensions

Proposition n° 59

Revenir au principe selon lequel la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait

Proposition n° 60

Simplifier le contrat de construction de maison individuelle et sécuriser l'exercice du métier

Proposition n° 61

Débloquer les ventes de terrain dans les successions en indivision

Proposition n° 62

Rendre l'étude de sol obligatoire en zones à risque « retrait-gonflement » des sols argileux

PROPOSITIONS 63-67

DIALOGUE SOCIAL ET ÉPARGNE SALARIALE

p. 90-97

Proposition n° 63

Alléger le coût de la représentation du personnel pour les entreprises

Proposition n° 64

Supprimer les commissions paritaires régionales interprofessionnelles

Proposition n° 65

Procéder aux élections professionnelles en un seul tour

Proposition n° 66

Simplifier les consultations du comité d'entreprise

Proposition n° 67

Stabiliser la réglementation et les charges applicables à l'épargne salariale

PROPOSITIONS 68-76

EMPLOI ET LÉGISLATION DU TRAVAIL

p. 98-109

Proposition n° 68

Lutter contre le dumping social et le travail illégal

Proposition n° 69

Supprimer le compte pénibilité

Proposition n° 70

Améliorer la lisibilité de la réglementation

Proposition n° 71

Assouplir les règles d'embauche et de licenciement

Proposition n° 72

Permettre la modulation unilatérale des horaires

Proposition n° 73

Renforcer l'allègement des charges sociales et réduire le financement de la sécurité sociale assis sur la masse salariale

Proposition n° 74

Défiscaliser les heures supplémentaires

Proposition n° 75

Assurer la cohérence de l'indemnisation des salariés inaptes

Proposition n° 76

Favoriser l'emploi des salariés âgés

ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL

p. 110-119

- Proposition n° 77**
Poursuivre le travail de simplification normative et réglementaire
- Proposition n° 78**
Réformer le RSI afin de maintenir un régime et un organisme spécifiques pour les indépendants
- Proposition n° 79**
Mutualiser les services des CCI et des CMA
- Proposition n° 80**
Garantir l'indépendance des organisations patronales
- Proposition n° 81**
Veiller à ce que les règles prudentielles ne stigmatisent pas le financement des marchés immobiliers
- Proposition n° 82**
Encourager l'innovation et les PME/TPE innovantes
- Proposition n° 83**
Lutter contre les entreprises éphémères
- Proposition n° 84**
Simplifier les demandes de financement des entreprises

FISCALITÉ ET TRANSMISSION D'ENTREPRISE

p. 120-135

- Proposition n° 85**
Stabiliser la règle fiscale et la simplifier
- Proposition n° 86**
Étendre le bénéfice du crédit d'impôt « transition énergétique » aux résidences secondaires dans les zones rurales
- Proposition n° 87**
Réformer la fiscalité écologique pour la rendre plus lisible et plus opérationnelle
- Proposition n° 88**
Réviser les attestations TVA et les sanctions
- Proposition n° 89**
Redéfinir la notion d'« établissement industriel » dans le calcul de la cotisation foncière des entreprises
- Proposition n° 90**
Réformer la fiscalité des terrains à bâtir
- Proposition n° 91**
Supprimer le mécanisme de la livraison à soi-même dans le logement social
- Proposition n° 92**
Supprimer l'ISF ou *a minima* le réformer
- Proposition n° 93**
Réformer les régimes matrimoniaux
- Proposition n° 94**
Simplifier la transmission d'entreprise et supprimer le dispositif d'information des salariés
- Proposition n° 95**
Permettre aux jeunes repreneurs d'entreprise d'accéder aux fonds de formation
- Proposition n° 96**
Faciliter la reprise d'une PME par ses salariés dans le cas d'une transmission
- Proposition n° 97**
Encourager la transmission d'entreprise en étalant l'impôt sur la plus-value en cas de crédit vendeur
- Proposition n° 98**
Alléger les formalités déclaratives dans le cadre du pacte Dutreil pour faciliter la transmission d'entreprise

MARCHÉS ET SOUS-TRAITANCE

p. 136-151

- Proposition n° 99**
Améliorer la trésorerie des entreprises
- Proposition n° 100**
Faciliter la réponse des entreprises aux marchés publics
- Proposition n° 101**
Diminuer le montant de la retenue de garantie
- Proposition n° 102**
Augmenter le montant de l'avance
- Proposition n° 103**
Interdire les ordres de service à zéro euro
- Proposition n° 104**
Faciliter la réponse des entreprises par voie dématérialisée
- Proposition n° 105**
Encadrer la négociation dans les marchés à procédure adaptée
- Proposition n° 106**
Contrôler *a posteriori* la rentabilité des chantiers
- Proposition n° 107**
Lutter contre les pratiques de couplage et de fourniture d'énergie et de travaux
- Proposition n° 108**
Faire indemniser les décalages de planning par le maître d'ouvrage
- Proposition n° 109**
Rétablir le bail emphytéotique administratif pour les collectivités territoriales
- Proposition n° 110**
Assouplir les conditions de recours au financement privé des ouvrages publics
- Proposition n° 111**
Revaloriser le seuil du paiement direct dans les marchés publics
- Proposition n° 112**
Sécuriser la sous-traitance de pose

les 15 priorités

- 1** Supprimer le compte pénibilité
PROPOSITION N° 69 p. 101
- 2** Poursuivre le travail de simplification normative et réglementaire
PROPOSITION N° 77 p. 112
- 3** Lutter contre le dumping social et le travail illégal
PROPOSITION N° 68 p. 100
- 4** Assouplir les règles d'embauche et de licenciement
PROPOSITION N° 71 p. 103
- 5** Soutenir la primo-accession à la propriété
PROPOSITION N° 18 p. 34
- 6** Soutenir l'investissement locatif privé
PROPOSITION N° 19 p. 35
- 7** Améliorer l'efficacité des aides fiscales et financières pour les travaux de rénovation énergétique
PROPOSITION N° 2 p. 15



8 Encourager l'amélioration-entretien des logements au-delà de l'efficacité énergétique

PROPOSITION N° 23 p. 39

9 Améliorer la trésorerie des entreprises

PROPOSITION N° 99 p. 138



10 Réformer le RSI

PROPOSITION N° 78 p. 113

11 Prendre en compte les efforts des entreprises en matière d'apprentissage dans les clauses d'insertion

PROPOSITION N° 27 p. 46

12 Rendre automatiques les bonus de constructibilité

PROPOSITION N° 48 p. 74

13 Réformer la fiscalité des terrains à bâtir

PROPOSITION N° 90 p. 127

14 Interdire les ordres de service à zéro euro

PROPOSITION N° 103 p. 142

15 Encadrer l'activité des plateformes numériques

PROPOSITION N° 43 p. 67



ACCESSIBILITÉ ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Proposition n° 1

- ▶ Renforcer les mesures d'accompagnement pour la rénovation du parc existant

Proposition n° 2

- ▶ Améliorer l'efficacité des aides fiscales et financières pour les travaux de rénovation énergétique

Proposition n° 3

- ▶ Repenser l'accompagnement des particuliers, notamment le déploiement des plateformes de la rénovation énergétique

Proposition n° 4

- ▶ Améliorer le dispositif des aides ANAH pour réduire la précarité énergétique

Proposition n° 5

- ▶ Soutenir le dispositif RGE, et plus largement les qualifications des entreprises dans les marchés de travaux

Proposition n° 6

- ▶ Donner du temps à l'expérimentation de la future réglementation des bâtiments neufs afin de prendre en compte les réalités technico-économiques du terrain

Proposition n° 7

- ▶ S'assurer, avant de légiférer, que tous les moyens sont réunis pour réaliser une analyse de cycle de vie : données, méthode, compétences

Proposition n° 8

- ▶ Renforcer le maillage territorial en points de collecte et développer le recyclage des déchets de chantier

Proposition n° 9

- ▶ Permettre aux entreprises groupées d'évacuer et de transporter les déchets de chantier

Proposition n° 10

- ▶ Réserver des zones dédiées aux activités de traitement des déchets dans les documents d'urbanisme

Proposition n° 11

- ▶ Valoriser les entreprises écoresponsables dans les marchés publics et privés

Proposition n° 12

- ▶ Développer de façon pérenne l'autoconsommation

Proposition n° 13

- ▶ Poursuivre les actions du plan de relance construction

Proposition n° 14

- ▶ Améliorer la gestion de l'amiante

Proposition n° 15

- ▶ Favoriser le maintien à domicile des seniors en encourageant la mise en accessibilité des logements existants

Proposition n° 16

- ▶ Instaurer un taux de 2 % de logements accessibles dans les constructions neuves

Proposition n° 17

- ▶ Simplifier les règles d'accessibilité

01.

RENFORCER LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT POUR LA RÉNOVATION DU PARC EXISTANT

Le nombre de logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique performante¹ reste faible et bien au-dessous des objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique. Si les dispositifs d'aide actuels sont nombreux, leur impact demeure limité en raison, notamment, de leur complexité, du manque de lisibilité et de stabilité dans le temps. De même, le marché des travaux en copropriété reste atone.

Les professionnels ont fait des efforts qu'il ne faut pas négliger pour monter en compétence et se qualifier. Il est primordial de continuer à les encourager dans cette voie pour regagner la confiance de leurs clients.

Parallèlement, les pouvoirs publics doivent confirmer leurs actions s'inscrivant dans le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH). Il convient d'en faire le bilan afin de renforcer les actions qui ont réussi et réorienter celles qui n'ont pas fonctionné. Le dispositif d'accompagnement des ménages mis en place par l'État (n° Azur, site Internet, points rénovation info service, plateformes...) reste encore méconnu du grand public et mérite d'être amélioré pour permettre le passage à l'acte des maîtres d'ouvrage.

Par ailleurs, cet engagement des pouvoirs publics en faveur de la rénovation énergétique de l'habitat ne doit pas se faire au détriment du marché de la rénovation des bâtiments tertiaires et des copropriétés.

Afin de stimuler les travaux de rénovation énergétique, il convient d'adopter une démarche pragmatique et de privilégier les incitations. Les obligations de travaux, loin d'avoir un effet vertueux, risqueraient au contraire d'être contre-productives, soit en décourageant les investisseurs et en bloquant le marché, soit en amenant les propriétaires à faire ces travaux à bas prix pour respecter la réglementation.

1. Une rénovation est considérée comme performante lorsqu'elle touche au moins deux lots parmi les suivants : isolation mur, plancher ou plafond, chauffage, ECS, ventilation, menuiseries.

PROPOSITIONS

- Soutenir et renforcer le dispositif du « passeport rénovation » et valoriser les travaux réalisés à la suite d'un passeport.
- Mettre en avant des arguments autres que le retour sur investissement (confort, valeur verte, méthode d'analyse en coût global...), par exemple en travaillant de concert avec les représentants des agences immobilières.
- Mettre en cohérence l'étiquette Énergie et l'étiquette Climat avec les évolutions réglementaires (méthodes de calcul, surface considérée...) entre la rénovation et la construction neuve.
- Lever les freins existants pour les projets de surélévation de bâtiment afin de faciliter les travaux en copropriétés.
- Soutenir la rénovation pour le tertiaire à l'instar du logement.
- Encourager l'offre de service « clé en main » proposée par les professionnels pour les rénovations lourdes répondant au schéma suivant : conception/étude/prescription/réalisation/maintenance.



02.

AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DES AIDES FISCALES ET FINANCIÈRES POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

De nombreuses aides fiscales et financières existent pour soutenir les travaux de rénovation énergétique en résidentiel. Cependant, force est de constater que ces mécanismes sont mal utilisés, car souvent complexes, voire méconnus, et qu'ils ne jouent pas leur rôle pour répondre à l'objectif des 500 000 rénovations lourdes par an à compter de 2017. Actuellement, le nombre de 100 000 rénovations lourdes peine à être atteint.

Il est donc essentiel, d'une part, de maintenir un ensemble de dispositifs incitatifs pour les ménages et, d'autre part, de les simplifier ainsi que d'améliorer la communication.

PROPOSITIONS

- Simplifier les dispositifs d'aide et se focaliser sur les plus efficaces.
- Maintenir la TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique et acter le principe d'écoconditionnalité liée à la qualification RGE des entreprises et artisans.
- Maintenir le principe du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) en l'orientant vers le soutien à l'innovation en faveur de la transition énergétique et de la croissance verte. Par exemple : privilégier les solutions de performance énergétique (équipements hybrides, mise en œuvre de solutions de stockage de l'énergie...), mais également environnementales (accompagner l'utilisation de matériaux recyclés...).
- Étendre le dispositif du CITE aux résidences secondaires situées en zone de revitalisation rurale.
- S'appuyer sur le dispositif des certificats d'économies d'énergie comme outil phare du financement de la rénovation (subvention directe) et mettre en place un programme spécifique, pour encourager les travaux de rénovation lourde en y associant les banques et autres financeurs.
- Poursuivre l'objectif de simplification du dispositif des certificats d'économies d'énergie, en limitant notamment le nombre d'intermédiaires entre l'obligé et le client final.

03.

REPENSER L'ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS, NOTAMMENT LE DÉPLOIEMENT DES PLATEFORMES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les points rénovation info service (PRIS) et les plateformes de la rénovation énergétique font partie du plan de relance intitulé « Plan de rénovation énergétique de l'habitat » (PREH). Ces plateformes ont été intégrées dans la loi « transition énergétique » du 17 août 2015 sans que soient précisés très clairement les contours de leurs rôles et missions.

Aujourd'hui, le constat est mitigé. Seul 1 ménage sur 5 connaît l'existence des plateformes. La diversité des structures publiques rend difficile la compréhension de leurs rôles respectifs et de leurs missions. Les points rénovation info service, les espaces info énergie ou autres appellations données dans les territoires n'ont, en outre, pas les mêmes statuts ni les mêmes services auprès des particuliers.

Cette diversité, malgré l'intérêt que ce réseau pourrait présenter, génère un sentiment d'inefficacité.

Il est donc primordial de repenser le système, en précisant, notamment, les missions de ces structures qui doivent venir en complémentarité de celles des entreprises et artisans.

PROPOSITIONS

- Mettre en place un réseau unique de structures d'accompagnement des particuliers qui s'appuierait sur les espaces info énergie (EIE) existants et sur les plateformes publiques de la rénovation mises en place dans le cadre du PREH en les fusionnant afin d'améliorer leur visibilité.
- Homogénéiser le fonctionnement de ce réseau et redéfinir, le cas échéant, ses missions.
- Renforcer le dialogue et la concertation entre le réseau des EIE et les représentants des organisations professionnelles du bâtiment.
- Communiquer sur l'existence du réseau des EIE et ses missions.



04.

AMÉLIORER LE DISPOSITIF DES AIDES ANAH POUR RÉDUIRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

D'après l'Observatoire national de la précarité énergétique, la précarité énergétique touche près de 6 millions de ménages, soit environ 20 % de la population.

Pour lutter contre de telles situations, l'intervention de l'ANAH doit être améliorée et s'inscrire sur le long terme, avec des dispositifs pérennes.

En priorité, il convient de sécuriser le budget de l'ANAH. Cela afin d'éviter les à-coups subis ces dernières années, qui sont, pour une large part, à la source des difficultés que connaît l'agence aujourd'hui.

Le dispositif « Habiter mieux » doit aussi être amélioré. Un travail de dématérialisation et de simplification du circuit de traitement et de validation des dossiers est en cours. Il doit être accéléré et prévoir la mise à la disposition des entreprises d'une information sur l'état d'avancement des dossiers, tant pour la phase en amont de validation que pour le paiement en aval.

En parallèle, la FFB souhaite la généralisation de la pratique du versement de l'acompte et du solde de subvention directement aux entreprises, pour éviter que celles-ci engagent les opérations sur leur propre trésorerie.

PROPOSITIONS

- Sécuriser le budget de l'ANAH sur le long terme.
- Simplifier et améliorer la fluidité du circuit des aides ANAH, en particulier s'agissant du dispositif « Habiter mieux ».
- Généraliser le versement de l'acompte et du solde des aides « Habiter mieux » directement aux entreprises et artisans.
- Améliorer la transparence du dispositif ANAH, notamment par un bilan bisannuel précisant l'efficacité de l'investissement au regard des travaux réalisés (nombre de dossiers, types de travaux réalisés, économies générées...).

05.

SOUTENIR LE DISPOSITIF RGE, ET PLUS LARGEMENT LES QUALIFICATIONS DES ENTREPRISES DANS LES MARCHÉS DE TRAVAUX

La mise en place de la qualification RGE (Reconnu garant de l'environnement) pour les travaux de rénovation en résidentiel a permis à plus de 65 000 entreprises et artisans de :

- monter en compétence sur l'approche globale de la performance énergétique, en complémentarité des savoir-faire déjà acquis dans leur métier;
- se qualifier auprès d'un organisme tiers indépendant en justifiant des moyens humains, techniques, assurantiels et financiers pour réaliser une activité donnée;
- se soumettre à un audit de réalisation sur chantier tous les quatre ans.

Ce dispositif constitue un véritable progrès pour les entreprises et artisans ainsi que pour les maîtres d'ouvrage et les particuliers qui font appel à ces professionnels qualifiés.

De plus, la mise en place de l'écoconditionnalité des aides publiques a permis d'écarter de cette activité des opportunistes attirés par un marché soutenu financièrement et ainsi de sécuriser l'investissement public.

Le dispositif de qualification RGE mérite probablement quelques ajustements afin de consolider des bases datant de deux années.

PROPOSITIONS

- Maintenir le principe d'écoconditionnalité des aides.
- Poursuivre la montée en compétence des entreprises et artisans en s'appuyant, notamment, sur le dispositif FEE Bat et sur la qualification, dans les marchés de travaux privés et publics, en résidentiel comme en tertiaire.



06.

DONNER DU TEMPS À L'EXPÉRIMENTATION DE LA FUTURE RÉGLEMENTATION DES BÂTIMENTS NEUFS AFIN DE PRENDRE EN COMPTE LES RÉALITÉS TECHNICO- ÉCONOMIQUES DU TERRAIN

L'expérimentation du référentiel « Énergie Carbone » et de son label E°C, des valeurs cibles graduées et soutenables tant sur la question de l'énergie que du carbone, est un principe vertueux permettant de préparer la réglementation qui succédera à la RT 2012. En effet, de nombreuses incertitudes subsistent quant à la maîtrise ainsi qu'à la soutenabilité technique et économique des valeurs cibles recherchées. Une telle approche expérimentale s'avère donc la seule qui puisse permettre de s'assurer que la double exigence « énergie-carbone » est conciliable.

L'article 14 de la loi sur la transition énergétique prévoit qu'à partir de 2018, pour les constructions nouvelles, le niveau d'émissions de gaz à effet de serre sera pris en considération dans la définition de leur performance énergétique et qu'une méthode de calcul de ces émissions sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment sera définie. Contrairement à la performance énergétique des bâtiments, sujet connu et expérimenté depuis plusieurs années, sur lequel les progrès techniques vont se poursuivre, l'évaluation de l'impact « carbone » des bâtiments reste largement méconnue, sur le plan tant technique (méthode de l'analyse du cycle de vie, dit ACV) qu'économique.

PROPOSITIONS

- Intégrer les retours sur l'expérimentation en faisant évoluer si nécessaire le référentiel énergie-carbone. La phase d'expérimentation devra permettre de détecter les éventuelles impossibilités ou contradictions techniques, d'identifier des combinaisons optimales, et de s'assurer de la soutenabilité financière pour les ménages, en particulier les primo-accédants et les ménages les plus modestes.
- Supprimer la date de 2018 dans la loi de transition énergétique et dans le Code de la construction et de l'habitation, qui constitue un frein à une expérimentation efficace. Il est, en effet, indispensable de s'appuyer sur une expérimentation poussée, qui devra permettre d'évaluer de manière partagée les impacts technico-économiques sur la construction et d'en ressortir un indicateur fiable et pertinent. À peine un an pour expérimenter une méthode aussi complexe que l'ACV semble irréaliste pour tirer des conclusions crédibles.
- Proposer un calendrier échelonné dans le temps pour une application progressive des futures exigences selon la typologie des bâtiments.

07.

S'ASSURER, AVANT DE LÉGIFÉRER, QUE TOUS LES MOYENS SONT RÉUNIS POUR RÉALISER UNE ANALYSE DE CYCLE DE VIE : DONNÉES, MÉTHODE, COMPÉTENCES

L'expérimentation sur la performance environnementale des bâtiments neufs a débuté à l'automne 2016 pour une durée approximative d'un an. Sur cette période, très courte, la méthode de l'analyse de cycle de vie (ACV) des bâtiments est testée. Cette expérimentation permettra d'estimer un indicateur « carbone » qui sera intégré dans la réglementation qui succédera à la RT 2012.

Or, à ce jour, la base de données INIES, référence recensant les données environnementales des matériaux, produits et équipements de construction, reste incomplète et la majorité des données n'ont pas été vérifiées par une tierce partie (obligation réglementaire à partir du 1^{er} juillet 2017). Ces données sont cependant indispensables à la réalisation d'une ACV bâtiment robuste et donc exploitable. À noter que des données par défaut ont été mises en ligne par le ministère, mais elles restent pénalisantes en comparaison avec celles produites par les industriels. Cette dernière solution palliative n'est donc satisfaisante que très temporairement.

De plus, l'ACV bâtiment étant une méthode complexe et encore émergente, peu d'acteurs à ce jour maîtrisent sa mise en œuvre.

PROPOSITIONS

- Accélérer la production de données environnementales (notamment pour les équipements) dans la base INIES et leur vérification par une tierce partie.
- Réduire les incertitudes liées à la méthode ACV appliquée au bâtiment (harmonisation des hypothèses...) pour pouvoir exploiter un résultat fiable, condition *sine qua non* pour figurer dans un texte réglementaire.
- Mettre en place un dispositif permettant la montée en compétence des acteurs de la construction (maîtrise d'œuvre notamment) sur l'ACV, en lien avec le dispositif FEEBat existant.



08.

RENFORCER LE MAILLAGE TERRITORIAL EN POINTS DE COLLECTE ET DÉVELOPPER LE RECYCLAGE DES DÉCHETS DE CHANTIER

Le secteur du bâtiment produit annuellement environ 40 millions de tonnes de déchets, dont $\frac{3}{4}$ de déchets inertes (béton, tuiles, briques...), $\frac{1}{4}$ de déchets non dangereux (plâtre, bois, plastiques...) et environ 2 % de déchets dangereux (exemple : amiante). La loi sur la transition énergétique reprend l'objectif européen de valorisation de 70 % des déchets du BTP à échéance 2020.

Pour atteindre cet objectif, plusieurs difficultés doivent être résolues :

- le maillage territorial en points de collecte demeure insuffisant pour capter les flux de déchets de chantier dispersés ;
- des filières de recyclage se mettent en place (inertes, bois, plâtre, fenêtre, etc.), mais la maîtrise d'ouvrage fait souvent preuve de défiance à l'égard des produits recyclés ;
- le coût de gestion des déchets est trop souvent sous-estimé et mal pris en compte dans les marchés ;
- les filières de recyclage restent trop souvent moins compétitives que les filières d'enfouissement ;
- la connaissance des acteurs, et en premier lieu celle des maîtres d'ouvrage, sur les filières de recyclage et l'utilisation des matériaux recyclés dans la construction est trop modeste.

PROPOSITIONS

■ Profiter de la réforme des plans régionaux de prévention et de gestion des déchets du BTP pour améliorer le maillage territorial des sites d'accueil, de tri, de regroupement et autres installations de traitement des déchets du BTP dans une logique de proximité des chantiers. Les acteurs de la construction doivent être consultés lors de l'élaboration de ces futurs plans.

