



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

architectes

Question écrite n° 1848

## Texte de la question

M. Philippe Vitel attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 réformant la notion des surfaces de plancher. Ce décret bouscule complètement l'équilibre de la loi du 3 janvier 1977 relative à l'architecture qui prévoit une dérogation du recours obligatoire à l'architecte pour les ménages construisant une maison dont la surface est inférieure à 170 m<sup>2</sup>. Ces 170 m<sup>2</sup> qui étaient calculés selon le principe de la surface hors oeuvre nette (SHON) sont désormais calculés selon la surface de plancher cumulée à la notion d'emprise au sol. En redéfinissant le mode de calcul de surface comme tel, ce décret a pour effet d'augmenter drastiquement le recours à l'architecte en le multipliant par trois, avec les conséquences financières que cela entraîne. Selon l'Union des maisons françaises, ce sont presque 70 % de la production des maisons qui devront recourir à un architecte du fait de ce décret. Il est à craindre que le coût des honoraires des architectes ne renchérisse largement les coûts de construction, mettant en difficultés les ménages majoritairement modestes et de classe moyenne, de même que les délais de construction n'augmentent si les architectes n'ont pas la capacité de répondre à toutes les demandes rapidement. Aussi, il lui demande comment le Gouvernement entend faire pour éviter des conséquences désastreuses sur la solvabilité des accédants, déjà largement mise à mal par les réformes successives du PTZ+ et du financement du logement en général, accédants qui devront en outre supporter la hausse de 1,6 point de TVA et les coûts induits de l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012.

## Texte de la réponse

Les demandeurs de permis de construire doivent en principe faire appel à un architecte pour l'établissement du projet architectural qu'ils doivent joindre à leur dossier de demande. Les personnes physiques et les exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction de faible importance (moins de 170 m<sup>2</sup>) ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte. La réforme des surfaces prises en compte dans le code de l'urbanisme a conduit à modifier les textes de référence en la matière, sans changer le seuil de 170 m<sup>2</sup>. L'article R.431-2 du code de l'urbanisme, dans sa version issue du décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entré en vigueur le 1er mars 2012, détermine ainsi des seuils, exprimés à la fois en surface de plancher et en emprise au sol, en deçà desquels les personnes physiques et les EARL à associé unique construisant pour elles-mêmes sont dispensées du recours obligatoire à l'architecte. S'agissant des constructions à usage autre qu'agricole, le seuil de dispense de recours obligatoire à l'architecte est fixé à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Or, il est apparu que la prise en compte de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction conduisait à des surfaces très nettement supérieures à celles qui étaient constatées antérieurement en surface hors oeuvre nette (SHON) pour les maisons de plain-pied avec garage et terrasse ; pour cette configuration, l'obligation de recours à l'architecte devenait plus importante qu'antérieurement. Pour annuler cet impact non prévu, le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012, relatif à une dispense de recours à un architecte, publié au journal officiel du 8 mai 2012, est venu préciser qu'il faut prendre en compte « l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher ».

## Données clés

**Auteur** : [M. Philippe Vitel](#)

**Circonscription** : Var (2<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 1848

**Rubrique** : Architecture

**Ministère interrogé** : Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire** : Égalité des territoires et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [31 juillet 2012](#), page 4567

**Réponse publiée au JO le** : [11 septembre 2012](#), page 5013