



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

architectes

Question écrite n° 1849

Texte de la question

M. Lionel Tardy 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 l'équilibre de la loi du 3 janvier 1977 relative à l'architecture, qui prévoyait une dérogation du recours obligatoire à l'architecte pour les ménages construisant une maison dont la surface est inférieure à 170 m². Ces 170 m², qui étaient calculés selon le principe de la surface hors œuvre nette 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 le recours à l'architecte, lequel était de 13 % en 2011. Les personnes qui n'ont pas la capacité de faire face aux surcoûts liés aux honoraires d'un architecte pourraient être contraintes de remettre en cause leur projet. Par conséquent, il lui demande comment elle entend faire pour éviter des conséquences sur la solvabilité des accédants à la construction.

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 m²) 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 m². 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 m² 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 œuvre 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. Lionel Tardy](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1849

Rubrique : Architecture

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

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

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