■ Améliorer la compétitivité des matériaux recyclés en mettant en place un dispositif d'incitation (de type CITE).

■ Renforcer la sensibilisation de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre aux conditions d'élimination des déchets (coûts, délais...) et à l'utilisation des matériaux et produits recyclés (caractéristiques techniques, coûts...) pour une meilleure prise en compte dans les marchés de travaux.

■ Valoriser les plateformes de recyclage performantes (taux de recyclage > 70 %) en leur accordant une exonération de la TGAP appliquée aux refus de tri (déchets ultimes).

■ Réactiver le groupe de travail « déchets du BTP » du Conseil national des déchets.

09.

PERMETTRE AUX ENTREPRISES GROUPÉES D'ÉVACUER ET DE TRANSPORTER LES DÉCHETS DE CHANTIER

Les entreprises groupées sur un chantier, en vertu d'un contrat de groupement, ont le droit, au regard de la réglementation des transports, d'approvisionner le chantier pour le compte des unes et des autres.

En revanche, elles ne peuvent pas évacuer ni transporter les déchets émanant des membres du groupement : il est obligatoire que les déchets de chantier qu'elles évacuent et transportent résultent de leur propre lot.

Cette difficulté est parfaitement injustifiée dès lors qu'elles travaillent sous couvert d'une convention et que le transport des déchets de chantier est encadré. Elle est un frein à la simplification dans l'organisation du chantier.

PROPOSITION

- Autoriser les membres d'un groupement d'entreprises à évacuer et transporter les déchets de chantier résultant de l'exécution des travaux confiés aux unes et aux autres par le marché de travaux.



10.

RÉSERVER DES ZONES DÉDIÉES AUX ACTIVITÉS DE TRAITEMENT DES DÉCHETS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le maillage en points de collecte et centres de traitement pour les déchets du BTP reste aujourd'hui insuffisant dans bon nombre d'endroits en France, notamment en milieu rural. Pourtant, ce maillage (nombre et répartition des installations sur le territoire) est un paramètre technique essentiel, car conditionnant notamment l'effort de non-mélange des déchets ou de tri, le transport et le coût de la gestion des déchets.

La FFB préconise donc des solutions de proximité pour l'implantation de ces installations de collecte, regroupement, tri, traitement par valorisation ou enfouissement des déchets du BTP (situation dans un rayon de 15 à 20 km maximum des chantiers).

Le fait que la majorité des documents d'urbanisme ne prévoient pas la possibilité d'implantation de ces activités est un frein majeur au développement de ces installations. S'ajoute à cela la complexité à faire évoluer ces documents : ne pas avoir prévu en amont des zones réservées à ces activités rend leur implantation, sinon impossible, du moins conditionnée à la prochaine modification ou révision du document.

PROPOSITION

■ Imposer dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...) l'implantation de zones dédiées aux activités de regroupement, tri, transformation des matières, de recyclage et autres traitements des déchets. Cette obligation pourrait être inscrite à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, qui traite des emplacements réservés.

11.

VALORISER LES ENTREPRISES ÉCORESPONSABLES DANS LES MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Malgré la prise en compte, dans le cadre de la commande publique comme privée, de critères de développement durable, force est de constater qu'aujourd'hui, les efforts engagés par nombre d'entreprises du bâtiment pour être exemplaires et proposer des services écoresponsables ne sont pas reconnus. La maîtrise d'ouvrage privilégie dans 90 % des cas le "moins-disant" au détriment du "mieux-disant".

PROPOSITIONS

- Les donneurs d'ordre doivent faire émerger les démarches exemplaires, en prenant mieux en compte les questions environnementales et de développement durable dans la définition des objectifs des marchés, notamment dans le cadre des achats publics. Il s'agit d'un moyen de récompenser concrètement les artisans et entrepreneurs qui s'engagent et de motiver ceux qui hésitent.
- Les pouvoirs publics, en lien avec les acteurs de la construction, doivent mener des travaux pour élaborer des méthodes simples de calcul conventionnel du coût global afin de faciliter son utilisation par les entreprises et les opérateurs publics, et de promouvoir les initiatives d'accompagnement des maîtres d'ouvrage soucieux d'intégrer des objectifs environnementaux.



12.

DÉVELOPPER DE FAÇON PÉRENNE L'AUTOCONSOMMATION

Face au défi « Énergie-climat » et aux futures exigences pour les constructions neuves, la politique énergétique de la France doit reposer sur un recours accru aux énergies renouvelables.

Au regard des objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique, de la stratégie nationale bas carbone et de la programmation pluriannuelle de l'énergie, la mise en œuvre des systèmes photovoltaïques s'affirme clairement comme une composante de l'acte de construire, ainsi que tout système de production d'énergie renouvelable décentralisé.

Dans cette perspective, l'autoconsommation devient également incontournable. Aussi, c'est toute une filière qui doit bénéficier du soutien de la puissance publique pour, d'une part, monter en compétence sur des nouvelles technologies, et d'autre part, s'assurer d'une mise en œuvre de qualité au bénéfice des maîtres d'ouvrage.

PROPOSITIONS

- Soutenir le développement raisonné du photovoltaïque dans le bâtiment en encourageant la prise en compte de la qualification professionnelle et mettre en place le principe d'écoconditionnalité des aides.
- Poursuivre la montée en compétence des acteurs professionnels afin de structurer la filière.
- Développer et soutenir les solutions de stockage électrique (batteries, installation de recharge pour les véhicules électriques...) et thermique.
- Créer des emplois grâce à une filière d'avenir en encourageant les bâtiments à énergie positive.

13.

POUR SUIVRE LES ACTIONS DU **PLAN DE RELANCE CONSTRUCTION**

Le « plan de relance construction », lancé fin décembre 2014 a impulsé une forte montée en compétence des acteurs dans les domaines de la transition énergétique, de la transition numérique et du traitement de l'amiante, à travers trois programmes identifiés comme prioritaires pour le secteur de la construction :

- Programme d'Action pour la Qualité de la Construction et la Transition énergétique (PACTE);
- Plan Transition Numérique du Bâtiment (PTNB);
- Plan Recherche et Développement Amiante (PRDA).

La poursuite de ces actions passe par un financement qu'il convient de maintenir.

PROPOSITIONS

■ PACTE : maintenir ce programme afin de soutenir les professionnels face aux défis que constituent la qualité de la construction et la transition énergétique. PACTE permet, notamment, à la filière professionnelle de maîtriser les bonnes pratiques liées à la conception, à la mise en œuvre et à la maintenance des ouvrages performants.

■ PTNB : le BIM et la transition numérique sont les défis majeurs des années à venir, qui permettront à terme de diminuer la sinistralité et les coûts de construction. Il s'agit d'enjeux que nous devons maîtriser pour asseoir le rayonnement de la France à l'international. Toutefois, nous en sommes encore aux prémices et les acteurs (en particulier ceux de petite taille) ont besoin d'un accompagnement solide, d'autant que certains pays anglo-saxons ont investi des moyens considérables en ce sens et affichent une certaine avance. Il est indispensable de prolonger durablement le Plan Transition Numérique du Bâtiment et d'assurer la pérennité des actions considérées comme stratégiques par les acteurs : plateforme numérique du bâtiment, formation, défense des intérêts de la France dans les travaux normatifs européens et internationaux, etc.

■ PRDA : porter la deuxième phase du programme R&D amiante sur la réalisation de référentiels à l'intention des professionnels de terrain et l'établissement de modes opératoires partagés et reconnus.

14.

AMÉLIORER LA GESTION DE L'AMIANTE

La lourdeur de la réglementation relative à l'amiante induit des freins au désamiantage ou aux travaux en présence d'amiante.

En effet, la France est certainement le pays européen ayant la réglementation la plus complexe et la plus exigeante :

- un niveau d'excellence est demandé dans tous les domaines : valeurs limites d'exposition professionnelle, prise en compte des fibres fines d'amiante, métrologie de mesure, durée maximale de vacation, etc. ;
- une certification est exigée pour les entreprises spécialisées (travaux relevant de la sous-section 3). Celle-ci est particulièrement complexe à obtenir pour les nouveaux entrants ;
- la réglementation applicable à certains petits travaux ponctuels (relevant de la sous-section 4) pouvant être effectués par une entreprise non spécialisée (et donc non certifiée) rencontrant l'amiante lors de travaux de rénovation est très stricte.

PROPOSITIONS

- Pour une meilleure compréhension et application de la réglementation, il convient de clarifier la distinction entre les sous-sections 3 et 4. On observe, en effet, des retards et arrêts de chantier résultant de difficultés d'interprétation de la sous-section à considérer pour l'intervention. Par ailleurs, l'encapsulage réalisé par les entreprises certifiées (sous-section 3) doit être explicitement réservé aux matériaux fortement émissifs tels que les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. La métrologie doit être adaptée aux pratiques du terrain et possibilités techniques (stratégie d'échantillonnage, sensibilité analytique).
- Faire évoluer les normes encadrant la certification amiante afin de simplifier les modalités d'accès à celle-ci, tout en garantissant un niveau de technicité élevé pour les opérations complexes.
- Définir des modes opératoires standardisés et validés nationalement afin de simplifier, de cadrer et d'uniformiser, à l'échelle du territoire, les processus d'intervention des entreprises effectuant des travaux relevant de la sous-section 4.
- Mettre en place une aide nationale pour financer les travaux de désamiantage.

15.

FAVORISER LE MAINTIEN À DOMICILE DES SENIORS EN ENCOURAGEANT LA MISE EN ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

Afin d'encourager la réalisation de travaux de performance énergétique, plusieurs dispositifs fiscaux existent. Or, en matière d'accessibilité ou de maintien à domicile des personnes âgées à mobilité réduite, aucune mesure d'aide fiscale n'est prévue pour inciter le bailleur privé ou public à s'engager dans ces travaux.

Le maintien à domicile des personnes âgées à mobilité réduite doit permettre de répondre aux enjeux du vieillissement de la population. Il apparaît indispensable d'inciter les bailleurs privés à relancer la rénovation des logements existants en intégrant les règles d'accessibilité.

PROPOSITIONS

- Pour favoriser l'anticipation du vieillissement et tenter de parer les risques de dépendance aggravés par un habitat existant non adapté, créer un PTZ social dédié aux travaux d'adaptation des logements et ciblant ce besoin. Le prêt devra être conditionné, notamment, à l'emploi d'entreprises répondant à des critères de compétence reconnus par la profession (Qualibat).
- Pour faciliter les travaux, réformer le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes en l'étendant aux descendants et collatéraux lorsqu'ils financent de tels travaux.



16.

INSTAURER UN TAUX DE 2 % DE LOGEMENTS ACCESSIBLES DANS LES CONSTRUCTIONS NEUVES

100 % des logements neufs doivent répondre à des règles de construction contraignantes permettant l'accessibilité aux personnes en situation de handicap :

- pour les logements collectifs de plus de trois étages, la totalité de ces règles est applicable à l'ensemble des logements neufs ;
- pour les logements collectifs de moins de quatre étages ne comportant pas d'ascenseur, des dispositions relatives aux caractéristiques de base des logements sont également applicables à la totalité des logements neufs, alors même qu'une partie de ces logements sont inaccessibles aux usagers en fauteuil roulant, car les ascenseurs ne sont pas obligatoires. Or, à chaque niveau où se trouvent des logements, les circulations, les portes d'entrée et les portes intérieures doivent offrir des caractéristiques minimales d'accessibilité pour les personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables, détectables et utilisables par ces personnes, etc.

PROPOSITION

■ À l'instar de tous nos voisins européens et américains, il convient d'instaurer un pourcentage de logements adaptés dès la construction neuve en accord avec la réalité. Ce pourcentage serait établi suivant le nombre de personnes handicapées et usagers en fauteuil roulant recensés et pourrait s'inspirer du chiffre pris pour les hôtels en France, soit 2 %. Ce même pourcentage est déjà la référence dans tous les autres pays développés.

17.

SIMPLIFIER LES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ

Selon le type de construction, les règles d'accessibilité sont différentes (hauteur de marche, largeur de couloir, pente des rampes, espace d'attente sécurisé pour les usagers en fauteuil roulant, mixité des sanitaires handicapés, etc.). De plus, les phénomènes naturels des matériaux (dilatation ou retrait des matériaux, relaxation des métaux, fluage du béton) et les difficultés de mise en œuvre imposent des tolérances dans les ouvrages finis.

PROPOSITIONS

- La profession demande que les règles liées à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap soient uniformisées dans toutes les constructions, quels que soient leur classement, leur destination et leur catégorie. Cela conduit trop souvent à des difficultés d'application et à un défaut de cohérence.
- Par ailleurs, lorsque les exigences réglementaires portent sur des dimensions, il convient de leur adjoindre une tolérance qui soit proportionnelle à la grandeur de la dimension réglementaire considérée. La réglementation actuelle considérant que les tolérances liées à la mise en œuvre des ouvrages doivent être intégrées dans les plans de l'architecte conduit trop souvent à des chantiers bloqués à la réception pour quelques centimètres, voire millimètres, alors que l'usage accessibilité est respecté.
- Il convient, enfin, que soit établi un guide précisant les conditions de réalisation du contrôle des exigences dimensionnelles accessibilité, de manière à permettre une application raisonnée de la réglementation.





ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ ET LOGEMENT

Proposition n° 18

- ▶ Soutenir la primo-accession à la propriété

Proposition n° 19

- ▶ Soutenir l'investissement locatif privé

Proposition n° 20

- ▶ Maintenir l'offre HLM à niveau

Proposition n° 21

- ▶ Lutter contre la fracture territoriale en mobilisant le bâtiment

Proposition n° 22

- ▶ Engager un PNRU II et répondre au problème des copropriétés dégradées

Proposition n° 23

- ▶ Encourager l'amélioration-entretien des logements au-delà de l'efficacité énergétique

Proposition n° 24

- ▶ Consolider le financement d'Action Logement

Proposition n° 25

- ▶ Améliorer la sécurisation de l'occupation du logement

Proposition n° 26

- ▶ Rendre plus facile l'expulsion des occupants illicites

18.

SOUTENIR LA PRIMO-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'accèsion à la propriété reste une aspiration forte de nos concitoyens.

Elle est aussi un objectif de politique publique, dans la mesure où elle est assimilable à la mise en réserve d'un capital qui pourra être mobilisé lors de la retraite (loyer à soi-même ou revente du bien).

L'action engagée par les pouvoirs publics à l'échelon national (retour à un PTZ suffisamment puissant) comme local (aides locales) a permis de redynamiser un marché qui s'était effondré pendant la crise, notamment du fait du retrait des ménages modestes et des primo-accédants.

Dans un contexte de taux de marché à bas niveau, le PTZ présente un coût contenu et ne conduit pas à une explosion de la sinistralité, ni côté ménages, ni côté établissements de crédit.

PROPOSITION

- Les professionnels du bâtiment souhaitent que le PTZ soit maintenu selon les mêmes paramètres : alors que le dispositif, connu et maîtrisé tant par les ménages que par les établissements prêteurs, commence à porter ses fruits après deux réformes en 2015 et 2016, son remplacement dès à présent par une autre aide serait contre-productif.



19.

SOUTENIR L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVÉ

Après de multiples avatars, pas tous efficaces, le dispositif d'investissement locatif privé Pinel a permis, dans un contexte de taux d'intérêt bas, mais de niveaux de prélèvement élevés, un redécoupage du marché du locatif privé, porté par les ménages, dès 2015. De fait, sans incitation fiscale forte et pérenne, l'investissement locatif privé reste fragile et stagne aux environs d'une trentaine de milliers d'opérations par an.

Le secteur locatif privé joue pourtant un rôle majeur dans l'accueil des ménages mobiles et/ou modestes. Or, contrairement à bien des idées reçues, ce segment de l'offre ne progresse pas quantitativement. Depuis 1984, l'investissement des ménages n'a fait que compenser le retrait des institutionnels, à hauteur de 850 000 logements. C'est pourquoi il semble indispensable que soit maintenu un dispositif d'incitation à l'investissement locatif neuf qui présente les caractéristiques suivantes :

- un coût budgétaire raisonnable ;
- un niveau de sélectivité suffisant pour éviter les abus ;
- une bonne articulation entre segment libre et secteur intermédiaire.

Il serait encore plus efficace d'inverser la logique et de mettre en place une fiscalité moins spoliatrice sur l'investissement locatif, puis de supprimer les incitations fiscales devenues non nécessaires. C'est, par exemple, ce qui est pratiqué en Allemagne. Cela suppose toutefois de revoir totalement notre système fiscal.

PROPOSITIONS

■ À court terme, la FFB demande avec insistance le maintien du dispositif Pinel, qui a permis au secteur d'amorcer sa sortie de crise, sans provoquer des déséquilibres dans les territoires. Sa suppression sans contrepartie conduirait inévitablement à un nouvel effondrement du marché.

■ À moyen terme, la FFB souhaite que soit reconnu le caractère d'activité économique au secteur locatif privé. À ce titre, elle milite pour la mise à l'étude de la possibilité d'une réforme fiscale d'ampleur permettant de supprimer les incitations fiscales dérogatoires après avoir baissé les taux d'imposition et mis en place une structure fiscale calquée sur les BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et adaptée aux spécificités du secteur (imputation des déficits fonciers sur le revenu global, amortissement fiscal et exonération des plus-values après une période raisonnable).

20.

MAINTENIR L'OFFRE HLM À NIVEAU

Un parc HLM large, de qualité et réparti sur tout le territoire à hauteur des besoins est indispensable pour permettre aux ménages une véritable liberté de choix de leur statut d'occupation et la restauration d'un parcours résidentiel fluide.

La construction HLM sort d'une période de forte activité avec, entre 2010 et 2016, de l'ordre de 100 000 logements mis en chantier et/ou restructurés, hors ANRU.

Cet effort doit être maintenu, tout en accordant plus d'importance à la restructuration du parc vacant et/ou obsolète qui s'est développé dans certaines villes moyennes (voir également la proposition n° 21 « Lutter contre la fracture territoriale en mobilisant le bâtiment »).

Toutefois, le mode de financement actuel du secteur s'avère non pérenne, ce qui appelle à refonder le modèle, dans un contexte de politique budgétaire plus restrictive et de réduction des marges de manœuvre des collectivités territoriales.

PROPOSITIONS

- Les professionnels du bâtiment souhaitent le maintien d'une construction locative sociale dynamique, mais basée sur des financements pérennes, source de visibilité.
- Ils appellent aussi à renforcer l'intervention sur le parc vacant obsolète dans les villes moyennes hors zones tendues.
- Enfin, à titre de mesure technique de gestion patrimoniale, ils encouragent à la vente maîtrisée d'une faible part du parc amorti (hors ZUS), afin d'accroître les fonds propres des organismes et donc de permettre de construire plus.



21.

LUTTER CONTRE LA FRACTURE TERRITORIALE EN MOBILISANT LE BÂTIMENT

Il existe en France des zones tendues, en croissance économique et avec une dynamique qui perdure en termes d'emploi, où il faut poursuivre et amplifier l'effort de construction, et d'autres zones sans ressort démographique, sans véritable dynamisme économique où, *a priori*, le nombre global de logements semble suffisant. Dans ces zones en déprise, il faut avant tout parvenir à gérer et optimiser la décroissance du parc en évitant la déqualification, notamment des centres-villes. Cela suppose de mettre en œuvre une véritable politique de restructuration lourde, avec son volet de démolitions.

De plus, on constate que la plupart des territoires où le chômage ressort élevé par rapport à la moyenne nationale correspondent aux zones où la part des emplois dans le bâtiment s'avère importante. Une nouvelle chute de l'activité des entreprises du secteur aurait donc des conséquences dramatiques en termes de lien social.

PROPOSITIONS

- Les professionnels du bâtiment souhaitent le maintien de l'objectif de 500 000 logements « neufs » construits par an, sachant que ce champ comprendrait 50 000 à 100 000 restructurations (des « constructions sur existant »), principalement dans des territoires peu ou pas tendus.
- Ils appellent aussi à la mise en place de véritables observatoires locaux, s'appuyant notamment sur les comités régionaux d'Action Logement (Cral) permettant d'identifier financièrement les besoins à l'heure du *big data*.
- Enfin, toujours dans cette logique d'efficacité, la FFB demande une meilleure articulation entre politique et objectifs nationaux, d'une part, et leur déclinaison locale, d'autre part.

22.

ENGAGER UN PNRU II ET RÉPONDRE AU PROBLÈME DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Engagé par la loi du 1^{er} août 2003, le programme national de rénovation urbaine (PNRU) s'avère un considérable succès. Il représente un volume de dépenses de plus de 40 milliards d'euros et change directement la vie de plus de 4 millions de nos concitoyens. Le programme a permis une spectaculaire transformation des quartiers concernés. Leur image et la sécurité y sont considérablement améliorées. Tout est loin d'être parfait, en ce qui concerne tant la diversification que l'articulation avec les politiques de l'habitat, mais il est indéniable que le bilan apparaît globalement positif.

Toutefois, l'effort engagé n'a pas permis de traiter l'ensemble des quartiers prioritaires où le processus d'exclusion sociale et économique s'avère le plus fort. Le traitement d'une fraction de ces quartiers laisse en déshérence des pans entiers, ce qui risque de nuire à la pérennisation des efforts entrepris.

De la même façon, le PNRU I s'est concentré sur le volet logement social. Pourtant, dans nombre de quartiers, l'existence de copropriétés dégradées de grande taille représente un obstacle à toute requalification durable.

C'est pourquoi le lancement d'un PNRU II paraît à presque tous les observateurs comme une exigence. La difficulté d'une telle opération se révèle d'abord financière. De fait, l'État, au mépris de sa signature, s'est absous de tout engagement financier et fait supporter à Action Logement la quasi-totalité du PNRU I. Or, Action Logement ne dispose plus des moyens pour financer le PNRU II en totalité. L'État en a pris conscience et vient d'annoncer un réengagement à hauteur d'un milliard d'euros. Reste à espérer qu'il tienne parole cette fois.

PROPOSITIONS

- La FFB souhaite l'achèvement du PNRU I et le lancement d'un PNRU II que tous les élus de la nation appellent de leurs vœux.
- Il importe que ce nouveau programme, plus ciblé géographiquement, mette prioritairement l'accent sur la diversification de l'offre.
- Il importe également que la question du financement soit préalablement résolue, notamment par un retour en acte à la règle de financement à parité État/Action Logement.



23.

ENCOURAGER L'ENTRETIEN- AMÉLIORATION DES LOGEMENTS AU-DELÀ DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Dans leur ensemble, les travaux de réhabilitation de logements représentent un chiffre d'affaires annuel de 43 milliards d'euros, soit plus du tiers de l'activité bâtiment. Il s'agit toutefois du segment qui n'a, pour l'heure, bénéficié d'aucune amorce de reprise.

Or, l'effort d'amélioration du parc de logements doit être poursuivi au-delà de l'efficacité énergétique. De fait, deux autres grandes questions doivent être abordées :

- le traitement des copropriétés dégradées ;
- la mise en accessibilité du logement à tous les handicaps et le maintien à domicile des seniors.

Il s'agit, enfin, du segment *a priori* le plus efficace pour relancer l'activité et l'emploi dans les zones rurales ou les petites villes, là où les besoins s'avèrent quantitativement satisfaits.

PROPOSITIONS

- Les professionnels du bâtiment demandent un retour à un taux de TVA réduit aussi bas que possible, mais unique pour l'ensemble des travaux dans les logements de plus de deux ans. Cette mesure reste en effet la plus forte incitation en matière d'amélioration du parc et permettrait, qui plus est, d'embarquer plus facilement des travaux de rénovation énergétique.
- Enfin, les professionnels du bâtiment demandent que le législateur se saisisse du cas des personnes handicapées ou en longue maladie, afin que l'accès au crédit à des fins de travaux d'adaptation du logement leur soit facilité.

24.

CONSOLIDER LE FINANCEMENT D'ACTION LOGEMENT

L'entreprise de refondation d'Action Logement, engagée il y a plusieurs années et finalisée en 2016, se heurte à l'attitude des pouvoirs publics, qui continuent à utiliser les ressources du circuit comme variable d'ajustement budgétaire.

Une telle situation se révèle au sens propre insoutenable, puisqu'elle conduit à une perte rapide de légitimité même du dispositif. Pour les partenaires sociaux, le 0,45 % n'a de sens que si les fonds disponibles bénéficient, en direct, pour la grande majorité et dans une proportion croissante, aux salariés des entreprises.

PROPOSITION

- La FFB souhaite que l'État limite au plus vite sa ponction pour les politiques publiques à 500 millions d'euros et restaure la compensation de 133 millions d'euros au titre de l'exonération des entreprises de 10 à 20 salariés.



25.

AMÉLIORER LA SÉCURISATION DE L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Dans un environnement de plus en plus marqué par les aléas conjoncturels et le développement des formes de salariat autres que le CDI, mais aussi par le vieillissement structurel de la population, il importe que l'intervention publique mette l'accent sur la sécurisation des acteurs, moyen indispensable pour permettre l'accès au logement des ménages les plus fragiles et/ou les plus exposés, en ce qui concerne tant le marché locatif que l'accès à la propriété.

PROPOSITION

■ La FFB demande la mise en place d'un système de garantie publique ou parapublique qui permette de sécuriser l'accès au logement des ménages âgés ou sous contrat court, mais répétitif, tous statuts d'occupation confondus.

26.

RENDRE PLUS FACILE L'EXPULSION DES OCCUPANTS ILLICITES

En l'état du droit, les procédures pour expulser les occupants illicites d'un bâtiment relèvent du parcours du combattant.

Le propriétaire peut faire immédiatement expulser les occupants illicites par les forces de l'ordre, à condition d'informer les autorités au maximum 48 heures après le début de l'occupation illicite (on parle de flagrant délit d'intrusion).

En l'absence de flagrant délit, les forces de l'ordre ne sont pas habilitées à les expulser. L'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 prévoit en effet que l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Ce fléau touche aussi bien des particuliers que des entreprises (occupation illicite de locaux d'activités, de bâtiments en rénovation, de logements neufs, etc.).

PROPOSITION

- Modifier l'article 53 du Code de procédure pénale pour prévoir qu'en cas d'introduction illégale dans le domicile d'autrui (au sens de l'article 226-4 du Code pénal), le délit flagrant puisse être constaté dans les 96 heures suivant le début de la commission de l'infraction.





APPRENTISSAGE ET FORMATION

Proposition n° 27

- ▶ Prendre en compte les efforts des entreprises en matière d'apprentissage dans les clauses d'insertion

Proposition n° 28

- ▶ Rendre déductibles les dépenses liées au développement de l'apprentissage

Proposition n° 29

- ▶ Simplifier la taxe d'apprentissage

Proposition n° 30

- ▶ Aligner la durée du travail des apprentis mineurs sur celle des salariés majeurs de l'entreprise

Proposition n° 31

- ▶ Simplifier les règles de fixation du salaire des apprentis en cas de succession de contrats

Proposition n° 32

- ▶ Simplifier les règles de conclusion, d'exécution et de rupture du contrat d'apprentissage

Proposition n° 33

- ▶ Établir une période d'essai d'un mois de présence effective en entreprise pour les salariés en contrat de professionnalisation

Proposition n° 34

- ▶ Permettre la succession immédiate d'un contrat de professionnalisation et d'un CDD de droit commun

Proposition n° 35

- ▶ Simplifier les règles d'éligibilité au compte personnel de formation

27.

PRENDRE EN COMPTE LES EFFORTS DES ENTREPRISES EN MATIÈRE D'APPRENTISSAGE DANS LES **CLAUSES** **D'INSERTION**

Les entreprises du bâtiment sont, de loin, celles qui accueillent le plus de jeunes en formation par alternance, principalement dans le cadre de contrats d'apprentissage. Très majoritairement, ces formations bénéficient à des jeunes peu ou pas qualifiés pour leur permettre de devenir ouvrier ou compagnon professionnel. Elles exigent un tutorat important des entreprises pour que la transmission du savoir s'effectue dans les meilleures conditions et débouche sur la qualification professionnelle et l'emploi.

Paradoxalement, alors que les pouvoirs publics font du développement de l'alternance un fer de lance dans la lutte contre le chômage, l'effort développé depuis des décennies par les entreprises du bâtiment pour favoriser l'accès à l'emploi de jeunes peu qualifiés n'est pas ou peu pris en compte dans les clauses d'insertion des marchés publics.

PROPOSITION

■ Inciter les maîtres d'ouvrage publics, lorsqu'ils recourent à l'insertion dans les marchés publics, à prendre également en compte les effectifs de jeunes formés par l'entreprise en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dès lors qu'ils répondent aux conditions de niveau maximal exigé par la clause d'insertion.



28.

RENDRE DÉDUCTIBLES LES DÉPENSES LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DE L'APPRENTISSAGE

La taxe d'apprentissage est un impôt versé par les entreprises afin de financer les dépenses liées à l'apprentissage, mais également les formations professionnelles et technologiques, ainsi que l'information et l'orientation des jeunes.

Les entreprises qui embauchent des apprentis et les forment font un effort important pour la nation. Si elles bénéficient d'exonérations sur le salaire du jeune en formation, l'implication importante du maître d'apprentissage n'est, quant à elle, pas reconnue à sa juste valeur.

PROPOSITION

■ Permettre aux entreprises qui forment un apprenti de déduire les dépenses liées au développement de la qualité de l'apprentissage (formation et prime des maîtres d'apprentissage, livret d'accueil des apprentis...) au même titre que celles liées à l'accueil des stagiaires de l'enseignement professionnel et technologique.

29.

SIMPLIFIER LA TAXE D'APPRENTISSAGE

La taxe d'apprentissage est un impôt versé par les entreprises afin de financer les dépenses liées à l'apprentissage, mais également les formations professionnelles et technologiques, ainsi que l'information et l'orientation des jeunes.

La taxe d'apprentissage a été l'objet, ces dernières années, de nombreuses réformes qui ont retiré à l'entreprise la maîtrise de l'affectation de leur contribution.

La loi de finances pour 2013, en augmentant la fraction de taxe d'apprentissage versée aux régions, a diminué la part dont pouvaient disposer les entreprises pour financer directement les CFA. Ainsi, de nombreuses entreprises ayant un apprenti ne sont pas en mesure de verser au CFA d'accueil la totalité de la contribution obligatoire. Cela a notamment des conséquences pour les PME qui ont des apprentis du supérieur.

PROPOSITIONS

- Inverser les règles d'imputation sur la taxe d'apprentissage.
- Les entreprises ayant un ou plusieurs apprentis devraient pouvoir imputer prioritairement leur contribution au(x) CFA d'accueil, à concurrence du coût de la formation, le solde éventuel étant versé au collecteur de taxe. Cette mesure permettrait de resserrer le lien entre l'entreprise et le CFA.



30.

ALIGNER LA DURÉE DU TRAVAIL DES APPRENTIS MINEURS SUR CELLE DES SALARIÉS MAJEURS DE L'ENTREPRISE

Les entreprises du bâtiment accueillent chaque année près de 60 000 jeunes en contrat d'apprentissage. Cette modalité de formation sous contrat de travail repose sur le principe d'une alternance entre formation théorique en CFA et pratique du métier en entreprise, principalement sur chantier. Elle nécessite que le jeune en formation bénéficie de l'accompagnement de son maître d'apprentissage dans l'exercice de la pratique professionnelle.

La réglementation actuelle pose dans ce domaine une grande difficulté : elle limite la durée du travail sur chantier pour les apprentis mineurs à la durée légale du travail (8 heures par jour et 35 heures par semaine) et soumet l'autorisation d'heures supplémentaires à la discrétion de l'Administration, ce qui pose des problèmes pour l'organisation des chantiers accueillant des apprentis.

Par ailleurs, c'est pour tenir compte de ces difficultés que la réglementation européenne autorise les États membres à fixer la durée légale du travail des jeunes en formation ou en stage à 8 heures par jour et 40 heures par semaine (directive 94/33/CE du Conseil relative à la protection des jeunes au travail, 22 juin 1994).

PROPOSITION

- Autoriser les apprentis mineurs à effectuer des heures supplémentaires aux mêmes conditions que les autres salariés de l'entreprise, afin de faciliter l'organisation des chantiers et l'intégration des jeunes dans les équipes de professionnels, et ce, dans le respect de la réglementation européenne.

31.

SIMPLIFIER LES RÈGLES DE FIXATION DU SALAIRE DES APPRENTIS EN CAS DE SUCCESSION DE CONTRATS

L'apprentissage a comme vocation de permettre aux jeunes de moins de 26 ans de conclure plusieurs contrats de travail successifs, pour obtenir des diplômes ou titres de même niveau ou de niveau différent, supérieur comme inférieur.

La réglementation prévoit que l'apprenti perçoit un salaire déterminé en pourcentage du SMIC et dont le montant varie en fonction de l'âge du bénéficiaire et de sa progression dans le ou les cycles de formation faisant l'objet de l'apprentissage.

Cette variété de critères à prendre en considération rend très complexe la détermination du salaire à verser aux apprentis.

Elle peut aboutir à verser à l'apprenti un salaire net très élevé, parfois proche de celui d'ouvriers qualifiés dans l'entreprise, pour un temps de travail en entreprise beaucoup moins important, puisque l'apprenti est en CFA entre un quart et un tiers de son temps. C'est, notamment, le cas lorsque l'apprenti a préparé dans son cursus un diplôme connexe ou une mention complémentaire.

PROPOSITIONS

- Supprimer la règle de variation du salaire de l'apprenti en fonction de sa progression dans le ou les cycles de formation faisant l'objet de l'apprentissage.
- Prévoir que le salaire de l'apprenti varie seulement en fonction de son âge, en imposant au moins le maintien du salaire précédent.



32.

SIMPLIFIER LES RÈGLES DE CONCLUSION, D'EXÉCUTION ET DE RUPTURE DU CONTRAT D'APPRENTISSAGE

La conclusion du contrat d'apprentissage répond à un formalisme particulier, notamment par la signature d'un document CERFA spécifique qui doit être déposé auprès d'une chambre consulaire pour enregistrement.

Ce contrat peut être rompu par l'une ou l'autre des parties jusqu'à l'échéance des quarante-cinq premiers jours de formation pratique en entreprise effectuée par l'apprenti.

Passé ce délai, la rupture du contrat ne peut intervenir que sur accord écrit signé des deux parties. À défaut, elle peut être prononcée par le conseil de prud'hommes en cas de faute grave ou de manquements répétés de l'une des parties à ses obligations ou en raison de l'inaptitude de l'apprenti à exercer le métier auquel il voulait se préparer.

Le délai entre la saisine et la décision du conseil de prud'hommes, qui peut durer de deux à trois mois, crée une insécurité juridique pour l'entreprise comme pour le salarié.

Ce manque de souplesse dans la conclusion et la rupture du contrat freine les initiatives d'employeurs qui, pour certains, renoncent de ce fait à embaucher des apprentis.

PROPOSITIONS

- Simplifier les règles d'exécution et de rupture du contrat d'apprentissage en supprimant, notamment, le recours obligatoire au conseil de prud'hommes.
- Après l'échéance de la période probatoire, permettre aux apprentis et aux employeurs de rompre le contrat d'apprentissage selon les règles de droit commun des contrats.

33.

ÉTABLIR UNE PÉRIODE D'ESSAI D'UN MOIS DE PRÉSENCE EFFECTIVE EN ENTREPRISE POUR LES SALARIÉS EN CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION

Les entreprises du bâtiment accueillent un nombre important de jeunes en formation par alternance, que ce soit en contrat d'apprentissage ou en contrat de professionnalisation. Les aptitudes de ces salariés, qui sont en formation, doivent pouvoir être appréciées par l'entreprise en début de contrat, pendant la période de présence effective en entreprise.

Or, les règles relatives à ces périodes d'essai diffèrent en fonction de la nature du contrat de formation :

- le contrat d'apprentissage, qu'il soit à durée indéterminée ou à durée déterminée, peut être rompu librement par l'une ou l'autre des parties, pendant une durée de quarante-cinq jours consécutifs ou non de présence effective en entreprise (article L.6222-18 du Code du travail). Il peut être mis fin à cette période d'essai sans condition de respect d'un délai de prévenance ou de formalités particulières;
- le contrat de professionnalisation peut comporter une période d'essai. À défaut de dispositions conventionnelles ou contractuelles plus favorables, ce sont les règles de droit commun qui s'appliquent (circulaire DGEFP 2012/15 du 19 juillet 2012). Les entreprises imposent quasi systématiquement à leurs salariés en contrat de professionnalisation une période d'essai en début de contrat;

PROPOSITION

- Établir une période d'essai obligatoire d'un mois de présence effective en entreprise (soit 30 jours de présence, consécutifs ou non) pour les salariés en contrat de professionnalisation, quelle que soit la durée du contrat, dérogeant aux règles de droit commun de la période d'essai.

- en pratique, les contrats de professionnalisation, au même titre que les contrats d'apprentissage, débutent le plus souvent par une période de formation, réduisant ainsi la possibilité d'évaluer la personne en situation de travail. Dans le bâtiment, une période d'essai de trois semaines est prévue pour les contrats de professionnalisation de 12 mois conclus avec des ouvriers. Lorsque ces contrats débutent par une période de formation en organisme de formation, la durée de présence effective en entreprise n'est pas suffisante pour juger de l'aptitude du salarié à son poste de travail.

34.

PERMETTRE LA SUCCESSION IMMÉDIATE D'UN CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION ET D'UN CDD DE DROIT COMMUN

À l'issue d'un contrat d'apprentissage, il est possible de conclure sans délai de carence un contrat de travail à durée déterminée pour faire face à un accroissement temporaire de l'activité de l'entreprise.

À l'issue d'un contrat de professionnalisation, dans ce même cas, un délai de carence entre les deux contrats est exigé de l'Administration.

Ce délai de carence est parfois très long, ce qui rend inopérant le projet d'embauche.

Pourtant, le contrat de professionnalisation est un contrat conclu soit pour favoriser le recrutement de certaines catégories de personnes sans emploi, soit parce que l'employeur s'engage à assurer un complément de formation professionnelle au salarié. En cas d'accroissement temporaire de l'activité de l'entreprise, il devrait pouvoir être suivi sans délai de carence d'un contrat de travail à durée déterminée, pour permettre au salarié nouvellement qualifié d'accroître son expérience professionnelle.

PROPOSITION

- Autoriser, comme c'est le cas pour les contrats d'apprentissage, qu'à l'issue d'un contrat de professionnalisation, pour faire face à un accroissement temporaire de l'activité de l'entreprise, le salarié puisse être embauché en contrat à durée déterminée sans délai de carence.



35.

SIMPLIFIER LES RÈGLES D'ÉLIGIBILITÉ AU COMPTE PERSONNEL DE FORMATION

Le compte personnel de formation (CPF) a été créé par la loi du 5 mars 2014 pour sécuriser les parcours professionnels des individus et leur permettre d'être acteurs de leur propre évolution professionnelle.

Cet objectif est loin d'être atteint, en raison principalement du manque de lisibilité des formations éligibles au CPF.

En effet, pour être éligible au CPF et pouvoir être prise en charge par un organisme collecteur, une formation doit avoir été préalablement inscrite sur une des listes suivantes :

- liste élaborée par la Commission paritaire nationale de l'emploi et de la formation professionnelle (CPNE) de branche pour les salariés de ladite branche ;
- liste élaborée par le Conseil paritaire interprofessionnel national pour l'emploi et la formation (COPANEF) pour les salariés et les demandeurs d'emploi ;
- liste élaborée par le Conseil paritaire interprofessionnel régional pour l'emploi et la formation (COPAREF) pour les salariés et les demandeurs d'emploi.

Peuvent être inscrits sur ces listes les formations inscrites au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) ou à l'inventaire ainsi que les certificats de qualification professionnelle (CQP).

Cette procédure d'inscription est longue et complexe pour l'ensemble des acteurs concernés.

Par ailleurs, selon la région dans laquelle le titulaire du CPF travaille ou selon la branche professionnelle dont relève son entreprise, une même formation peut être éligible ou non éligible aux fonds du CPF, ce qui rend l'offre de formation sur le territoire national totalement confuse et inégale.

Les fonds dédiés au CPF sont sous-utilisés en raison de la complexité du système : les titulaires des comptes personnels de formation ne savent pas clairement à quelle formation ils peuvent avoir accès grâce à leur CPF ; les organismes de formation manquent de visibilité dans l'exercice de leur mission et sont pour certains en grande difficulté ; les acteurs politiques chargés de l'établissement des listes sont dépassés.

PROPOSITION

- Simplifier le système en supprimant toute référence à des listes et ouvrir plus largement le compte personnel de formation à l'ensemble des formations inscrites à l'inventaire et au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) ainsi qu'aux certificats de qualification professionnelle (CQP).







ASSURANCE

Proposition n° 36

- ▶ Imposer une information sur le coût total de l'ouvrage pour permettre aux entreprises de justifier d'une assurance décennale adaptée

Proposition n° 37

- ▶ Simplifier les modalités de justification en matière d'assurance professionnelle

Proposition n° 38

- ▶ Introduire une franchise en dommages-ouvrage pour éviter les déclarations de sinistre injustifiées à l'échéance décennale

Proposition n° 39

- ▶ Favoriser le paiement direct de l'indemnité d'assurance entre les mains de l'entreprise qui a réparé

36.

IMPOSER UNE INFORMATION SUR LE COÛT TOTAL DE L'OUVRAGE POUR PERMETTRE AUX ENTREPRISES DE JUSTIFIER D'UNE ASSURANCE DÉCENNALE ADAPTÉE

Le montant de garantie imposé en matière décennale vise à protéger les intérêts du maître d'ouvrage en cas de sinistre.

Depuis 2008, les constructeurs doivent justifier d'une assurance décennale dont le montant est au moins égal au coût total du chantier. Pour les chantiers supérieurs à 15 millions d'euros, un contrat collectif de responsabilité décennale (CCRD) peut être mis en place pour compléter les montants de garantie de chacun des contrats individuels des intervenants. Pour respecter leur obligation légale, les constructeurs doivent donc connaître le coût total de l'ouvrage¹ afin d'être assurés en fonction de celui-ci.

Or, faute de bénéficier de cette information au moment de l'appel d'offres, les entreprises ne peuvent ni anticiper la nécessité d'augmenter leur garantie, ni intégrer dans leur prix le coût d'une éventuelle surprime d'assurance liée à l'ampleur du chantier. Elles risquent alors de devoir supporter cette charge sans l'avoir prise en compte dans leur offre, au détriment de leur marge ou, pire, de ne pas être assurées.

Au-delà, lorsque le maître d'ouvrage modifie l'enveloppe des travaux en cours de chantier ou si le coût final s'avère différent du coût prévisionnel, le constructeur qui n'en est pas informé ne peut adapter son contrat d'assurance. Au moment du sinistre, il risque alors de se retrouver sans garantie, faute d'avoir déclaré en son temps la modification à son assureur.

PROPOSITIONS

- Imposer au maître d'ouvrage de mentionner dans les appels d'offres le coût total de l'ouvrage pour permettre aux entreprises de justifier d'une assurance adaptée.
- Imposer au maître d'ouvrage d'informer les constructeurs de toute augmentation du coût total du chantier et négocier la prise en charge des surcoûts d'assurance.



¹ Le coût total de la construction est le montant définitif des dépenses de l'ensemble des travaux afférents à la réalisation de l'opération de construction, toutes révisions, honoraires, taxes et s'il y a lieu travaux supplémentaires compris. Ce coût intègre la valeur de reconstruction des existants totalement incorporés dans l'ouvrage neuf et qui en deviennent techniquement indivisibles au sens du II de l'article L. 243-1-1 du présent Code de l'assurance. En aucun cas ce coût ne peut comprendre les primes ou bonifications accordées par le maître de l'ouvrage au titre d'une exécution plus rapide que celle prévue contractuellement, ni se trouver amputé des pénalités pour retard infligées à l'entrepreneur responsable d'un dépassement des délais contractuels d'exécution.

37.

SIMPLIFIER LES MODALITÉS DE JUSTIFICATION EN MATIÈRE D'ASSURANCE PROFESSIONNELLE

Actuellement, trois dispositions régissent les modalités d'information du consommateur concernant l'assurance souscrite par le professionnel.

Ci-dessous un tableau récapitulatif :

	Loi Hamon du 17 mars 2014 (article R.111-2 du Code de la consommation)	Loi Pinel du 18 juin 2014 (article 22)	Loi Macron du 6 août 2015 (article 95)
Présentation	Information précontractuelle du client. L'entreprise doit fournir « l'éventuelle garantie financière ou assurance de responsabilité professionnelle souscrite par lui »	Mention dans les devis et factures des références de l'assurance professionnelle obligatoire	La remise de l'attestation d'assurance décennale avec les devis et factures
Personnes bénéficiaires	Consommateur (personne physique n'agissant pas dans le cadre de son activité professionnelle)	Tous les clients	Tous les clients
Débiteur de l'obligation	Toutes les entreprises	Les entreprises artisanales immatriculées au répertoire des métiers et les microentreprises. Dans les faits, cela concerne principalement le bâtiment	Les entreprises du bâtiment
Assurance visée	Assurance de responsabilité professionnelle sans plus de précision	Assurance décennale	Assurance décennale
Support d'information	Devis ou tout autre support dès lors que l'information est communiquée avant l'engagement contractuel du consommateur	Mention dans les devis et factures	Attestation d'assurance décennale à joindre aux devis et factures

PROPOSITIONS

■ Permettre aux artisans du bâtiment de bénéficier d'une dérogation concernant les mentions prévues par la loi Pinel au profit de la remise de l'attestation prévue par la loi Macron. Les mentions font double emploi avec la remise d'une attestation d'assurance décennale sur laquelle figure déjà l'ensemble des informations devant être mentionnées dans les devis et factures. Par ailleurs, l'attestation est de nature à sécuriser davantage le consommateur : elle permet, notamment, une vérification de la réalité du contrat directement auprès de l'assureur.

■ Limiter l'obligation prévue par la loi Hamon aux seules assurances et garanties obligatoires.

38.

INTRODUIRE UNE **FRANCHISE** **EN DOMMAGES- OUVRAGE** POUR ÉVITER LES DÉCLARATIONS DE SINISTRE INJUSTIFIÉES À L'ÉCHÉANCE DÉCENNALE

Il est constaté de nombreuses déclarations de sinistre pour des désordres qui ne relèvent pas tous de la garantie décennale. Néanmoins, face à une déclaration de sinistre, l'assureur dommages-ouvrage est bien souvent contraint de désigner un expert pour procéder à une analyse du sinistre.

Cette situation a un coût, ne serait-ce qu'en temps passé, qui pèse sur l'ensemble des acteurs de la construction, mais pas sur le maître d'ouvrage, pourtant à l'origine de cette déclaration inutile.

Ce phénomène a été notamment constaté dans un rapport de l'IGF-CGPC, qui a préconisé l'introduction d'une franchise dommages-ouvrage fixée par les pouvoirs publics à un niveau de l'ordre de quelques centaines d'euros, dans l'espoir de faire diminuer les déclarations injustifiées et de responsabiliser les maîtres d'ouvrage.

PROPOSITION

■ Introduire une franchise à la charge du maître d'ouvrage pour limiter les déclarations de sinistre injustifiées.



39.

FAVORISER LE PAIEMENT DIRECT DE L'INDEMNITÉ D'ASSURANCE ENTRE LES MAINS DE L'ENTREPRISE QUI A RÉPARÉ

« Ras-le-bol de se déplacer pour rien », de « faire des devis pour payer des vacances », de mobiliser des ouvriers et des chefs de chantier en pure perte ! Les entreprises s'insurgent contre les règles d'indemnisation des sinistres qui touchent les logements ou les autres locaux, car l'assureur se sert des devis effectués par l'entrepreneur pour indemniser la victime et celle-ci utilise l'indemnité comme elle le veut.

Par ailleurs, lorsque l'indemnité est versée directement à la victime, et même si elle a l'obligation d'affecter les sommes à la réparation des dommages, il n'est pas sûr qu'au moment de régler les entreprises, elle dispose toujours des fonds.

PROPOSITIONS

- Limiter l'usage abusif des devis pour obtenir une indemnité que le client utilisera pour un autre usage que la réparation effective des dommages ou en recourant, entre autres, à du travail dissimulé.
- Favoriser le paiement de l'indemnité d'assurance par l'assureur directement à l'entreprise qui répare.



CONSOMMATION

Proposition n° 40

- ▶ Simplifier la réglementation contractuelle

Proposition n° 41

- ▶ Encadrer davantage le régime de la micro-entreprise

Proposition n° 42

- ▶ Renforcer la qualification

Proposition n° 43

- ▶ Encadrer l'activité des plateformes numériques

40.

SIMPLIFIER LA RÉGLEMENTATION CONTRACTUELLE

Ces dernières années, les réglementations présentées comme protectrices des consommateurs se multiplient à un rythme soutenu : informations précontractuelles pléthoriques, formalisme accru de certains contrats hors établissement, multiplication des mentions obligatoires sur les documents courants tels que devis ou factures, etc.

Ces réglementations et leur champ d'application sont peu lisibles, voire contradictoires. Cette situation résulte en partie de la « stratification » des textes législatifs et réglementaires, mais aussi de la « surtransposition » de directives européennes.

Corrélativement, les sanctions ont été aggravées tant dans leur montant que dans leur application avec, notamment, la création de sanctions administratives prononcées directement par les agents de contrôle.

Le déséquilibre s'est accentué entre les petites entreprises artisanales, souvent démunies face à ces contraintes, et leurs clients, dont les moyens de remise en cause du contrat peuvent, dans certains cas, être disproportionnés.

Il résulte de cette situation que les entreprises courent un risque permanent et non maîtrisable d'être sanctionnées, et ce, sans que l'intérêt légitime du client ne soit pour autant préservé.

PROPOSITIONS

- Éviter les redondances des informations requises afin d'améliorer la lisibilité, de simplifier et de renforcer la sécurité juridique : les mêmes données se retrouvent souvent sur les informations précontractuelles (document séparé en cas de contrat hors établissement par exemple), l'affichage des prix, les conditions générales et les devis.
- Simplifier les exigences légales et réglementaires tout en préservant la protection des clients : à ce titre, il serait nécessaire de supprimer la référence systématique à un chiffreage par référence à un taux horaire de main-d'œuvre dans les devis, source de nombreuses contestations infondées, et de réévaluer le seuil d'exigence d'un devis détaillé pour les travaux d'entretien et de réparation en le portant à 350 euros.
- Alléger les contraintes administratives et juridiques en donnant aux courriels et aux signatures de devis sur tablette la même valeur que le papier en termes de preuve et de formation des contrats.
- Sécuriser en harmonisant les définitions portant sur la nature des contrats (vente, prestation de service par exemple) et les personnes débitrices des obligations.
- Rendre plus effective la concertation avec les représentants des consommateurs.

41.

ENCADRER DAVANTAGE LE RÉGIME DE LA MICRO-ENTREPRISE

Bien que la loi Pinel du 18 juin 2014 ait tenté de rééquilibrer les situations entre micro-entrepreneurs (auto-entrepreneurs) et artisans, des situations de concurrence déloyale perdurent, préjudiciables aux plus petites entreprises artisanales.

De plus, le régime, par son exemption de TVA, représente un coût pour l'État, à l'heure où la lutte contre les déficits est prioritaire.

Par ailleurs, dans le secteur du bâtiment, soumis à des obligations fortes en matière de sécurité, de prévention des risques et de gestion des facteurs de pénibilité, la possibilité pour les salariés d'exercer une activité secondaire de micro-entrepreneur présente des risques importants, notamment pour l'entreprise qui les emploie au titre de leur activité principale.

PROPOSITIONS

- Limiter à deux ans le bénéfice de la franchise de TVA pour les micro-entrepreneurs. Cela permettrait de renforcer la logique de « pied à l'étrier » au moment de la création, de rééquilibrer les situations concurrentielles et de garantir des ressources de TVA à l'État.
- Supprimer la possibilité, dans le bâtiment, d'exercer une activité secondaire de micro-entrepreneur dans le même secteur.

42.

RENFORCER LA QUALIFICATION

La qualification artisanale est une garantie pour les consommateurs et un vecteur de promotion de l'artisanat. C'est également un outil de défense de l'emploi, à l'heure du développement de nouvelles formes de concurrence déloyale, notamment étrangère. Parallèlement, la reconnaissance de la qualité d'artisan est un outil de communication important pour les petites entreprises, mais qui doit sans doute évoluer pour s'adapter à la réalité économique.

En effet, la qualité d'artisan ne peut être attribuée qu'à une personne disposant d'une qualification ou d'une expérience professionnelle. Cette disposition limite la qualité d'artisan à une maîtrise technique. Or, de nombreux chefs d'entreprise, notamment repreneurs, ne sont pas issus de formations techniques, mais plutôt commerciales ou en gestion. Cela n'empêche pas l'entreprise de disposer, dans son personnel, des ressources techniques suffisantes pour satisfaire l'exigence de qualité des clients.

PROPOSITIONS

- Remplacer la qualité d'artisan par celle d'entreprise artisanale, qui pourrait être attribuée à toute entreprise disposant de salariés répondant aux conditions de qualification artisanale.
- Garantir les critères de qualification nécessaires à l'installation tels que définis par le décret n° 98-247 du 2 avril 1998.



43.

ENCADRER L'ACTIVITÉ DES PLATEFORMES NUMÉRIQUES

Après l'hôtellerie, le taxi, le voyage et de nombreux autres secteurs, le bâtiment est à son tour concerné par le développement des plateformes numériques.

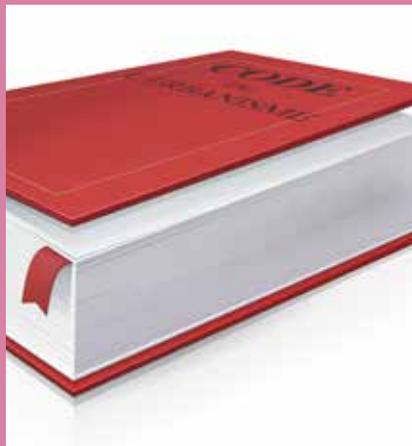
Un rapide état des lieux permet d'en identifier plusieurs dizaines. Certaines sont indépendantes, d'autres sont adossées à des opérateurs importants (assureurs, opérateurs numériques, distributeurs de matériaux, etc.). Positionnées sur les marchés de l'approvisionnement et des travaux pour le bâtiment, elles mettent en relation des offreurs (particuliers et/ou professionnels) avec des clients (principalement des particuliers).

Les conséquences du développement de ces plateformes dans le secteur du bâtiment sont nombreuses. On peut notamment citer :

- une modification des conditions d'accès au marché qui peut remettre en cause le lien direct avec le client pour l'artisan, mais également générer des phénomènes de concurrence déloyale ;
- une solution sur mesure pour les micro-entrepreneurs qui favorise leur assise sans contrôler la régularité de leur activité (ou même leurs compétences techniques) ;
- une dilution de la frontière entre bricolage, petits travaux, dépannage et travaux de bâtiment. Le risque est, à terme, la remise en cause de la qualification pour tout ou partie des travaux d'entretien-rénovation ;
- une réglementation très souvent contournée ;
- le développement du travail au noir.

PROPOSITIONS

- Responsabiliser les plateformes sur la nature des prestations réalisées par leur entremise (bricolage ou travaux de bâtiment), notamment si ces prestations sont effectuées par des particuliers.
- Obliger les plateformes à exercer un contrôle effectif des qualifications et des assurances des offreurs de prestations en matière de petits travaux de bâtiment, conformément à l'obligation de fournir une information claire, loyale et transparente posée par l'article L.111-7 du Code de la consommation.
- Normaliser la méthode de recueil et de publication des avis de consommateurs afin d'éviter la publication d'avis mensongers et de favoriser la transparence vis-à-vis des consommateurs.



CONSTRUCTION ET URBANISME

Proposition n° 44

- ▶ Accélérer le traitement des recours contre les autorisations d'urbanisme

Proposition n° 45

- ▶ Généraliser le PLU intercommunal

Proposition n° 46

- ▶ Rendre plus opérationnel et cohérent le PLU intercommunal

Proposition n° 47

- ▶ Faciliter la construction en « secteur ABF »

Proposition n° 48

- ▶ Rendre automatiques les bonus de constructibilité

Proposition n° 49

- ▶ Assimiler les SCI familiales aux particuliers

Proposition n° 50

- ▶ Lister les pièces transmises lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

Proposition n° 51

- ▶ Lutter contre les demandes de pièces complémentaires illégales

Proposition n° 52

- ▶ Aligner le délai de retrait des autorisations d'urbanisme sur celui du recours contentieux

Proposition n° 53

- ▶ Faciliter la densification des lotissements

Proposition n° 54

- ▶ Sécuriser et simplifier les constructions dans un lotissement

Proposition n° 55

- ▶ Sécuriser les isolations thermiques par l'extérieur empiétant sur le domaine public

Proposition n° 56

- ▶ Supprimer le mécanisme de compensation agricole

Proposition n° 57

- ▶ Sécuriser les constructions édifiées conformément à une déclaration préalable

Proposition n° 58

- ▶ Simplifier le seuil de la déclaration préalable pour les extensions

Proposition n° 59

- ▶ Revenir au principe selon lequel la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait

Proposition n° 60

- ▶ Simplifier le contrat de construction de maison individuelle et sécuriser l'exercice du métier

Proposition n° 61

- ▶ Débloquer les ventes de terrain dans les successions en indivision

Proposition n° 62

- ▶ Rendre l'étude de sol obligatoire en zones à risque « retrait-gonflement » des sols argileux

44.

ACCÉLÉRER LE TRAITEMENT DES RECOURS CONTRE LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Après des années d'alerte de la FFB sur les conséquences des recours abusifs contre les permis de construire, l'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 a mis en place des mesures de lutte contre ces recours, notamment :

- l'encadrement de l'intérêt à agir ;
- la possibilité de régulariser le permis en cours d'instance ;
- le dédommagement immédiat du maître de l'ouvrage par le juge administratif, s'il démontre un préjudice excessif.

Trois ans après cette réforme, les résultats ne sont clairement pas à la hauteur des attentes du secteur du bâtiment. Le nombre de logements bloqués sur l'ensemble du territoire national du fait des recours est encore très important, à l'heure où le gouvernement a fixé un objectif de construction de 500 000 logements par an.

En cause, la position des juges qui, depuis un an, n'ont cessé de lâcher du lest sur l'encadrement de l'intérêt à agir et qui, presque systématiquement, refusent d'octroyer des dommages et intérêts au constructeur en cas de recours abusif.

Face à ce constat, de nouvelles mesures s'imposent. Le problème majeur en matière de contentieux de l'urbanisme est le délai de jugement beaucoup trop long (1 an et 11 mois en moyenne pour les tribunaux administratifs, 1 an et 6 mois pour les cours administratives d'appel et 10 mois pour le Conseil d'État). Les recours abusifs n'auraient pas les conséquences qu'ils ont actuellement pour les constructeurs si le délai de traitement de ces recours était raisonnable.

PROPOSITIONS

- Rendre obligatoire la cristallisation des moyens par le juge administratif.
- Instaurer un délai légal dans lequel le juge devra statuer en cas de recours contre une autorisation d'urbanisme (6 mois).
- Étendre le champ d'application (aujourd'hui limité aux zones tendues) et pérenniser la suppression temporaire de l'appel dans le contentieux des autorisations d'urbanisme.
- Faciliter l'octroi de dommages et intérêts en cas de recours abusif, en supprimant la notion d'excessivité du préjudice que doit prouver le constructeur.
- Instaurer un mécanisme de caducité de l'instance si le requérant ne produit pas dans un certain délai un élément demandé par le juge, avec impossibilité de réintroduire une nouvelle requête sur la même affaire.
- Créer une section dédiée au contentieux de l'urbanisme au sein des juridictions administratives.

45.

GÉNÉRALISER LE PLU INTERCOMMUNAL

La loi ALUR a mis en place un arsenal visant à lutter contre l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. En parallèle, les besoins en logement ne cessent d'augmenter et l'objectif de création de 500 000 logements par an est encore loin d'être atteint. Des mesures permettant la densification des zones urbaines sont nécessaires.

La loi ALUR a consacré le transfert de la compétence du PLU à l'intercommunalité afin d'encourager la densification foncière. L'intercommunalité, par la mutualisation des moyens et des compétences, constitue, en effet, un niveau de décision permettant de mieux appréhender les questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources ou de pénurie de logements. Ainsi, d'après les dispositions de la loi, à partir du 27 mars 2017, la compétence d'élaboration du PLU sera transférée automatiquement aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Toutefois, il est prévu une possibilité de blocage de ce transfert par une minorité de communes membres de l'EPCI, réduisant l'efficacité de la mesure. Pour généraliser ce transfert et ainsi favoriser la densification, il convient de supprimer la possibilité de blocage par les communes membres de l'EPCI.

PROPOSITION

- Supprimer la possibilité de blocage du transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité par les communes membres de cette intercommunalité.

46.

RENDRE PLUS OPÉRATIONNEL ET COHÉRENT LE PLU INTERCOMMUNAL

Les PLU ne tiennent pas assez compte de l'avis des professionnels de l'immobilier et de la construction, qui connaissent pourtant parfaitement les prix et les spécificités du territoire, et ignorent trop souvent les problématiques de l'urbanisme opérationnel. Les collectivités locales manquent d'expertise en la matière, et la disparition de l'ingénierie portée dans le passé par les DDE leur est très préjudiciable. Pour pallier à cela, les professionnels doivent être consultés lors du processus d'élaboration ou d'évolution du PLU.

Par ailleurs, le PLU est censé transcrire les besoins en logements, prévus dans le programme local de l'habitat (PLH), et en infrastructures de transport, prévus dans le plan de déplacements urbains (PDU). Or, un rapport du CGEDD¹ de mars 2016, intitulé « Transcription dans les PLU des besoins de logements prévus dans les PLH », constate que l'articulation entre ces documents n'est pas optimale, certaines dispositions des PLH n'étant pas bien traduites dans les PLU. La loi ALUR a mis en place un rapprochement du PLU, du PLH et du PDU. Il conviendrait d'aller plus loin et de fusionner ces trois documents de planification/programmation d'échelle intercommunale. L'enjeu est ici de promouvoir un document unique pour gagner en cohérence et en lisibilité entre PLH, PDU et PLU. Cela serait aussi facteur de simplification en permettant une adaptation plus rapide aux évolutions des caractéristiques des territoires et de leurs problématiques spécifiques.

PROPOSITIONS

- Rendre obligatoire la consultation des professionnels de l'immobilier et de la construction lors du processus d'élaboration ou d'évolution du PLU.
- Fusionner le PLU, le PLH et le PDU.

¹ Conseil général de l'environnement et du développement durable

47.

FACILITER LA CONSTRUCTION EN « SECTEUR ABF »

Les architectes des bâtiments de France (ABF) ont, notamment, pour mission de veiller à la bonne application des législations sur l'architecture, l'urbanisme, les sites, les monuments historiques et leurs abords figurant dans le Code du patrimoine et le Code de l'urbanisme.

L'avis des ABF, quand il est conforme et donc lie le maire dans sa décision relative à une demande de permis de construire, est un droit de veto. C'est pourquoi, pour éviter tout risque d'incompréhension, les entrepreneurs de bâtiment et les constructeurs immobiliers ont besoin de critères clairs sur les choix effectués par les ABF et de l'instauration d'un dialogue avec les architectes des opérations.

PROPOSITIONS

- En l'absence de précisions dans un document existant (PLU, PSMV, plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine d'un site patrimonial remarquable, etc.), rendre publics les choix esthétiques et d'urbanisme opérés par les ABF, lesquels affectent nécessairement le cahier des charges des entrepreneurs.
- Prescrire aux ABF une obligation de concertation avec l'architecte de l'opération, encadrée dans le temps.



48.

RENDRE AUTOMATIQUES LES **BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ**

L'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme prévoit des dispositifs de majoration des droits à bâtir afin de favoriser la réalisation :

- de bâtiments à usage d'habitation ;
- de logements sociaux ;
- de logements intermédiaires ;
- de bâtiments à haute performance énergétique ou environnementale.

Lorsqu'ils ont été créés, la plupart de ces dispositifs étaient applicables de plein droit ; ce n'est désormais plus le cas. Il revient aux collectivités de décider si elles souhaitent permettre leur application dans leur plan local d'urbanisme.

Or, rares sont les communes qui ont pris la décision d'appliquer ces dispositifs de majoration. En 2012, sur les 36 000 communes françaises, seule une trentaine avait opté pour une majoration en faveur de la construction de bâtiments à usage d'habitation, celles pour la majoration en faveur du logement social étaient environ 150, tout comme celles pour la majoration en faveur de la performance énergétique et environnementale.

Le principal frein à l'utilisation de ces dispositifs est le fait qu'ils doivent être prévus dans le PLU. Or, la modification d'un PLU est une procédure lourde, que les communes ne veulent pas engager uniquement pour autoriser ces dispositifs de majoration des droits à construire.

PROPOSITION

- Prévoir que dans les communes couvertes par un PLU, les maîtres d'ouvrage puissent bénéficier de plein droit des dispositifs de majoration des droits à bâtir prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

49.

ASSIMILER LES SCI FAMILIALES AUX PARTICULIERS

Pour le recours à un architecte

En vertu du Code de l'urbanisme, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques voulant édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole (habitation, commerce...), dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

A contrario, toute personne morale est obligée de recourir à un architecte pour toute demande de permis de construire, quelle que soit la surface de la construction projetée.

Ainsi, une SCI composée de personnes d'une même famille, qui fait effectuer des travaux soumis à permis de construire, devra en toute circonstance faire appel à un architecte. Il serait plus juste d'assimiler les SCI familiales aux personnes physiques, au regard de l'obligation de recourir à un architecte.

Pour la dérogation aux règles d'accessibilité

Le Code de la construction prévoit une dérogation aux règles d'accessibilité en faveur des propriétaires qui font construire une maison individuelle pour leur propre usage. *A contrario*, les règles d'accessibilité s'imposent à toute construction de maison individuelle destinée à être vendue, louée ou mise à disposition.

Dans le cas où une SCI familiale fait édifier une maison individuelle à destination de l'un de ses associés, certains services instructeurs des permis de construire qualifient cette situation de mise à la disposition d'autrui, alors qu'il s'agit d'une occupation propre. Le fait de passer par une personne morale, par ailleurs conseillé dans une optique successorale, aboutit donc à des contraintes techniques et financières injustifiées.

PROPOSITIONS

- Rendre facultatif le recours à un architecte lorsqu'une SCI familiale fait construire un bâtiment à usage autre qu'agricole inférieur à 150 m² de surface de plancher.
- Assimiler la « SCI familiale qui fait construire pour son propre usage » au particulier, en l'intégrant à la dérogation en matière d'accessibilité prévue à l'article R. 111-18-4 du Code de la construction et de l'habitation.
- Dans ces deux propositions, la SCI familiale est entendue au sens de l'article 13 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (à savoir une SCI constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus).

50.

LISTER LES PIÈCES TRANSMISES

LORS DU DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Lors du dépôt d'une demande de permis de construire en mairie, un récépissé fixant les délais de droit commun et, éventuellement, la date à laquelle une autorisation tacite intervient doit être remis au pétitionnaire.

Les services instructeurs doivent notifier, dans un délai d'un mois à compter du dépôt, les pièces complémentaires à joindre à la demande. Le délai d'instruction de cette demande ne commence à courir qu'une fois que le dossier est complet.

On déplore le développement de pratiques de certains services instructeurs, sans doute surchargés, consistant à réclamer des pièces pourtant déjà transmises, afin de retarder l'instruction de l'autorisation.

Il convient donc de créer un relevé des pièces transmises le jour de la demande d'autorisation d'urbanisme, ce qui serait de nature à mettre fin à une pratique déplorable, sans alourdir le travail des services instructeurs.

PROPOSITION

- Instituer un relevé des pièces transmises le jour de la demande d'autorisation d'urbanisme.



51.

LUTTER CONTRE LES DEMANDES DE PIÈCES COMPLÉMENTAIRES ILLÉGALES

Les pièces à joindre à une demande d'autorisation d'urbanisme sont limitativement énumérées par le Code de l'urbanisme :

- articles R. 431-4 et suivants pour une demande de permis de construire ;
- articles R. 431-35 et suivants pour une déclaration préalable ;
- articles R. 441-1 et suivants pour une demande de permis d'aménager ;
- articles R. 451-1 et suivants pour une demande de permis de démolir.

Cela interdit aux services instructeurs de réclamer au pétitionnaire des documents ne figurant pas expressément dans le Code.

Cependant, en pratique, bon nombre de pétitionnaires ont constaté que la mise en place de listes limitatives n'a pas empêché certains services instructeurs de réclamer des documents complémentaires illégaux (par exemple, des maquettes en 3D).

Cette dérive présente pour l'Administration l'intérêt de prolonger le délai dont elle dispose pour examiner la demande d'autorisation, puisque le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Le Conseil d'État, dans une décision du 9 décembre 2015 (n° 390273), a retenu que, même illégale, une demande de pièces complémentaires proroge le délai d'instruction.

PROPOSITION

- Prévoir dans le Code de l'urbanisme qu'une demande de pièces complémentaires illégale n'a pas pour effet de remettre en cause la constitution exhaustive du dossier de demande et par conséquent ne proroge pas le délai d'instruction.



52.

ALIGNER LE DÉLAI DE RETRAIT DES AUTORISATIONS D'URBANISME SUR CELUI DU RECOURS CONTENTIEUX

En vertu de l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme, les décisions de non-opposition à déclaration préalable et les permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacites ou explicites, peuvent être retirés par l'autorité qui les a délivrés, si celle-ci s'aperçoit de leur illégalité, dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions.

En cas de décision explicite, la date de déclenchement du délai de retrait est celle de la signature de la décision de non-opposition ou du permis. Pour les décisions tacites, le délai de retrait court à compter de la date d'échéance du délai implicite d'acceptation.

Par ailleurs, le décret n° 65-29 du 11 janvier 1965 (article 1^{er}) fixe à deux mois le délai de recours contentieux à l'encontre de ces autorisations d'urbanisme. L'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme prévoit qu'à l'égard des tiers, ce délai court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain de l'autorisation.

Il résulte de la combinaison de ces textes que le titulaire d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable doit, avant d'être certain du caractère définitif de son autorisation, être vigilant sur deux risques (retrait et recours) soumis à deux délais distincts, dont le point de départ est différent.

PROPOSITION

- Pour des raisons évidentes de simplification, aligner les deux procédures sur le même délai, à savoir deux mois.

53.

FACILITER LA DENSIFICATION DES LOTISSEMENTS

La loi ALUR du 24 mars 2014 a complété le dispositif de caducité des règles d'urbanisme propres au lotissement, en présence d'un plan local d'urbanisme, afin de faciliter la densification des lotissements.

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit désormais un mécanisme de caducité :

- des règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (règlement ou cahier des charges) ;
- des dispositions non réglementaires, contenues dans un cahier des charges, ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit à construire.

Toutefois, cette caducité des dispositions des cahiers de charges n'a pas d'effet entre les colotis. La Cour de cassation a indiqué dans un arrêt en date du 21 janvier 2016 (n° 15-10.566) que le cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenues, et ce, quelle que soit son ancienneté.

Ainsi, un coloti ne respectant pas les règles d'un cahier des charges, qu'il pense caduques au titre de l'article L. 442-9 précité, risque la démolition de la totalité de la construction édifiée, et ce, lors même qu'un permis de construire lui aurait été délivré.

L'objectif de la loi ALUR de faciliter la densification des lotissements a donc échoué.

PROPOSITION

- Préciser dans l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme que les dispositions caduques d'un cahier des charges de lotissement ne sont plus opposables entre colotis.



54.

SÉCURISER ET SIMPLIFIER LES CONSTRUCTIONS DANS UN LOTISSEMENT

L'article L.442-14 du Code de l'urbanisme prévoit un mécanisme de stabilisation des droits à construire dans les lotissements. Ainsi, un permis de construire sur un lot d'un lotissement ne peut pas être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles, intervenues dans un délai de cinq ans à compter de l'autorisation de lotir. Le projet de construction sur un lot du lotissement doit donc respecter les règles d'urbanisme en vigueur le jour de l'autorisation de lotir.

Toutefois, une difficulté se pose lorsque le document d'urbanisme sur le fondement duquel a été autorisée l'autorisation de lotir est annulé. En cas d'annulation d'un document d'urbanisme, l'article L.600-12 du Code de l'urbanisme réactive le document d'urbanisme immédiatement antérieur. L'acte annulé est donc censé n'avoir jamais existé. Dans cette hypothèse, en l'état du droit, il n'est pas possible d'appliquer l'article L.442-14 précité et de cristalliser les dispositions d'urbanisme annulées, puisqu'elles sont considérées comme n'ayant jamais existé.

Par conséquent, une demande de permis de construire, pour un projet dans un lotissement situé dans une commune où le PLU a été annulé, peut être refusée ou assortie de prescriptions sur le fondement de dispositions d'urbanisme du document remis en vigueur en application de l'article L.600-12 du Code de l'urbanisme. La situation est donc catastrophique pour un terrain constructible en vertu du PLU annulé et inconstructible au regard de l'ancien PLU réactivé. Sur le plan de la sécurité juridique, cette situation n'est pas acceptable et doit être résolue.

Par ailleurs, l'obtention du permis de construire dans un lotissement mériterait d'être simplifiée. En vertu de l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, le permis de construire d'une maison individuelle sur un lot d'un lotissement ne peut être accordé dès la délivrance du permis d'aménager. Or, cette possibilité existe pour d'autres types de bâtiments (logement collectif, hôtel...), « sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ».

PROPOSITIONS

■ Modifier l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme pour préciser clairement que le principe de stabilisation des règles d'urbanisme joue également en cas d'annulation du PLU au vu duquel le permis d'aménager a été accordé.

■ Autoriser l'obtention du permis de construire d'une maison individuelle sur un lot d'un lotissement dès la délivrance du permis d'aménager, au même titre que pour les autres types de bâtiments « sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ». Il conviendrait de supprimer le dernier alinéa du c de l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme.

55.

SÉCURISER LES ISOLATIONS THERMIQUES PAR L'EXTÉRIEUR EMPIÉTANT SUR LE DOMAINE PUBLIC

Afin de faciliter la rénovation énergétique, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique a permis de déroger aux règles d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ou d'une protection contre le rayonnement solaire.

Il y a donc une volonté des pouvoirs publics de favoriser la réalisation d'ITE.

Pour les bâtiments en limite du domaine public, la réalisation de l'ITE est complexe, puisqu'elle implique d'empiéter sur le domaine public, ce qui est illégal et imprescriptible. Une telle ITE nécessite donc :

- soit la conclusion d'une vente de la partie du domaine public sur laquelle on empiète, mais cela implique une lourde procédure de déclassement et la désaffectation du domaine public ;
- soit la conclusion d'une convention précaire d'occupation du domaine public, qui, comme son nom l'indique, est limitée dans le temps et souvent conditionnée au paiement d'une redevance.

PROPOSITION

- Créer légalement la possibilité de conclure une convention d'occupation du domaine public d'une durée indéterminée et sans contrepartie financière afin de sécuriser les ITE empiétant sur le domaine public.



56.

SUPPRIMER LE MÉCANISME DE COMPENSATION AGRICOLE

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, a créé un mécanisme de « compensation collective agricole », préjudiciable pour les constructeurs et aménageurs.

Ainsi, l'article L.112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui était supposé s'appliquer au 1^{er} janvier 2016, prévoit que « les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable » à la charge du maître d'ouvrage.

Au vu de cette étude, des mesures de compensation devront être prévues par le porteur de projet, pour consolider l'économie agricole du territoire.

Par exemple, une coopérative agricole, dont l'un des membres vend à un promoteur les terres de son exploitation pour la réalisation d'un projet immobilier, devra être indemnisée par le porteur de projet si cette opération entraîne pour elle une déstabilisation économique.

Le décret d'application de ce dispositif a été publié au J.O. du 2 septembre 2016 (n° 2016-1190). Il prévoit une entrée en vigueur du dispositif le 1^{er} décembre 2016.

Les constructeurs et aménageurs sont inquiets, car :

- la profession agricole, par le biais de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) fait partie intégrante de la procédure de prescription des mesures de compensation collective et, notamment, se prononcera sur leur nature et leur montant, tout en étant bénéficiaire de ces sommes ;

PROPOSITION

- Supprimer purement et simplement le mécanisme de compensation agricole.

- aucune définition n'est donnée à la notion d'« économie agricole », dont il faudra compenser l'atteinte, ce qui génère une insécurité juridique ;
- aucun recours n'est prévu pour le porteur de projet à l'encontre des avis du préfet et de la CDPENAF sur les mesures de compensation proposées.

Un tel dispositif augmentera inévitablement les délais et les coûts de réalisation des opérations concernées, à l'heure où le secteur de la construction redémarre.

La stabilité de l'économie agricole ne saurait être assurée au détriment des autres secteurs d'activité et en premier lieu du secteur de la construction.

57.

SÉCURISER LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES CONFORMÉMENT À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

L'article L.480-13 du Code de l'urbanisme prévoit que, lorsqu'une construction a été édifée conformément à un permis de construire :

- le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative et si la construction est située dans une zone sensible;
- le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative.

Cet article est appliqué strictement par les juges. Il n'est donc pas applicable aux constructions ou extensions édifées conformément à une déclaration préalable.

L'extension de cette sécurité juridique aux constructions et extensions soumises à déclaration préalable apparaît de bon sens.

PROPOSITION

- Étendre les principes posés par l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme aux constructions édifées conformément à une déclaration préalable.



58.

SIMPLIFIER LE SEUIL DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE POUR LES EXTENSIONS

Dans les zones urbaines des communes couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la construction d'extensions inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher ne requiert qu'une déclaration préalable, alors que dans les autres zones, dès 20 m² de surface de plancher, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire.

Mais si l'extension, comprise entre 20 et 40 m², aboutit à ce que l'ensemble de la construction excède le seuil de recours obligatoire à un architecte, un permis de construire avec l'intervention d'un architecte est requis.

La mesure simple (augmentation de 20 à 40 m² du seuil pour lequel une déclaration préalable suffit) devient incompréhensible et son champ d'application se réduit considérablement du fait de cette référence au seuil de recours obligatoire à un architecte.

Qui plus est, le décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016, pris en application de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, a abaissé à 150 m² (au lieu de 170 m²) le seuil de recours obligatoire à un architecte pour les particuliers. Cet abaissement s'appliquera aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2017.

L'abaissement de ce seuil à 150 m² va considérablement augmenter le nombre de cas où des extensions inférieures à 40 m² seront soumises à un permis de construire signé par un architecte, alors qu'auparavant une simple déclaration préalable suffisait.

On assiste à une mesure excessive visant tous les petits projets d'extension : ajout d'un garage, d'une véranda... Le budget des particuliers n'étant pas indéfiniment extensible, ce surcoût va bien souvent remettre en cause la réalisation des travaux. Les entreprises intervenant dans le secteur des travaux de rénovation/extension sont extrêmement inquiètes pour la pérennité de leur activité, déjà mise à mal par la crise.

PROPOSITION

■ Mettre en place une règle simple, non complexifiée par une référence au seuil de recours obligatoire à un architecte : dans les communes couvertes par un PLU ou par un document en tenant lieu, les travaux d'extension d'une construction existante créant jusqu'à 40 m² de surface de plancher sont soumis à déclaration préalable (par conséquent, le recours à un architecte n'est pas obligatoire).

Cette situation est, par ailleurs, en totale contradiction avec une mesure de simplification présentée par le gouvernement, le 1^{er} juin 2015, dans le cadre des « 52 nouvelles mesures de simplification pour les entreprises », visant à soumettre à déclaration préalable les travaux d'extension jusqu'à 40 m² dans toutes les zones d'une commune disposant d'un PLU (et non plus seulement dans les zones urbaines), afin de favoriser la densification du parc existant.

59.

REVENIR AU PRINCIPE SELON LEQUEL LA DÉCISION DE NON-OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE NE PEUT FAIRE L'OBJET D'AUCUN RETRAIT

Depuis le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, le droit de retrait de l'Administration est étendu aux décisions de non-opposition à déclaration préalable.

Par conséquent, une décision (expresse ou tacite) de non-opposition à la déclaration préalable irrégulière peut désormais être retirée par l'autorité qui l'a délivrée dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision, sans préjudice des possibilités de recours ouvertes à tout tiers lésé pendant les deux mois de l'affichage de l'autorisation. Il faut donc un mois supplémentaire pour que la décision de non-opposition soit purgée de tout recours ou retrait, ce qui retarde d'autant l'exécution des travaux prévus.

Jusqu'alors, parmi les autorisations d'urbanisme, seuls les permis de construire, d'aménager et de démolir pouvaient être retirés par l'Administration. L'ordonnance portant réforme des autorisations d'urbanisme, applicable au 1^{er} octobre 2007, avait en effet créé, dans le cadre du régime de la déclaration préalable, une exception à l'article 23 de la loi du 12 avril 2000, qui prévoit une faculté de retrait des décisions explicites d'acceptation.

Cette exception était légitimement justifiée par le fait que les demandes de déclaration préalable ne sont requises que pour les ouvrages de faible importance et pour lesquels la possibilité de retrait aurait été source de délai supplémentaire inutile.

Or, la loi ALUR est revenue sur cette exception, sans apporter de justifications convaincantes à cette nouvelle lourdeur administrative.

PROPOSITION

- Supprimer le droit de retrait de l'Administration pour les déclarations préalables.



60.

SIMPLIFIER LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE ET SÉCURISER L'EXERCICE DU MÉTIER

L'aide à la recherche et à la fourniture indirecte de terrains par les constructeurs de maisons individuelles pour le compte de futurs acquéreurs est régie par différents textes (loi de 1970 dite loi Hoguet, loi de 1990 sur le CCMI, droit fiscal...). Sous certains aspects, la loi Hoguet (modifiée par la loi ALUR) donne lieu à des contentieux injustifiés.

Concernant le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan, il est nécessaire de toiletter les décrets et arrêtés d'application de la loi de 1990 afin de clarifier les différents stades de la grille d'appels de fonds et la liste des prestations devant être chiffrées par le constructeur prêtant classiquement à interprétation pour éviter les appréciations aléatoires des juges.

PROPOSITIONS

■ Harmoniser les différents textes afin d'autoriser les constructeurs à accompagner plus sereinement les futurs acquéreurs dans la recherche du foncier. Il conviendrait d'ajouter à l'article 1^{er} de la loi Hoguet l'alinéa rédigé comme suit : « La recherche du terrain et la procuration indirecte de celui-ci par le constructeur au sens de l'article L.231-5 du Code de la construction et de l'habitation, sans rémunération et sans participation à la négociation entre les parties, ne constitue pas une activité d'entremise entrant dans le champ de la présente loi. »

■ Toiletter les textes d'application de la loi de 1990 : modifier la grille d'appels de fonds afin de prévoir la réalisation des enduits extérieurs au stade de 95 % et supprimer le chiffrage de certains coûts annexes à la construction (c'est-à-dire le chiffrage des revêtements muraux et des travaux de branchement entre le compteur et la canalisation de distribution du concessionnaire).

■ Faciliter les relations entre le constructeur, l'architecte et le maître d'ouvrage afin que les deux professions respectent le champ de leur réglementation respective.

61.

DÉBLOQUER LES VENTES DE TERRAIN DANS LES **SUCCESSIONS** EN INDIVISION

Le foncier reste une denrée rare et chère pour la construction de logements. Or trop de ventes de terrain restent bloquées par l'absence d'unanimité en cas de succession en indivision.

L'unanimité est obligatoire pour les actes les plus importants concernant les biens indivis. Il s'agit en particulier des actes de disposition (vente, donation d'un bien immobilier). Toutefois, la règle de l'unanimité peut ne pas s'appliquer à la demande d'un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits, saisissant le tribunal de grande instance. Ce dernier peut, dès lors, sous certaines conditions, autoriser la vente d'un bien indivis.

PROPOSITION

- Permettre à la moitié des indivisaires (au lieu des 2/3) de demander au tribunal de grande instance la possibilité de vendre un terrain indivis.

62.

RENDRE L'ÉTUDE DE SOL OBLIGATOIRE EN ZONES À RISQUE « RETRAIT-GONFLEMENT » DES SOLS ARGILEUX

En l'absence d'une étude préalable, il est difficile d'appréhender la valeur réelle d'un terrain et les difficultés d'un projet de construction.

La nature du sol et la localisation des terrains à bâtir entraînent souvent des risques importants. C'est principalement le cas pour les constructions en zones argileuses qui, en l'absence de travaux de fondation adaptés aux particularités du terrain, peuvent subir de graves sinistres engendrant d'importants coûts de réparation.

Ainsi, afin de répondre à des nécessités d'ordre géologique et climatique et aux attentes des consommateurs (comme en attestent l'avis du 26 novembre 2009 du Conseil national de la consommation et les réflexions sur la réforme du régime des catastrophes naturelles), il convient de prévoir la communication d'informations sur la nature du sol et du sous-sol préalablement à l'acquisition d'un terrain à bâtir et à l'édification d'une construction. Les professionnels de la construction seraient alors en mesure d'informer pleinement leurs clients sur les risques que présentent le terrain et son environnement et de prévoir une adaptation de la construction future aux caractéristiques du terrain.

PROPOSITION

■ Dans les zones à risque « retrait-gonflement » des sols argileux, rendre obligatoire la réalisation d'une étude de sol (« étude géotechnique préliminaire de site » réalisée par un géotechnicien, tiers indépendant):

- avant toute cession de terrain à bâtir et annexer le diagnostic à l'acte notarié du terrain;
- avant toute construction, en l'absence de diagnostic annexé au titre de propriété.





DIALOGUE SOCIAL ET ÉPARGNE SALARIALE

Proposition n° 63

- ▶ Alléger le coût de la représentation du personnel pour les entreprises

Proposition n° 64

- ▶ Supprimer les commissions paritaires régionales interprofessionnelles

Proposition n° 65

- ▶ Procéder aux élections professionnelles en un seul tour

Proposition n° 66

- ▶ Simplifier les consultations du comité d'entreprise

Proposition n° 67

- ▶ Stabiliser la réglementation et les charges applicables à l'épargne salariale

63.

ALLÉGER LE COÛT DE LA REPRÉSENTATION DU PERSONNEL POUR LES ENTREPRISES

La loi donne aux délégués du personnel (DP), membres du comité d'entreprise (CE) et délégués syndicaux un droit « automatique » à 10, 15 ou 20 heures (dans certains cas 24 heures) par mois, selon la fonction et la taille de l'entreprise, pour exercer leurs mandats. La prise de ces heures est source de désorganisation dans les secteurs où le travail se fait en équipe et représente un coût non négligeable en perte de production. De plus, dans beaucoup de cas, le nombre d'heures accordé de droit est disproportionné par rapport aux besoins réels des intéressés.

L'instauration de l'annualisation et de la mutualisation des heures dont bénéficie chaque représentant a, en outre, pour conséquence le renforcement du nombre d'heures utilisées.

Il semble raisonnable de restreindre ce nombre, sachant que les intéressés conserveraient la faculté à dépassement, qui existe déjà, en cas de circonstances exceptionnelles, dérogation appréciée assez souplement par les tribunaux.

PROPOSITIONS

■ Restreindre le nombre d'heures de délégation des délégués du personnel de 10 à 7 par mois dans les entreprises jusqu'à 50 salariés, de 15 à 10 dans les autres, tout en maintenant la possibilité de prendre un nombre supérieur d'heures en cas de circonstances exceptionnelles.

■ Restreindre le nombre d'heures de délégation des délégués syndicaux au nombre en vigueur avant la loi du 8 août 2016, à savoir 10, 15 ou 20 selon l'effectif de l'entreprise, au lieu de 12, 18 ou 24.



64.

SUPPRIMER LES COMMISSIONS PARITAIRES RÉGIONALES INTERPROFESSIONNELLES

La loi relative au dialogue social et à l'emploi du 17 août 2015 a instauré les commissions paritaires régionales interprofessionnelles, en tant qu'institutions représentatives pour les salariés des entreprises de moins de 11 salariés. Celles-ci doivent être mises en place à compter du 1^{er} juillet 2017. Le fonctionnement de ces commissions sera financé par la contribution patronale de 0,016 %, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015.

Cette contribution constitue une nouvelle charge pour les entreprises, alors que les organisations patronales ne devraient être financées que par les cotisations de leurs adhérents et que le financement des organisations syndicales ne devrait, en aucun cas, provenir de nouvelles contributions assises sur les salaires.

En outre, la très faible participation des salariés aux élections TPE (7,35 % au scrutin de janvier 2017) illustre l'inadéquation de ces commissions avec la réalité du dialogue social pratiqué dans ces entreprises.

Le dialogue social dans les TPE, direct et quotidien entre les chefs d'entreprise et leurs salariés, n'a pas besoin d'être formalisé et risque d'être confisqué par ces commissions, qui constituent de surcroît une charge nouvelle pour les entreprises.

PROPOSITIONS

- Supprimer les commissions paritaires régionales interprofessionnelles.
- Supprimer en deux ans les contributions patronales de 0,016 % pour le paritarisme et de type 0,15 % dans l'artisanat, en assurant l'intégralité du financement des organisations patronales par les cotisations de leurs adhérents.

65.

PROCÉDER AUX ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES EN UN SEUL TOUR

Dans les PME, l'organisation d'élections professionnelles représente une lourde charge administrative, nécessitant des moyens importants, en temps et en compétences. Il y a, en effet, une procédure à respecter minutieusement : les entreprises doivent se doter de matériel de vote, appliquer des règles relevant du droit électoral, etc. Les difficultés qu'ont les entreprises à remplir les PV d'élections attestent, également, de la complexité que représentent le dépouillement du scrutin et l'organisation des deux tours.

En pratique, on observe bien souvent une absence de candidature, tant au premier qu'au second tour, ce qui ne dispense pas l'employeur d'organiser à nouveau les deux tours des élections professionnelles, si un salarié venait finalement à le demander.

PROPOSITION

- Prévoir l'organisation du scrutin en un seul tour, en permettant la présentation concomitante de candidatures syndicales ou non.



66.

SIMPLIFIER LES CONSULTATIONS DU COMITÉ D'ENTREPRISE

Le nombre excessif de domaines de consultation qu'un employeur doit respecter et d'informations qu'il doit fournir lorsque l'entreprise est dotée de représentants du personnel, particulièrement à partir de 50 salariés, prend un temps considérable. Il est également empreint d'un grand formalisme et bien souvent détaché des conditions concrètes du travail. En outre, les textes applicables sont tellement touffus qu'il est difficile pour l'employeur de s'y retrouver et de bien connaître ses obligations.

Après l'échec de la négociation interprofessionnelle sur la modernisation du dialogue social, la loi du 17 août 2015 relative au dialogue social et à l'emploi a procédé au regroupement des consultations et à une certaine rationalisation des informations à tenir à la disposition des représentants du personnel, dans une base de données économiques et sociales (BDES). Mais, loin d'alléger les obligations des entreprises, celles-ci ont été notablement alourdies, en particulier pour les entreprises de moins de 300 salariés.

Par ailleurs, le seul fait de ne pas satisfaire à une obligation de consultation du comité d'entreprise peut être assorti d'une sanction tout à fait disproportionnée, comme dans le domaine de la formation professionnelle continue, alors que l'absence de consultation n'a, la plupart du temps, aucune incidence sur les droits des salariés.

PROPOSITIONS

- Simplifier la base de données économiques et sociales pour les entreprises de moins de 300 salariés.
- Supprimer la sanction fiscale en cas de non-consultation du comité d'entreprise en matière de formation professionnelle.

67.

STABILISER LA RÉGLEMENTATION ET LES CHARGES APPLICABLES À L'ÉPARGNE SALARIALE

Les dispositifs d'épargne salariale sont destinés à favoriser la participation des salariés aux résultats de l'entreprise, à les inciter à épargner et à constituer une source de motivation.

La réglementation s'est complexifiée au fil des années, rendant les différents dispositifs difficilement lisibles par les entreprises, ce qui ne facilite pas leur extension.

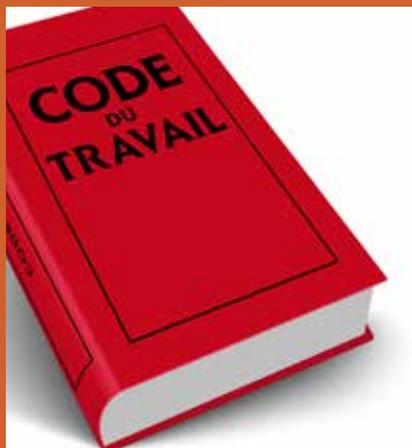
L'exonération fiscale et sociale des produits de l'épargne, qui était l'un des principes fondateurs du système, a été réduite, notamment avec la création du forfait social et les relèvements successifs de son taux.

Plus récemment, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 a commencé à revenir sur ces augmentations des prélèvements, mais encore trop timidement. Il faut poursuivre dans cette voie afin de renforcer le caractère attractif de ces dispositifs, d'un point de vue tant social qu'économique.

PROPOSITIONS

- Stabiliser la réglementation au cours des cinq prochaines années afin de laisser le temps aux entreprises de s'approprier les nouvelles règles applicables.
- Poursuivre la baisse des taux de prélèvement sur l'épargne salariale en diminuant les taux du forfait social (taux de 20 % pouvant être réduit à 16 % dans certains cas) et ne pas restreindre cette baisse à quelques situations, mais, au contraire, la généraliser.





EMPLOI ET LÉGISLATION DU TRAVAIL

Proposition n° 68

- ▶ Lutter contre le dumping social et le travail illégal

Proposition n° 69

- ▶ Supprimer le compte pénibilité

Proposition n° 70

- ▶ Améliorer la lisibilité de la réglementation

Proposition n° 71

- ▶ Assouplir les règles d'embauche et de licenciement

Proposition n° 72

- ▶ Permettre la modulation unilatérale des horaires

Proposition n° 73

- ▶ Renforcer l'allègement des charges sociales et réduire le financement de la sécurité sociale assis sur la masse salariale

Proposition n° 74

- ▶ Défisicaliser les heures supplémentaires

Proposition n° 75

- ▶ Assurer la cohérence de l'indemnisation des salariés inaptes

Proposition n° 76

- ▶ Favoriser l'emploi des salariés âgés

68.

LUTTER CONTRE LE **DUMPING SOCIAL** ET LE TRAVAIL ILLÉGAL

Le constat est aujourd'hui unanime que des entreprises établies dans l'Union européenne peuvent proposer des travaux à des prix très bas, parce qu'elles s'affranchissent des règles applicables en matière de détachement, malgré un premier renforcement des contrôles, qui restent insuffisants. Du fait de ces pratiques, ces entreprises représentent une concurrence déloyale à l'égard des entreprises nationales et font peser de graves menaces sur l'emploi dans le secteur.

Cette concurrence provient aussi du dévoiement du régime du détachement, utilisé par des entreprises qui effectuent en réalité une activité permanente sur le sol national et devraient alors y ouvrir un établissement secondaire.

Si des mesures essentielles pour lutter contre ce fléau ont enfin été prises, concernant par exemple l'implication des maîtres d'ouvrage ou la généralisation de la carte d'identification professionnelle du BTP, il reste encore à améliorer les contrôles pour qu'ils interviennent au bon moment et à sensibiliser les particuliers, y compris les syndicats de copropriété, très peu impliqués en la matière.

PROPOSITIONS

- Développer le contrôle des entreprises étrangères intervenant en France par l'administration du Travail, l'Urssaf et les différents corps de contrôle, notamment les douanes, afin que des contrôles effectifs et fréquents aient lieu en soirée et pendant les week-ends.
- Impliquer le public des particuliers, y compris les syndicats de copropriété, et rendre possible le contrôle de leurs chantiers.



69.

SUPPRIMER LE COMPTE PÉNIBILITÉ

Le compte personnel de prévention de la pénibilité, mis en place par la loi du 20 janvier 2014, avec ses décrets, ses arrêtés et instructions ministérielles, est extrêmement complexe, facteur d'incertitude pour les entreprises, et son coût est très largement sous-estimé.

Même si la loi du 17 août 2015 a simplifié les conditions de mise en œuvre du compte en supprimant la fiche individuelle de prévention des expositions du salarié, répondant ainsi à notre demande, le système reste kafkaïen.

La FFB travaille à l'élaboration d'un référentiel de branche pour sécuriser les entreprises et simplifier l'application du dispositif. Il s'agit d'un travail considérable, tant les seuils réglementaires fixés pour chaque facteur de pénibilité sont difficiles à apprécier au regard de l'activité réelle exercée, de la spécificité des chantiers, par nature tous différents, de la multitude des situations de travail, de la coactivité des entreprises et de la grande variété des tâches exécutées par un salarié au cours d'une même journée.

La situation reste inextricable.

PROPOSITIONS

■ Supprimer le compte pénibilité issu de la loi du 20 janvier 2014 et prendre en compte l'allongement de la vie professionnelle par un dispositif opérationnel, dont le coût soit supportable et facteur de sécurité juridique pour les entreprises. Cette réforme est basée sur un système individualisé, avec une approche médicale des salariés. Un collège de médecins évaluera leur exposition aux facteurs de pénibilité.

■ C'est une approche pragmatique, surtout pour les facteurs les plus difficiles à apprécier (manutentions manuelles de charges, postures pénibles, exposition au bruit, aux vibrations, aux agents chimiques dangereux ou aux températures).

■ Pour réduire la pénibilité, il faut avant tout accompagner les entreprises dans la mise en place d'actions de prévention positives. C'est le sens de l'accord du 20 décembre 2011 sur la prévention de la pénibilité et l'amélioration des conditions de travail signé dans le BTP.

70.

AMÉLIORER LA LISIBILITÉ DE LA RÉGLEMENTATION

L'environnement législatif change sans cesse. Ce fait est attesté par de nombreux rapports, qui rendent également compte d'une accélération du phénomène et de l'illisibilité des règles de droit qui en résulte.

Les dirigeants de PME sont dans l'incapacité de connaître l'ensemble des règles qu'ils sont chargés d'appliquer. En outre, ces règles leur sont difficiles d'accès, car ils ne sont pas des professionnels du droit.

Enfin, ces multiples changements et le caractère rétroactif de certaines mesures entraînent une grande insécurité juridique, peu favorable à l'initiative économique dans notre pays.

PROPOSITIONS

- Améliorer la rédaction des textes afin de les rendre compréhensibles par des chefs d'entreprise, en favorisant le plus possible la lecture directe des textes (et, notamment, en limitant les renvois).
- Appliquer systématiquement le principe de non-rétroactivité de la loi.
- Ne pas rendre une mesure plus complexe lors de sa modification.
- Afin de ne pas augmenter sans limites la réglementation, appliquer le principe « une règle ajoutée, une règle supprimée » (*one-in, one-out*).



71.

ASSOUPLIR LES RÈGLES D'EMBAUCHE ET DE LICENCIEMENT

Les règles de recours aux contrats à durée déterminée (CDD) sont rigides. Par ailleurs, ces contrats font l'objet de critiques, et certains prônent la fusion du CDD et du contrat à durée indéterminée (CDI) en un seul contrat, alors même que le CDD représente un facteur de souplesse et de relative simplicité, indispensable à la vie économique.

L'embauche de salariés sous CDI répond également à des règles de plus en plus contraignantes, les périodes d'essai étant difficiles d'utilisation, avec de longs délais de prévenance et des procédures à appliquer pour rompre le contrat, etc.

La rupture du contrat de travail est toujours plus encadrée et plus coûteuse. Les employeurs ne peuvent le faire sans craindre un contentieux, même si les salariés ne sont plus en mesure d'exécuter leur contrat, pour un motif qui tient à leur personne et non à l'entreprise. L'indemnité légale n'étant pas plafonnée, l'employeur qui a gardé dans ses effectifs un salarié ayant une très grande ancienneté peut se trouver pénalisé dans ce cas.

Le montant des dommages-intérêts, non encadré, n'est dans les faits jamais justifié par les juges dans leurs décisions de condamnation. Outre le sentiment d'iniquité que ces condamnations peuvent générer, ce montant peut compromettre, dans certains cas, la viabilité économique des entreprises et participe au sentiment d'insécurité juridique éprouvé par les chefs d'entreprise.

PROPOSITIONS

- Élargir les cas de recours au CDD, afin de permettre aux entreprises de créer facilement et rapidement des emplois lorsqu'elles ont besoin de main-d'œuvre sans pouvoir assurer durablement l'avenir.
- Permettre la rupture du contrat de travail sans coût ou à moindre coût pour l'employeur lorsque le salarié ne peut plus exécuter sa prestation, pour un motif personnel sans aucun lien avec la vie professionnelle (perte du permis de conduire, incarcération, alcoolisme...).
- Plafonner le montant de l'indemnité légale à huit mois de salaire.
- Limiter le montant des dommages-intérêts encourus en cas de licenciement sans cause réelle et sérieuse et rendre obligatoire la justification du montant des dommages-intérêts accordés par les juges aux salariés, notamment au regard des capacités économiques de l'entreprise.

72.

PERMETTRE LA MODULATION UNILATÉRALE DES HORAIRES

Les entreprises du bâtiment doivent fréquemment faire face à des aléas de carnet de commandes ou bien connaissent un volume d'activité nettement différencié selon les périodes de l'année : plus d'activité en été et moins en hiver ou inversement.

Les dispositifs d'annualisation sont bien souvent inaccessibles aux entreprises, surtout aux TPE et aux PME, car ils nécessitent la conclusion d'accords d'entreprise, dispositif auquel toutes les entreprises ne peuvent accéder pour des raisons très diverses (difficultés juridiques, absence de délégué syndical...).

Le seul dispositif de modulation accessible de façon unilatérale est la modulation sur neuf semaines (depuis la loi « travail », au lieu de quatre semaines antérieurement), ce qui ne correspond pas à la saisonnalité d'activité observée dans le secteur.

PROPOSITION

- Permettre la modulation des horaires sur l'année à l'initiative de l'employeur, dans des limites raisonnables (par exemple, 35 heures en période basse, 43 heures en période haute).



73.

RENFORCER L'ALLÈGEMENT DES CHARGES SOCIALES ET RÉDUIRE LE FINANCEMENT DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ASSIS SUR LA MASSE SALARIALE

Le bâtiment est un acteur dans une économie ouverte. Confronté à la concurrence d'entreprises étrangères et à l'accélération du détachement, le secteur reste soumis à une conjoncture économique contrastée, même si elle montre des premiers signes d'amélioration, et à une situation de l'emploi encore dégradée.

Les entreprises poursuivent leurs efforts d'embauche, de formation, en particulier vers des publics peu ou pas qualifiés, et d'insertion de jeunes, notamment grâce à l'apprentissage.

À l'heure où la reprise semble s'annoncer, le secteur doit redevenir créateur d'emplois et l'embauche de salariés affiliés à des régimes de protection sociale français demeure le garant d'une protection sociale de qualité et le vecteur d'une concurrence loyale entre entreprises.

Les dispositifs d'allègement de charges patronales doivent être conservés et amplifiés afin que le financement de la protection sociale ne soit plus un frein à l'emploi.

PROPOSITIONS

- Les dispositifs d'allègement de charges (réduction générale des cotisations, diminution des cotisations d'allocations familiales et CICE) doivent être maintenus, fusionnés et renforcés. De zéro charge sociale patronale au niveau du SMIC, cet allègement doit progressivement s'annuler en fonction de l'évolution du niveau de salaire.
- Modifier le financement de la sécurité sociale en mettant en place un prélèvement qui ne soit pas assis sur la masse salariale afin de ne plus être un frein au développement des embauches.

74.

DÉFISCALISER LES HEURES SUPPLÉMENTAIRES

La loi du 21 août 2007 a mis en place des allègements de cotisations sociales sur les heures supplémentaires et complémentaires afin de relancer le pouvoir d'achat et la croissance économique.

La loi du 16 août 2012 a, pour les heures supplémentaires effectuées à compter du 1^{er} septembre 2012, supprimé le dispositif d'exonérations salariales et limité aux entreprises de moins de 20 salariés le bénéfice de la déduction forfaitaire patronale.

Pour le bâtiment, la grande majorité des salariés a été touchée, dans la mesure où plus de 85 % des entreprises ont recours aux heures supplémentaires structurelles. En fonction de leur durée hebdomadaire de travail et du nombre d'heures supplémentaires effectuées, ils ont ainsi perdu entre 3 et 7 % de pouvoir d'achat après impôt.

PROPOSITIONS

■ Alors qu'est avancée l'idée de permettre aux entreprises et aux salariés de travailler davantage, et afin de rééquilibrer le rapport entre salaire net et charges sociales sans augmenter le coût global du salaire, il faut revenir à une exonération de charges sociales bénéficiant avant tout aux salariés (les entreprises en bénéficient également, mais dans une bien moindre mesure).

■ Ce dispositif permettrait aux entreprises de maintenir, voire d'augmenter, la durée du travail et aux salariés de bénéficier d'une augmentation substantielle de leur pouvoir d'achat sans pénaliser le coût du travail.



75.

ASSURER LA COHÉRENCE DE L'INDEMNISATION DES SALARIÉS INAPTES

En cas d'amoindrissement ou de perte de la capacité physique à exercer le métier, la réglementation fait se juxtaposer différents systèmes de prise en charge organisés autour de notions connexes, mais différentes : invalidité, inaptitude, incapacité... À chacune de ces situations correspondent des procédures et des mesures d'indemnisation souvent très coûteuses pour les entreprises.

S'agissant de l'indemnité de licenciement pour inaptitude d'un salarié dont le reclassement ne peut être assuré, alors que l'objectif avait été, en 2008, d'aligner le barème applicable en cas d'inaptitude d'origine non professionnelle sur celui de l'inaptitude d'origine professionnelle, deux fois plus élevé, les deux barèmes ont été en fait doublés, ce qui a conduit au quadruplement de l'indemnité due pour inaptitude professionnelle par rapport à l'ancien montant d'indemnité de droit commun.

En outre, il arrive souvent des situations de cumul avec d'autres types de prise en charge (pension de retraite anticipée pénibilité, préretraite amiante...), ce qui suscite dans certains cas de réels effets d'aubaine en fin de carrière.

Ainsi, en cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle d'un salarié ayant 22 ans d'ancienneté, il bénéficiera d'indemnité de licenciement équivalente à un an de salaire ainsi que de deux mois de préavis, alors que la perte de l'emploi va être compensée quasi immédiatement par la prise d'une retraite anticipée (retraite pénibilité).

PROPOSITIONS

- Mettre en cohérence les dispositifs d'indemnisation de la rupture du contrat de travail et ceux liés à la retraite, en évitant les situations de cumul.
- Ramener le montant de l'indemnité due en cas d'inaptitude professionnelle au montant applicable dans les autres cas de licenciement et plafonner le montant de l'indemnité légale.

76.

FAVORISER L'EMPLOI DES SALARIÉS ÂGÉS

L'allongement de l'espérance de vie a rendu incontournable la réforme des retraites consacrée par la loi du 9 novembre 2010. Il en découle une augmentation de la vie au travail.

Dès 2009, les pouvoirs publics ont entendu développer l'emploi des salariés âgés en obligeant les entreprises à mettre en place, sous peine de sanction financière, des accords d'entreprise ou plans d'action comprenant des mesures en faveur de l'embauche ou du maintien dans l'emploi des salariés seniors.

Dans le BTP, l'accord du 23 décembre 2009 en faveur de l'emploi des salariés âgés a acté l'engagement de la branche dans cette démarche. Les accords sur le contrat de génération des 19 septembre 2013 et 8 janvier 2017 lui ont depuis succédé. Dès 2009, il était précisé qu'une modification de la réglementation visant à faire supporter la totalité de la prise en charge des maladies professionnelles à l'entreprise à laquelle appartient le salarié lors de la déclaration de cette maladie favoriserait l'embauche des seniors.

La jurisprudence présume, en effet, que la maladie est contractée au service du dernier employeur chez lequel la victime a été exposée au risque, sauf preuve contraire, souvent très délicate, voire impossible, à apporter.

PROPOSITION

- Ne pas prendre en compte le passé médical des salariés seniors dans le calcul du taux AT/MP de la dernière entreprise qui les emploie.

	1 624.93
	1 624.93
UX PL	1 624.93
	1 624.93
	1 624.93
	1 624.93
	1 624.93
	1 624.93
OLIDARITE	1 624.93
AL.	1 624.93
	1 624.93
	1 624.93
TRANCHE	1 624.93
	1 624.93
	21.77
ANCE	1 624.93
DUCTIBLE	1 624.93
BLE	1 624.93
	1 624.93
ot apprentis	50
/totalité	1 624.93
LON	
AL DES RETENUES	



ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL

Proposition n° 77

- ▶ Poursuivre le travail de simplification normative et réglementaire

Proposition n° 78

- ▶ Réformer le RSI afin de maintenir un régime et un organisme spécifiques pour les indépendants

Proposition n° 79

- ▶ Mutualiser les services des CCI et des CMA

Proposition n° 80

- ▶ Garantir l'indépendance des organisations patronales

Proposition n° 81

- ▶ Veiller à ce que les règles prudentielles ne stigmatisent pas le financement des marchés immobiliers

Proposition n° 82

- ▶ Encourager l'innovation et les PME/TPE innovantes

Proposition n° 83

- ▶ Lutter contre les entreprises éphémères

Proposition n° 84

- ▶ Simplifier les demandes de financement des entreprises

77.

POUR SUIVRE LE TRAVAIL DE SIMPLIFICATION NORMATIVE ET RÉGLEMENTAIRE

Les pouvoirs publics ont entrepris un travail devenu indispensable de simplification des normes et réglementations s'appliquant à tous les domaines (économique, technique, juridique, urbanistique, social, etc.). À cette fin, ils ont engagé un premier train de 50 mesures de simplification dans le bâtiment et créé, en 2016, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE).

Consultée sur tous les textes visant à introduire, notamment, de nouvelles règles, normes et labels dans les marchés de la construction, cette instance a connu une forte activité en 2016, en traitant plus particulièrement des sujets liés à la performance environnementale et énergétique des bâtiments (neufs et existants). Le CSCEE présente un intérêt majeur dans la consultation de la filière construction et ses missions méritent d'être maintenues et renforcées. Aussi, dans le contexte actuel et pour répondre aux enjeux allant au-delà de l'efficacité énergétique, il convient de couvrir un spectre plus large et de prendre en compte la notion d'« efficacité environnementale ». D'où la proposition de renommer ce conseil.

Plus généralement, un travail considérable reste à accomplir pour redonner de la souplesse à notre économie et du pouvoir d'achat aux acteurs. D'autant que la tentation est toujours grande, pour les uns et les autres, d'édicter de nouvelles normes et règles, sources de progrès prises une à une, mais dont l'empilement brouille les objectifs et renchérit fortement les coûts d'intervention des entreprises.

PROPOSITIONS

- Conforter la position du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) comme instance de référence de consultation dans le domaine de la construction, et en particulier pour les sujets liés à la performance environnementale.
- Renommer le CSCEE en Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité environnementale, dont le sigle reste identique.
- De façon plus générale, poursuivre le travail de simplification normative et réglementaire.



78.

RÉFORMER LE RSI AFIN DE MAINTENIR UN RÉGIME ET UN ORGANISME SPÉCIFIQUES POUR LES INDÉPENDANTS

Le regroupement en juillet 2006 de trois régimes de protection sociale des travailleurs indépendants pour constituer le RSI et la mise en place de l'interlocuteur social unique avec les Urssaf en janvier 2008 ont généré des problèmes informatiques et d'importants dysfonctionnements, dont certains persistent à ce jour (appel erroné des cotisations, accueil téléphonique déficient, liquidation tardive des pensions de retraite).

De légitimes mécontentements ont conduit certains à proposer le rattachement du RSI au régime général, d'autres à chercher à s'assurer auprès de compagnies privées en se désaffiliant de la Sécurité sociale.

Pourtant, les travailleurs indépendants sont historiquement attachés à un régime de protection sociale spécifique, jugé mieux adapté aux particularités de leur activité et dont la gouvernance est assurée par des représentants élus.

PROPOSITIONS

■ Maintenir un régime spécifique adapté aux particularités des professionnels indépendants, notamment à la fluctuation de leur rémunération. Ce maintien requiert l'indispensable amélioration du fonctionnement du régime et l'offre aux cotisants d'une plus grande liberté de choix de leur niveau de protection sociale pour adapter leur effort contributif à leurs revenus, à leurs besoins et à leur volonté de se protéger.

■ Il faut une protection sociale obligatoire de base, complétée par des assurances facultatives, notamment proposées par le RSI. Les travailleurs indépendants doivent pouvoir choisir l'opportunité et le niveau de leur protection sociale complémentaire.

79.

MUTUALISER LES SERVICES DES CCI ET DES CMA

Les entreprises (et notamment les artisans) sont demandeurs de simplicité et d'efficacité de la part des réseaux consulaires.

L'efficacité des actions à destination des petites entreprises suppose une mutualisation des moyens, pour éviter les effets de saupoudrage et diminuer les coûts d'intervention. En effet, les réseaux CCI et CMA mènent en parallèle des actions similaires à destination des entreprises, ce qui est contre-productif, aussi bien en matière de moyen que de coût.

Rappelons que 65 % des artisans sont ressortissants de la CMA et de la CCI. Alors que les taux de participation aux élections consulaires sont de plus en plus faibles, il convient de s'interroger sur les conditions de pérennité du modèle.

PROPOSITIONS

- Travailler à une mutualisation des services des CCI et des CMA en matière de création-transmission d'entreprise, formation, accompagnement des TPE.
- Conserver des structures politiques distinctes pour représenter les différentes catégories d'entreprises.



80.

GARANTIR L'INDÉPENDANCE DES ORGANISATIONS PATRONALES

Alors que les corps intermédiaires et le paritarisme font l'objet de nombreuses critiques, ce qui fragilise la démocratie sociale, que l'État ne cesse de s'immiscer dans un dialogue social de plus en plus administré, il est essentiel de retrouver les fondements du syndicalisme tout autant que ceux du paritarisme.

Destinées à défendre les intérêts matériels et moraux de leurs membres, les organisations patronales doivent se replacer au service et sous le contrôle des entreprises qui les ont créées et pour lesquelles elles fonctionnent au quotidien.

Revivifier le syndicalisme et le paritarisme passe par des organisations patronales autonomes, qui puisent leur force dans l'indépendance de leurs ressources, dans la clarté et la rigueur de leur gouvernance, dans la gestion optimisée et professionnalisée des mandats confiés à des chefs d'entreprise et qui portent les valeurs et la voix de leurs pairs.

PROPOSITIONS

- Assurer la totalité du financement des organisations patronales par les cotisations et mettre un terme à l'intégralité du financement des participations financières d'organismes paritaires.
- Supprimer progressivement les cotisations patronales obligatoires de 0,016 % et de type 0,15 % dans l'artisanat, directement destinées au financement du paritarisme.
- Susciter un travail du Conseil national de l'information de la statistique pour éclairer les choix.

81.

VEILLER À CE QUE LES RÈGLES PRUDENTIELLES NE STIGMATISENT PAS LE FINANCEMENT DES MARCHÉS IMMOBILIERS

La crise des *subprimes* et ses conséquences sur les marchés financiers ont conduit à renforcer les règles prudentielles s'appliquant aux établissements financiers (Bâle III) et aux sociétés d'assurances (Solvabilité II). Ces nouvelles normes, qui relèvent les besoins en « véritables » fonds propres, entrent progressivement en vigueur depuis 2013 et jusqu'en 2019.

Alors qu'à l'aune de la crise financière de 2008, le marché du crédit immobilier français s'avère l'un des plus sûrs du monde, certains projets du Comité de Bâle impliqueraient de profonds bouleversements : menace sur les prêts à taux fixe, priorité à la valeur de marché du bien acquis plus qu'à la capacité contributive de l'emprunteur, renforcement des prêts hypothécaires au détriment du cautionnement mutuel... Ils ont été repoussés début 2017, mais pourraient ressurgir dans les prochains mois. Or, en remettant en cause le modèle français de financement de l'immobilier, ils risqueraient de provoquer son effondrement et donc de pénaliser lourdement l'immobilier.

PROPOSITIONS

- Peser auprès des institutions internationales (Comité de Bâle) et européennes pour que ne soit pas remis en cause le système de crédit français, qui a fait ses preuves dans la crise et qui accompagne aujourd'hui la reprise de l'immobilier.
- En cas de nécessaire transposition en droit français, veiller à ce que la réglementation nationale ne conduise pas à un durcissement des règles s'appliquant à l'immobilier.



82.

ENCOURAGER L'INNOVATION ET LES PME/TPE INNOVANTES

L'innovation n'est pas le fait des seuls industriels de la construction. De nombreuses entreprises, de toutes tailles, donnent à l'innovation une place importante, tant dans leur management au quotidien que dans leur stratégie de développement,

L'innovation est bien sûr technique (matériaux et produits de construction, procédés constructifs), mais inclut aussi sécurité, environnement, service au client, offre commerciale, management...

Selon les types de marchés, l'innovation peut être freinée ou tolérée, plus rarement encouragée. D'une façon générale, la capacité à innover des entreprises est largement sous-utilisée par les maîtres d'ouvrage et par les maîtres d'œuvre.

La loi sur la transition énergétique et la croissance verte ou encore le plan de transition numérique du bâtiment poussent l'ensemble de la filière de la construction à innover.

PROPOSITIONS

- Afficher clairement une politique nationale ambitieuse de soutien à l'innovation en direction des PME/TPE du bâtiment, qui sont la clé de la réussite des objectifs de la loi sur la transition énergétique.
- Encourager le développement des pôles d'excellence « bâtiment », solidement ancrés régionalement, fonctionnant en réseau national et stimulés par un *benchmark* européen permanent.
- Rendre plus aisé l'accès des PME/TPE innovantes aux financements publics, très largement captés par les majors de la profession, notamment industrielles.

83.

LUTTER CONTRE LES ENTREPRISES ÉPHÉMÈRES

Trop d'entreprises « éphémères » se déclarent en liquidation judiciaire avant la date de clôture de leur premier exercice ou après avoir été mises en sommeil. Elles se dédouanent de leurs obligations en laissant une dette sociale à la collectivité nationale.

La répétition du phénomène laisse penser que ces entreprises indélicates profitent des failles du système qui déconnecte le versement des cotisations sociales de la perception des prestations sociales.

Elles mobilisent, ainsi, des allocations de façon indue en augmentant frauduleusement le nombre des salariés et les rémunérations servies dans la période qui précède l'arrêt d'activité pour défaillance économique.

PROPOSITIONS

■ Permettre au régime de garantie des salaires (AGS) d'avoir une meilleure information sur les entreprises en leur donnant un droit d'accès aux fichiers suivants :

- au fichier national des interdits de gérer (FNIG) ;
- au fichier bancaire des entreprises (FIBEN) ;
- au fichier des comptes bancaires (FICOBA).

■ Imposer aux différents organes sociaux et fiscaux une vigilance accrue pour les sociétés récentes ou à faible capital (fonds propres) avec communication immédiate des informations aux tribunaux de commerce.

■ Afin d'éviter une phase de redressement judiciaire se traduisant par une augmentation excessive du passif couvert, obtenir de l'URSSAF une communication immédiate après le prononcé de la liquidation judiciaire de la liste des salariés pour que le mandataire judiciaire procède rapidement à leur licenciement.

■ Cantonner à trois mois d'arriérés de salaires, dans les entreprises de moins d'un an d'existence, le montant de la créance salariale prise en charge par l'AGS.

■ Pour limiter le passif fiscal et social sans constituer un frein à la création de sociétés, imposer un capital social minimal dès l'embauche d'un salarié (capital/salarié embauché).

■ Pour éviter des entreprises sous-traitantes fantômes, ajouter à la liste des documents obligatoires, la fourniture d'un prévisionnel d'activité attesté par un expert-comptable.

84.

SIMPLIFIER LES DEMANDES DE FINANCEMENT DES ENTREPRISES

Les PME, en particulier dans les secteurs à forte intensité de main-d'œuvre, connaissent des difficultés financières chroniques. Leur bilan structurellement déséquilibré et la faiblesse de leurs fonds propres constituent un handicap majeur dans leurs relations avec le monde bancaire, soucieux d'éviter et/ou de limiter un surendettement de court terme.

La mise en place du CICE constitue un premier élément de solution. Il reste, néanmoins, que, pour résister durablement à une telle situation, il faut revoir sur le fond les rapports entre PME et les institutions financières.

Une première voie très profitable serait de mettre plus de transparence dans les dossiers, en particulier à l'occasion de l'octroi d'un crédit.

PROPOSITIONS

■ Mettre fin au flou dans les relations entre PME et banques suppose tout à la fois plus d'objectivité :

- dans la constitution des dossiers (pièces et informations demandées);

- dans la maturation des décisions.

■ C'est pourquoi la FFB milite pour l'adoption d'un formulaire unique, destiné à devenir, dans le cadre d'un accord de place, la référence en matière de dossier. L'accord devrait également comprendre un engagement en matière de délai de traitement d'un dossier complet, dans le cadre d'un code de bonne conduite ou d'une charte d'engagement.



FISCALITÉ ET TRANSMISSION D'ENTREPRISE

Proposition n° 85

- ▶ Stabiliser la règle fiscale et la simplifier

Proposition n° 86

- ▶ Étendre le bénéfice du crédit d'impôt « transition énergétique » aux résidences secondaires dans les zones rurales

Proposition n° 87

- ▶ Réformer la fiscalité écologique pour la rendre plus lisible et plus opérationnelle

Proposition n° 88

- ▶ Réviser les attestations TVA et les sanctions

Proposition n° 89

- ▶ Redéfinir la notion d'« établissement industriel » dans le calcul de la cotisation foncière des entreprises

Proposition n° 90

- ▶ Réformer la fiscalité des terrains à bâtir

Proposition n° 91

- ▶ Supprimer le mécanisme de la livraison à soi-même dans le logement social

Proposition n° 92

- ▶ Supprimer l'ISF ou *a minima* le réformer

Proposition n° 93

- ▶ Réformer les régimes matrimoniaux

Proposition n° 94

- ▶ Simplifier la transmission d'entreprise et supprimer le dispositif d'information des salariés

Proposition n° 95

- ▶ Permettre aux jeunes repreneurs d'entreprise d'accéder aux fonds de formation

Proposition n° 96

- ▶ Faciliter la reprise d'une PME par ses salariés dans le cas d'une transmission

Proposition n° 97

- ▶ Encourager la transmission d'entreprise en étalant l'impôt sur la plus-value en cas de crédit vendeur

Proposition n° 98

- ▶ Alléger les formalités déclaratives dans le cadre du pacte Dutreil pour faciliter la transmission d'entreprise

85.

STABILISER LA RÈGLE FISCALE ET LA SIMPLIFIER

Les changements incessants de la législation fiscale, notamment en matière d'investissement immobilier et de transition énergétique, participent à l'insécurité juridique des investisseurs, entreprises et clients, qui ont besoin de confiance et de visibilité.

Dans chaque loi figurent désormais des dispositions fiscales, alors qu'auparavant seules les lois de finances comportaient ce type de mesures : cette dispersion ne permet pas aux entrepreneurs, sur un sujet aussi complexe, d'avoir une vision exhaustive de la matière fiscale.

Par ailleurs, le fait de « légiférer » par communiqué de presse, avant même que la mesure ait été entérinée par la loi, est contre-productif : en effet, cette pratique nuit à la crédibilité de l'action publique et perturbe aussi bien les clients que les entreprises (exemples : annonce sur le CITE en 2014, mise en place du suramortissement en 2015, suppression des conditions de ressource pour pouvoir cumuler l'Eco-PTZ et le CITE en 2016, etc.).

La complexité des règles fiscales et surtout leur interprétation nécessitent un dialogue permanent avec l'administration fiscale.

PROPOSITIONS

- Fixer les dispositifs fiscaux sur cinq ans. Cette stabilité n'est pas contradictoire avec des ajustements possibles en fonction, notamment, de la conjoncture économique.
- Imposer que les mesures fiscales ne figurent que dans les lois de finances.
- Obliger les services centraux (Bercy) à répondre sous trois mois aux demandes faites par les organisations professionnelles sur l'interprétation des textes fiscaux : notion de travaux induits en TVA, précisions sur le CITE, autoliquidation de la TVA. Cette règle éviterait les contentieux et les distorsions de concurrence entre les entreprises.



86.

ÉTENDRE LE BÉNÉFICE DU **CRÉDIT D'IMPÔT** **« TRANSITION ÉNERGÉTIQUE »** AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LES ZONES RURALES

Les aides à la transition énergétique ne peuvent concerner uniquement les résidences principales. Il s'agit d'un sujet majeur dans les zones rurales où, au-delà de l'aspect développement durable, les artisans peinent à retrouver une réelle activité économique.

Par ailleurs, si le fait de mentionner la date de visite sur la facture a permis de régler une difficulté avec les grandes surfaces de bricolage, ce formalisme est extrêmement mal vécu par les entreprises, qui ne comprennent pas pourquoi on leur impose une mention supplémentaire sur les factures. Cette date ne présente aucun intérêt pour l'entreprise, dans la mesure où lorsqu'elle établit un devis, une visite préalable des lieux a été nécessairement faite.

PROPOSITIONS

- Étendre le CITE aux résidences secondaires situées en zone de revitalisation rurale.
- Supprimer la date de visite sur la facture.

87.

RÉFORMER LA FISCALITÉ ÉCOLOGIQUE POUR LA RENDRE PLUS LISIBLE ET PLUS OPÉRATIONNELLE

Il existe 24 taxes écologiques, qui rapportent 65 milliards d'euros. Le rendement est assuré pour 50 % par la taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques (TICPE) et la contribution au service public de l'électricité (CSPE). À ces taxes s'ajoute une quinzaine de prélèvements liés à l'évacuation et au traitement des déchets (papier, ameublement, déchets électriques...), sans compter ce qui est prévu à l'avenir.

La FFB ne remet nullement en cause la fiscalité écologique comme outil du développement durable. Cependant, elle s'inquiète de la multiplicité de ces prélèvements et des collecteurs, source d'une complexité administrative grandissante.

Enfin, elle s'oppose au principe du pollueur-payeur dans la mesure où s'il existe un pollueur, il existe aussi des consommateurs qui ne veulent ou ne peuvent pas payer un bien au-delà d'un certain prix.

PROPOSITIONS

■ Supprimer toutes les taxes actuelles et les remplacer par trois grands impôts qui existent déjà :

- pour la consommation des ressources : la TICPE serait conservée et son rendement amélioré par un alignement de la fiscalité du gazole sur l'essence et la suppression des exonérations de la taxe sur le gazole. Le collecteur resterait la douane. La CSPE, qui vise à financer notamment les coûts de politique de soutien à la cogénération et aux énergies renouvelables, serait maintenue;

- pour le changement climatique, la solution pourrait passer par un taux d'imposition particulier faible, fixé par l'État en fonction de la valeur locative de chaque local. Cette imposition serait à la charge de l'occupant et non du propriétaire (taxe d'habitation et CFE). Le collecteur resterait la DGFIP;

- pour la pollution, il est proposé deux bases différentes. S'agissant des entreprises, on pourrait taxer l'activité par le biais d'un pourcentage (0,1 ou 0,2 %) appliqué à la valeur ajoutée produite. Le collecteur serait la DGFIP. Pour les ménages, il y aurait systématisation et augmentation de la taxe pour enlèvement des ordures ménagères (TEOM), qui figure déjà dans la taxe d'habitation.

■ Au final, on ne crée pas de nouvel impôt, mais on procède seulement à l'aménagement d'impôts existants : le nombre de collecteurs est réduit et tous les autres prélèvements de nature écologique sont supprimés. Enfin, pour inciter ou préserver des secteurs économiques et des ménages en difficulté, des aides directes pourraient être accordées.

88.

RÉVISER LES ATTESTATIONS TVA ET LES SANCTIONS

Les entreprises sont confrontées à une multiplication de redressements sur la TVA à taux réduit. Sur le fond, les travaux sont effectivement éligibles à ce taux de TVA. Mais, pour un motif purement formel (mauvaise date, défaut de signature), les entreprises se voient facturer le différentiel.

Or, les entreprises sont tributaires du client qui souvent, par méconnaissance et face à une certaine complexité, refuse de remplir ou remplit mal l'attestation. Il est délicat pour l'entreprise d'exiger de son client une attestation correctement remplie, dans la mesure où les travaux sont par nature éligibles.

Faire peser sur les entreprises une sanction aussi importante, alors que le client ne risque rien, apparaît injuste et disproportionné. Il convient de responsabiliser le client, qui bénéficie directement de ce taux réduit.

PROPOSITIONS

- Le défaut d'attestation ou les mentions inexactes doivent être sanctionnés par un simple rappel à l'ordre ou une amende égale à 5 % des droits éludés lors d'une première infraction.
- La date de signature de l'attestation par le client doit être étendue à la date de paiement, et non limitée à la date de facturation par l'entreprise. En pratique, le client renvoie l'attestation avec son chèque et date l'attestation du jour figurant sur le chèque. À cet égard, la règle doit rejoindre la pratique.

89.

REDÉFINIR LA NOTION D'« ÉTABLISSEMENT INDUSTRIEL » DANS LE CALCUL DE LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

La valeur locative des établissements de certaines entreprises disposant d'un atelier de fabrication ou de transformation est établie non pas selon la règle classique de détermination d'une valeur locative par référence à des locaux similaires, mais par rapport à la valeur comptable figurant au bilan, soit 8 % du prix de la construction.

Les redressements sont importants, alors que la notion d'établissement industriel est subjective et dépend des tribunaux administratifs et de l'Administration, qui ont une vision pour le moins extensive.

PROPOSITIONS

- Pour régler cette difficulté, il est proposé d'objectiver la notion d'établissement industriel en la réservant aux seuls établissements dont l'activité est la production ou la transformation de biens en vue de la vente.
- Cette définition exclurait donc les ateliers des entreprises de bâtiment dont la production est un accessoire à l'activité principale de travaux immobiliers.



90.

RÉFORMER LA FISCALITÉ DES TERRAINS A BÂTIR

En l'état actuel de la fiscalité, avec un impôt foncier léger et une lourde taxe sur les plus-values, les propriétaires ont plus intérêt à conserver leurs terrains qu'à les vendre. Cette situation ne favorise pas la création de logements neufs et la maîtrise de leur coût global, sachant que le foncier en représente une part de plus en plus importante.

PROPOSITIONS

- Afin de développer l'offre foncière dans des conditions de prix acceptables, il est proposé que tout détenteur d'un terrain situé dans une zone constructible ne bénéficie pas des abattements pour durée de détention lorsqu'il revend ce terrain en terrain à bâtir.
- Par ailleurs, contrairement à la règle applicable aux autres immeubles, la plus-value serait soumise au barème progressif de l'impôt sur le revenu (les abattements actuels n'encouragent pas la fluidité foncière et entraînent la hausse des prix du foncier). Par cette mesure, le détenteur d'un tel type de terrain perdrait tout intérêt par la rétention foncière à spéculer sur une augmentation des prix.
- Par exception, ce régime pourrait ne pas s'appliquer aux terrains qualifiés de terrains à bâtir par la législation fiscale, pour lesquels la valeur locative cadastrale retenue pour la détermination de la taxe foncière sur les propriétés non bâties serait égale à la valeur vénale réelle. Cette qualification ressortirait d'une option prise par le propriétaire du terrain au moins 5 ou 10 ans avant la vente du terrain.
- Pour les terrains issus d'une division, le vendeur doit être exonéré, un certain nombre d'années, de taxe foncière pour le terrain conservé et habité au titre de la résidence principale.

91.

SUPPRIMER LE MÉCANISME DE LA LIVRAISON À SOI-MÊME DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Lorsque l'entreprise contracte avec un bailleur social, elle doit appliquer un taux de TVA de 5,5 % ou 10 % ou 20 %. Il appartient au bailleur social, pour les deux derniers taux, de demander au Trésor public la différence entre le taux facturé (10 ou 20 %) et le taux applicable à ces bailleurs, à savoir 5,5 %.

Il s'ensuit une complexité incroyable avec des bailleurs qui exigent des entreprises une facturation directe au taux de 5,5 % sur présentation de la convention signée avec l'État. Cette mauvaise application entraîne des redressements au niveau de l'entreprise en cas de contrôle fiscal.

Même si le monde HLM est un gros donneur d'ordres pour les entreprises de bâtiment, ce n'est pas à ces dernières de subir les problèmes internes fiscaux que ces organismes rencontrent et qui justifient selon ces mêmes bailleurs le maintien de la livraison à soi-même (LASM).

Il est à noter que le système de la LASM a été supprimé pour les entreprises au nom de la complexité.

PROPOSITION

- Prévoir l'application directe du taux de TVA de 5,5 % par l'entreprise, ce qui signifie la suppression de la LASM.



92.

SUPPRIMER L'ISF OU A MINIMA LE RÉFORMER

L'impôt sur la fortune n'existe quasiment plus en Europe et trouve de moins en moins de défenseurs. En effet, il apparaît spoliateur et présente de multiples défauts comme la taxation de la résidence principale, la taxation des sommes investies dans les entreprises ainsi que la double taxation du patrimoine qui en résulte en cas de donation ou de succession.

Le maintien de l'ISF sur une seule base immobilière ignorerait les conséquences néfastes de la fiscalité immobilière sur la mobilité, qui est au moins aussi essentielle que l'épargne risquée, pour une croissance renforcée : les difficultés d'accès au logement constituent un facteur essentiel dans le chômage structurel. La pire des solutions serait donc de réduire l'ISF à une taxation des résidences principales et des résidences secondaires. Cette option ne serait qu'une forme déguisée de taxation des loyers fictifs.

L'ISF constitue, par ailleurs, un frein en cas de transmission d'entreprise lorsque le chef d'entreprise est propriétaire d'un immobilier professionnel.

PROPOSITIONS

- Supprimer l'ISF.
- Le cas échéant, aménager l'ISF : exonérer la résidence principale et les comptes courants bloqués dans les entreprises par le chef d'entreprise, procéder à l'imputation de l'ISF des cinq dernières années sur les droits de mutation dus en cas de succession ou de donation.
- Intégrer progressivement sur cinq ans l'outil de travail (bien immobilier) à l'ISF lors du départ à la retraite du dirigeant.

93.

RÉFORMER LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

À défaut de contrat de mariage signé avant la cérémonie, le régime matrimonial de droit est celui de la communauté de biens réduite aux acquêts. Les revenus et biens acquis après le mariage sont des biens communs, de même que les dettes qui prennent naissance après le mariage.

En cas de difficultés financières, les créanciers peuvent poursuivre le recouvrement de leurs créances sur les biens communs, ce qui fragilise le patrimoine commun dont l'entreprise fait souvent partie.

PROPOSITION

- Pour protéger le patrimoine des entrepreneurs et des familles, il serait opportun d'ériger le régime de séparation des biens comme régime matrimonial de droit, s'imposant à défaut d'avoir opté pour un autre régime matrimonial avant le mariage.



94.

SIMPLIFIER LA TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET SUPPRIMER LE DISPOSITIF D'INFORMATION DES SALARIÉS

L'ensemble des acteurs participant à la transmission d'entreprise, et les cédants d'entreprise en premier lieu, se plaignent de la complexité des opérations entourant la transmission d'entreprise : difficulté pour identifier les repreneurs, complexité des opérations juridiques et financières, multiplicité des intervenants hyperspécialistes, lourde fiscalité, illisibilité de la réglementation sur le cumul emploi/retraite ne permettant pas de connaître assez tôt les modalités d'accompagnement des repreneurs, etc.

Un dispositif d'information préalable des salariés a été ajouté en 2014 (loi n° 2014-856 sur l'économie sociale et solidaire du 31 juillet 2014), consistant à obliger les cédants de société ou de fonds de commerce (de moins de 250 salariés) à informer individuellement les salariés, avant la vente, de leur souhait de vendre et de la possibilité qu'ils ont d'adresser une offre de reprise. Ce texte prévoit également d'informer tous les trois ans les salariés des modalités de reprise des entreprises par eux-mêmes (article 18).

Outre que les dirigeants de PME et TPE savent identifier, parmi leur effectif, le ou les salariés susceptibles de vouloir et de pouvoir reprendre l'entreprise, et le leur proposer sans y être obligés par une loi, ce dispositif complique les négociations envisagées. En effet, l'information préalable va à l'encontre du besoin de confidentialité du projet de cession et peut briser la sérénité des négociations. Malgré l'opposition de l'ensemble des acteurs économiques, dont la FFB, ce texte est entré en vigueur.

Après quelques mois de recul, les praticiens, comme les chefs d'entreprise, continuent de dénoncer une mesure à la fois inutile et pénalisante.

PROPOSITION

■ Supprimer le dispositif d'information préalable des salariés avant la vente de l'entreprise ou de ses titres (cf. articles L.141-23 et suivants, articles L.23-10-1 et suivants du Code de commerce) ainsi que le dispositif d'information triennale prévu par l'article 18 de la loi du 31 juillet 2014.

95.

PERMETTRE AUX JEUNES REPRENEURS D'ENTREPRISE D'ACCÉDER AUX FONDS DE FORMATION

Les jeunes repreneurs d'entreprises de bâtiment disposent d'une formation technique. Très souvent, ils n'ont pas suivi de formation en gestion ou en comptabilité.

Or, les défaillances constatées à court ou moyen terme sont souvent dues à une méconnaissance de la gestion d'une société ou d'une entreprise.

Ces jeunes repreneurs, du fait de leur statut juridique, n'ont pas accès aux fonds de formation, contrairement aux salariés ou aux ressortissants de Pôle emploi. Le suivi de ces formations constituerait un moyen certain d'améliorer le taux de réussite des reprises d'entreprise.

PROPOSITION

- Rendre accessibles aux jeunes repreneurs d'entreprise les fonds de formation existants afin d'améliorer leurs chances de réussite.



96.

FACILITER LA REPRISE D'UNE PME PAR SES SALARIÉS DANS LE CAS D'UNE TRANSMISSION

La recherche d'un repreneur est un sujet difficile. Or, il arrive que des salariés soient intéressés par la reprise. Pour autant, cette reprise par les salariés se heurte à un problème de financement.

Cette problématique a été identifiée par le groupe de travail constitué à Bercy sur la simplification et l'amélioration de la transmission-reprise.

PROPOSITION

- Pour permettre la reprise à des cadres repreneurs, une des pistes serait d'exonérer d'impôt sur les plus-values les titres cédés à ces derniers. Cela permettrait au cédant de faire un crédit vendeur au repreneur et ainsi d'accéder plus facilement au financement de la reprise.

97.

ENCOURAGER LA TRANSMISSION D'ENTREPRISE EN ÉTALANT L'IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE EN CAS DE CRÉDIT VENDEUR

Par un amendement parlementaire adopté dans la loi de finances rectificative pour 2015 a été institué l'étalement de l'impôt sur les plus-values à long terme réalisées à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce en cas de crédit vendeur accordé par le cédant à son repreneur.

Malheureusement, cette excellente mesure, qui vise à fluidifier les cessions d'entreprise, reste limitée aux cessions de fonds de commerce d'une entreprise individuelle dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 2 millions d'euros et l'effectif 10 salariés.

Pour faciliter les transmissions, il est impératif d'étendre ce dispositif aux cessions de titres de société, qui sont nombreuses à faire l'objet d'une vente tous les ans.

Par ailleurs, ce système du crédit vendeur, qui permet au cédant d'étaler une partie du prix de vente sur plusieurs années, est un outil de plus en plus usité. Par la confiance que met le cédant dans le repreneur, il constitue un levier important pour l'octroi d'un prêt bancaire associé.

Il serait donc dommageable que ce dispositif du crédit vendeur, qui fait ses preuves, ne puisse bénéficier d'une mesure fiscale favorable d'étalement de l'impôt sur la plus-value. On peut rappeler, à cet égard, que 60 000 entreprises sont en état d'être vendues chaque année et que seulement 30 000 d'entre elles arrivent au bout de la cession. Une fluidification du marché permettrait, en outre, de sauvegarder 750 000 emplois et pourrait en créer des milliers d'autres.

PROPOSITION

- Étendre l'étalement de l'impôt sur les plus-values en cas de crédit vendeur aux cessions de titres de société qui répondent à la définition de la PME au sens communautaire du terme (chiffre d'affaires n'excédant pas 50 millions d'euros).



98.

ALLÉGER LES FORMALITÉS DÉCLARATIVES DANS LE CADRE DU **PACTE DUTREIL** POUR FACILITER LA TRANSMISSION D'ENTREPRISE

Pour les donations d'entreprise, le pacte Dutreil constitue un élément fortement incitatif pour une bonne transmission. Sans remettre en cause le principe et ses modalités d'application, il est proposé d'alléger certaines formalités déclaratives qui apparaissent extrêmement lourdes et sans réel intérêt sur le fond.

En effet, à compter de la transmission et jusqu'à l'expiration de l'engagement collectif de conservation, la société doit adresser chaque année avant le 1^{er} avril au service des impôts du domicile du défunt (ou du lieu d'enregistrement de la donation) une attestation certifiant que les conditions de validité de cet engagement étaient remplies au 31 décembre.

Lorsque la transmission concerne des titres d'une société interposée, celle-ci doit, lors de la transmission puis chaque année avant le 1^{er} avril, adresser au service des impôts une attestation certifiant que sa participation dans la société signataire est demeurée inchangée.

Par ailleurs, lorsque l'engagement est conclu dans les six mois après le décès, les héritiers ou légataires doivent fournir une copie de l'acte constatant l'engagement collectif de conservation et une attestation de la société.

Pendant la durée de l'engagement individuel, chacun des héritiers, légataires ou donataires doit produire chaque année avant le 1^{er} avril au service des impôts du domicile du défunt ou du lieu d'enregistrement de la donation une attestation certifiant que l'engagement individuel de conservation et l'obligation d'exercice de fonctions de direction étaient respectés au 31 décembre (Code général des impôts, annexe II, articles 294 bis à 294 quater).

PROPOSITION

■ Adresser les attestations une seule fois et ne pas réitérer cette formalité chaque année. En effet, cette répétition apparaît superflue dans la mesure où les conditions de fond restent remplies. De plus, l'oubli de ces déclarations peut aujourd'hui entraîner la remise en cause du pacte Dutreil. Il appartiendrait à l'administration en cas de contrôle de demander aux intéressés de justifier le respect des engagements.



MARCHÉS ET SOUS-TRAITANCE

Proposition n° 99

- ▶ Améliorer la trésorerie des entreprises

Proposition n° 100

- ▶ Faciliter la réponse des entreprises aux marchés publics

Proposition n° 101

- ▶ Diminuer le montant de la retenue de garantie

Proposition n° 102

- ▶ Augmenter le montant de l'avance

Proposition n° 103

- ▶ Interdire les ordres de service à zéro euro

Proposition n° 104

- ▶ Faciliter la réponse des entreprises par voie dématérialisée

Proposition n° 105

- ▶ Encadrer la négociation dans les marchés à procédure adaptée

Proposition n° 106

- ▶ Contrôler *a posteriori* la rentabilité des chantiers

Proposition n° 107

- ▶ Lutter contre les pratiques de couplage et de fourniture d'énergie et de travaux

Proposition n° 108

- ▶ Faire indemniser les décalages de planning par le maître d'ouvrage

Proposition n° 109

- ▶ Rétablir le bail emphytéotique administratif pour les collectivités territoriales

Proposition n° 110

- ▶ Assouplir les conditions de recours au financement privé des ouvrages publics

Proposition n° 111

- ▶ Revaloriser le seuil du paiement direct dans les marchés publics

Proposition n° 112

- ▶ Sécuriser la sous-traitance de pose

99.

AMÉLIORER LA TRÉSORERIE DES ENTREPRISES

Les délais de paiement des clients privés sont beaucoup trop longs, ce qui est de nature à générer des tensions sur la trésorerie des entreprises, notamment pour les TPE et les PME.

Certains maîtres d'ouvrage limitent, par une disposition du cahier des clauses administratives particulières (CCAP), le paiement des sommes dues aux entreprises à 95 % malgré le remplacement de leur retenue de garantie par une caution bancaire.

Certains travaux (menuiserie, charpente...) se font presque intégralement en atelier et ne sont payés que beaucoup plus tard, lorsqu'ils sont posés sur le chantier.

PROPOSITIONS

- Réduire à 30 jours les délais de paiement des entreprises par leurs clients privés professionnels.
- Payer les situations de travaux à 100 % lorsque la retenue de garantie a été cautionnée.
- Payer aux entreprises les ouvrages et matériels réalisés en atelier en attente de pose.
- Aligner le taux des intérêts moratoires dans la commande publique sur celui des marchés privés : passer du taux BCE augmenté de 8 points de pourcentage à un taux BCE augmenté de 10 points de pourcentage.
- Payer les intérêts moratoires et, le cas échéant, l'indemnité forfaitaire de 40 euros.
- Prévoir une obligation d'alerte du maître de l'ouvrage public par le comptable public dès dépassement d'un délai de paiement et à l'expiration du délai de garantie pour que les intérêts moratoires et le remboursement de la retenue de garantie puissent être mandatés par le maître d'ouvrage.

100.

FACILITER LA RÉPONSE DES ENTREPRISES AUX MARCHÉS PUBLICS

Les entreprises, notamment les PME et TPE, estiment que la constitution des dossiers de candidature est complexe du fait du nombre important de documents à produire. Ces lourdeurs administratives constituent l'un des principaux obstacles à leur accès à la commande publique.

Par ailleurs, l'article 53 du décret n° 360-2106 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics prévoit que les entreprises ne sont pas tenues de présenter, avec leur candidature, les documents justificatifs que l'acheteur public a déjà obtenus dans le cadre d'une procédure antérieure s'ils demeurent valables (principe du « Dites-le-nous une fois »).

En pratique, cette mesure ne produit pas les effets escomptés.

Mais avec le dispositif « Marchés Publics Simplifiés » (MPS), qui malheureusement dépend des acheteurs, les entreprises peuvent répondre aux consultations en fournissant uniquement leur numéro SIRET.

PROPOSITIONS

- Rendre obligatoire le dispositif MPS pour les marchés à procédure adaptée (MAPA) de tous les acheteurs.
- Faire appliquer l'article 53 du décret n° 360-2016 relatif aux marchés publics pris en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.



101.

DIMINUER LE MONTANT DE LA RETENUE DE GARANTIE

Lorsque le marché public prévoit une retenue de garantie, généralement de 5 %, l'article 124 du décret n° 360-2016 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics indique que « les établissements ayant accordé leur caution ou leur garantie à première demande sont libérés un mois au plus tard après l'expiration du délai de garantie (d'un an) ».

Un montant correspondant à 5 % du marché est important, puisqu'il correspond bien souvent à un montant supérieur à la marge que l'entreprise va faire sur ledit marché.

Qui plus est, ces 5 % ne sont remboursés à l'entreprise que très tard, puisque la retenue de garantie est libérable un an et un mois après la réception des travaux.

Et encore, à condition que le maître d'ouvrage ait fait le nécessaire pour mandater le remboursement de la retenue de garantie au comptable public.

C'est ce que constate le Sénat dans un rapport du 14 octobre 2015 « Passer de la défiance à la confiance : pour une commande publique plus favorable aux PME ». Il préconise de « ramener la retenue de garantie de 5 % à 3 % et d'accélérer son remboursement à l'entreprise » (proposition inscrite dans l'objectif 2 du rapport, « mieux prendre en compte la situation des PME, favoriser le développement des PME innovantes et développer l'économie de proximité territoriale »).

PROPOSITIONS

- Diminuer le montant maximal de la retenue de garantie de 5 % à 3 % du montant du marché.
- Libérer le solde de cette retenue de garantie dans le délai d'un an, et non d'un an et un mois.
- Prévoir une obligation d'alerte du comptable public au maître d'ouvrage pour le mandatement du remboursement de la retenue de garantie.



102.

AUGMENTER LE MONTANT DE L'AVANCE

L'article 109 du décret n° 360-2016 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics implique un régime de l'avance à consentir aux entreprises au démarrage des travaux différent selon le type d'acheteur.

La FFB demande que l'avance soit versée par tous les acheteurs soumis à la réglementation des marchés publics dans les conditions de l'article 110 dudit décret, c'est-à-dire lorsque le montant initial du marché est supérieur à 50 000 euros HT et dans la mesure où le délai d'exécution est supérieur à deux mois.

Elle propose également, dans un contexte économique difficile, et afin d'aider les PME et les TPE, que le montant de l'avance soit réévalué et qu'elle soit payée aux entreprises sans contrepartie financière.

PROPOSITIONS

- Uniformiser les conditions de la remise d'une avance pour tous les acheteurs soumis à la réglementation des marchés publics.
- Augmenter le montant de l'avance à 20 % pour l'État et les collectivités territoriales.
- Prévoir une avance à 10 % pour les autres acheteurs soumis à la réglementation des marchés publics sans contre-garantie.
- Modifier en conséquence les articles 2, 109, 110 et 112 du décret n° 360-2016 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

103.

INTERDIRE LES ORDRES DE SERVICE À ZÉRO EURO

L'entreprise reçoit fréquemment des ordres de service lui commandant des travaux supplémentaires, mais qui ne sont pas valorisés par le maître d'œuvre et sont donc à réaliser pour zéro euro.

Cette situation est très pénalisante pour l'entreprise, d'autant que l'article 3.8.3 du CCAG-Travaux de 2009 (arrêté du 8 septembre 2009 modifié) lui impose de se « conformer strictement aux ordres de service qui lui sont notifiés ».

Or, le CCAG-Travaux de 2009 admet dans son article 14 que les ouvrages ou travaux non prévus (c'est-à-dire modificatifs ou supplémentaires) soient rémunérés et que l'ordre de service les prescrivant notifie à l'entrepreneur des prix provisoires.

PROPOSITION

- Faire reconnaître explicitement dans le CCAG-Travaux de 2009 l'interdiction formelle des ordres de service à zéro euro pour les travaux modificatifs et supplémentaires.



104.

FACILITER LA RÉPONSE DES ENTREPRISES PAR VOIE DÉMATÉRIALISÉE

Le point de départ du délai de remise d'une candidature ou d'une offre est la date de leur réception par l'acheteur.

Cela pose un problème lorsque la réponse à la consultation se fait par voie dématérialisée.

En effet, en fonction de la taille du dossier, du réseau et de la localité, le temps de téléchargement peut fortement varier d'une entreprise à une autre et, par conséquent, entraîner une remise d'offre hors délai.

Les plateformes de dématérialisation ont la capacité de déterminer le moment précis d'envoi de la candidature ou de l'offre.

PROPOSITION

- En cas de réponse dématérialisée, le point de départ du délai de remise d'une candidature ou d'une offre est le moment de leur envoi par l'opérateur économique, et non celui de leur réception par l'acheteur.

105.

ENCADRER LA NÉGOCIATION DANS LES MARCHÉS À PROCÉDURE ADAPTÉE

Lorsque la valeur estimée du besoin est inférieure aux seuils de procédure formalisée, l'acheteur peut recourir à une procédure adaptée (MAPA).

Pour les marchés de travaux, les MAPA sont possibles au-dessous d'un seuil très élevé : 5225 000 euros HT depuis le 1^{er} janvier 2016.

La négociation dans un MAPA n'est pas encadrée, ce qui aboutit à plusieurs tours de négociation sur le prix et donc à un marchandage.

PROPOSITION

- Encadrer la négociation dans les MAPA et interdire la possibilité de plusieurs tours de négociation sur le prix.



106.

CONTRÔLER *A POSTERIORI* LA RENTABILITÉ DES CHANTIERS

Les marchés publics de travaux sont attribués à l'offre économiquement la plus avantageuse, en pratique sur la base d'un prix, d'un délai d'exécution et d'un critère technique décomposé en sous-critères.

Rares sont les acheteurs qui exercent un suivi des impératifs contractuels du cahier des charges tout au long du chantier.

Or, l'attribution du marché à un prix très bas, voire anormalement bas, peut aboutir en fin de contrat, du fait des avenants, de la non-qualité ou de la disparition de l'entreprise, à un coût final beaucoup plus élevé que le montant initial du marché.

Un suivi du respect du prix et de la qualité de la prestation permettrait de valoriser la bonne exécution de certains contractants et de justifier l'éviction des autres lors d'une nouvelle consultation.

Cela permettrait aussi de mieux évincer les offres anormalement basses.

PROPOSITIONS

- Exiger des acheteurs la mise en place d'une démarche systématique d'évaluation de la rentabilité du chantier et de la qualité des prestations.
- Permettre à l'entreprise de faire valoir ses remarques sur son évaluation.
- Mettre en place un échange constructif avec l'acheteur.

107.

LUTTER CONTRE LES PRATIQUES DE COUPLAGE DE FOURNITURE D'ÉNERGIE ET DE TRAVAUX

Dans certains secteurs, notamment le secteur de l'énergie, les acteurs en position dominante sont susceptibles de profiter de leur influence significative sur un marché pour favoriser leurs services en les couplant avec une activité périphérique de réalisation de travaux ou de services d'efficacité énergétique. C'est le cas dans certains contrats publics ou privés de performance énergétique (CPE).

Or, le couplage de la fourniture d'énergie et des services énergétiques ne favorise en rien la performance énergétique. Potentiellement, cette pratique recèle, en outre, un risque de conflit d'intérêts, les fournisseurs d'énergie n'ayant pas intérêt à voir leurs clients réduire significativement leurs consommations. Enfin, elle affaiblit des pans entiers d'activité en écartant, de fait, de nombreuses entreprises de ces marchés globaux.

PROPOSITIONS

- Dans ce contexte, la FFB préconise la dissociation obligatoire dans les contrats de performance énergétique (CPE) de la fourniture d'énergie et de la réalisation de services d'efficacité énergétique. Cette mesure permettrait de libérer l'innovation dans ce secteur et de garantir aux PME une faculté d'accès direct aux clients finaux.
- *A minima*, la FFB souhaite qu'un système de « soft law » préventif des conflits d'intérêts économiques soit instauré et contrôlé par l'Autorité de la concurrence.



108.

FAIRE INDEMNISER LES DÉCALAGES DE PLANNING PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Depuis une décision du Conseil d'État du 5 juin 2013, les tribunaux refusent de condamner les maîtres d'ouvrage à indemniser les entreprises victimes de modifications unilatérales de leurs délais contractuels du fait de fautes commises par d'autres intervenants.

Cela est extrêmement préjudiciable à l'équilibre de l'exécution des marchés et incompatible avec les enjeux économiques considérables en cause.

Comment un entrepreneur peut-il prévoir dans son prix les conséquences d'une interruption de ses travaux et d'un décalage de son planning pour des raisons aussi imprévisibles et en dehors de son champ de compétence que des fautes de conception du maître d'œuvre ou le dépôt de bilan d'un corps d'état intervenant avant lui ?

Les entreprises victimes de modifications unilatérales de leurs délais contractuels ne connaissent ni les contrats ni les responsabilités des intervenants à l'origine du retard ou de l'interruption de chantier.

Ce ne sont pas les entreprises qui ont choisi les intervenants responsables du retard, mais le maître d'ouvrage, parfois à des prix très bas.

PROPOSITION

- Imposer aux maîtres d'ouvrage publics d'indemniser le titulaire du marché du préjudice qu'il subit en cas de modification unilatérale de son délai contractuel du fait de difficultés rencontrées dans l'exécution du marché qui ne sont ni de son fait, ni de sa faute.

109.

RÉTABLIR LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les acheteurs qui sont soumis à l'ordonnance n° 2005-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ne peuvent plus, depuis le 1^{er} avril 2016, recourir aux BEA (baux emphytéotiques administratifs) pour l'exécution de leurs travaux.

Or, comme l'ont rappelé les travaux parlementaires de la loi de finances pour 2014, le BEA s'est avéré pendant dix ans un outil particulièrement nécessaire pour la construction et la rénovation de maisons de retraite médicalisées et de bâtiments affectés aux services de sécurité (gendarmeries et services départementaux d'incendie et de secours).

Aucun produit de substitution ne permet aux collectivités de compenser les restrictions posées sur l'usage du BEA : le marché de partenariat, beaucoup trop lourd et contraignant pour les collectivités territoriales et possible uniquement au-dessus d'un seuil trop élevé, ne peut remplir cette fonction.

PROPOSITION

- Modifier l'article 1311-2 du Code général des collectivités territoriales de façon à permettre aux acheteurs soumis à l'ordonnance n° 2005-899 du 23 juillet 2015 de recourir à nouveau au bail emphytéotique administratif sur un bien immobilier leur appartenant pour l'exécution de travaux ou l'entretien de leur parc immobilier.



110.

ASSOUPLIR LES CONDITIONS DE RECOURS AU FINANCEMENT PRIVÉ DES OUVRAGES PUBLICS

Les conditions du recours au marché de partenariat ont été aggravées par l'ordonnance n° 2005-899 du 23 juillet 2015 et son décret n° 2016-360 du 25 mars 2015 relatifs aux marchés publics.

Au moment de l'engagement de la procédure d'un marché de partenariat, il est impossible à l'acheteur de démontrer que le recours à un tel contrat présentera un bilan plus favorable sur le plan financier que celui des autres modes de réalisation du projet puisque, à ce stade, l'acheteur n'a pas connaissance des offres de prix des entreprises.

Un projet de marché de partenariat ne devrait être soumis obligatoirement à l'avis de l'organisme expert créé par voie réglementaire que pour les projets de l'État. Pour éviter un encombrement pénalisant, la saisine de cet organisme par les collectivités territoriales ne devrait être que facultative.

Les seuils fixés pour recourir au marché de partenariat sont trop élevés, ce qui pénalise les opérations plus modestes, plus facilement accessibles aux PME.

PROPOSITION

■ Modifier les articles 75 et 76 de l'ordonnance n° 2005-899 du 23 juillet 2015 et les articles 151 et 152 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2015 afin de :

- supprimer l'obligation de démontrer que le recours à un marché de partenariat présentera un bilan plus favorable sur le plan financier que celui des autres modes de réalisation du projet ;
- rendre facultatif le recours à l'avis d'un organisme expert créé par voie réglementaire pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics ;
- diviser par deux les seuils au-delà desquels les acheteurs peuvent recourir au marché de partenariat.

111.

REVALORISER LE SEUIL DU PAIEMENT DIRECT DANS LES MARCHÉS PUBLICS

Dans les marchés publics, l'article 6 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance impose le paiement direct du sous-traitant accepté par le maître de l'ouvrage, dès lors qu'il réalise au moins 600 euros HT de prestation. Au-dessous du seuil, le sous-traitant bénéficie d'autres garanties, dont une action directe en cas d'impayé.

La loi de 1975 a prévu que le seuil du paiement direct soit relevé « en fonction des variations des circonstances économiques ». Le pouvoir d'achat actuel, mais aussi le besoin de simplification des entreprises, imposent de revaloriser le seuil du paiement direct, fixé depuis 1975 à la même valeur.

PROPOSITION

- Revaloriser le seuil du paiement direct des sous-traitants à 4 000 euros.



112.

SÉCURISER LA SOUS-TRAITANCE DE POSE

Pour l'exécution de leurs marchés de travaux, les entreprises de bâtiment peuvent avoir recours à des sous-traitants, auxquels elles confient la pose des matériaux achetés par elles. Le paiement des matériaux par les entreprises principales bénéficiant souvent de conditions de prix préférentielles est devenu habituel dans le bâtiment, ce qui n'exclut pas que les sous-traitants assument la pleine responsabilité professionnelle de leurs prestations.

Cette sous-traitance de pose ou de capacité est fréquemment assimilée par les agents de contrôle à du prêt de main-d'œuvre illicite. Des chefs d'entreprise de bonne foi peuvent être poursuivis et faire l'objet de condamnations pénales très lourdes, alors qu'aucun travail dissimulé n'est exercé sur leurs chantiers.

En outre, l'établissement d'un procès-verbal par l'Urssaf peut avoir des conséquences financières très graves. Alors que ce procès-verbal ne peut être communiqué à l'entreprise principale, celle-ci peut être tenue solidairement de régler les cotisations, rémunérations et autres charges de son sous-traitant et, le cas échéant, de rembourser les aides publiques qu'il a perçues, voire entraîner la perte pour elle-même de ces aides.

PROPOSITIONS

- Proportionner les sanctions en cas de requalification d'un contrat de sous-traitance lorsqu'il n'y a pas d'intention frauduleuse manifeste.
- À cet effet, il conviendrait notamment de supprimer l'obligation de paiement immédiat de l'ensemble des sommes réclamées, susceptible de conséquences économiques irréversibles pour l'entreprise, et de prévoir plutôt un échelonnement de ce paiement dû par l'entreprise au titre de la solidarité financière avec le sous-traitant.
- En particulier, l'entreprise principale ne devrait pas se voir priver de l'attestation Urssaf de régularité, qui l'empêche de poursuivre son activité, en cas de contestation de la sanction et/ou d'échelonnement du paiement. Par ailleurs, selon la nécessaire proportionnalité des sanctions, l'entreprise principale ne devrait pas perdre les exonérations et réductions de charges dont elle bénéficie, étant donné l'appréciation forcément subjective opérée par l'agent de contrôle du lien contractuel existant entre les deux entreprises.
- Enfin, il conviendrait que la transmission du procès-verbal au procureur de la République soit facultative et, à tout le moins, précédée d'un débat contradictoire avec le responsable pénal de chaque entreprise.

CE QUE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT REPRÉSENTE

La FFB représente **50 000 adhérents, dont 35 000 entreprises de taille artisanale.**

Ils réalisent les **2/3 des 124 milliards d'euros HT** de la production annuelle du bâtiment et emploient les **2/3 des 1 051 000 salariés** du bâtiment.

La FFB a pour vocation de rassembler les entreprises de bâtiment de toutes tailles, afin de défendre efficacement les intérêts collectifs de la profession.

La Fédération Française du Bâtiment siège dans toutes les instances où les intérêts du secteur et des entreprises sont en jeu.

Plus de 10 000 entrepreneurs et artisans mandataires font entendre la voix du bâtiment aux niveaux national, européen et international.

UN RÉSEAU DE PROXIMITÉ PRÉSENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

FÉDÉRATIONS DÉPARTEMENTALES

Les fédérations départementales accompagnent les chefs d'entreprise au quotidien. Elles leur apportent conseil, expertise et assistance en matière juridique, fiscale, sociale et technique. Elles animent la vie de réseau autour des groupes jeunes dirigeants du bâtiment et des groupes femmes du bâtiment. Elles agissent auprès des décideurs locaux pour favoriser l'activité et développer les marchés.

FÉDÉRATIONS RÉGIONALES

Les fédérations régionales agissent auprès des pouvoirs publics, des instances professionnelles et interprofessionnelles pour représenter les intérêts collectifs des entreprises. Éléments de liaison et de réflexion, elles interviennent dans des domaines touchant notamment à l'économie, au social, à la formation et à l'environnement.

UNIONS ET SYNDICATS

Les unions et syndicats de métiers expriment la richesse et la diversité des métiers du bâtiment. Ils représentent leur profession et la FFB dans les domaines technique, réglementaire et normatif, ainsi qu'en matière de recherche professionnelle, de formation et de promotion du métier.

PREMIÈRE ORGANISATION PROFESSIONNELLE
certifiée ISO 9001 depuis 1999



33 avenue Kléber - 75784 Paris Cedex 16

Vous pouvez suivre la FFB sur le site www.ffbatiment.fr ainsi que sur son compte Twitter : @ffbatiment