



ACTUALITÉ JURIDIQUE

LCA-FFB

Actualité LCA-FFB 08-2016 du 1^{er} juillet 2016

Recours obligatoire à un architecte : seuil abaissé à 150 m2

Députés et sénateurs viennent d'adopter la version définitive du projet de loi « création, architecture et patrimoine ». Malgré les actions de LCA-FFB et de la FFB, la nouvelle loi entérine la baisse du seuil d'intervention obligatoire d'un architecte, qui « ne pourra pas être supérieur à 150 m2 ». LCA-FFB reste vigilante sur la rédaction du décret d'application, afin que le seuil ne soit pas encore raboté. Le texte comprend d'autres dispositions impactant les constructeurs, les promoteurs et les aménageurs.

Déposé début juillet 2015 par la ministre de la Culture et de la Communication de l'époque, Fleur Pellerin, le projet de loi relatif à « la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » atteint la fin du processus législatif. Le 15 juin 2016, la commission mixte paritaire est parvenue à un accord entre députés et sénateurs. Six jours plus tard, le texte a été adopté par l'Assemblée Nationale, puis voté dans les mêmes termes par le Sénat mercredi 29 juin. Sauf saisine du Conseil Constitutionnel, la loi devrait être promulguée dans les prochains jours.

LCA-FFB a bataillé, avec le réseau FFB, pour tenter de contrer l'abaissement du seuil de recours obligatoire à un architecte dans la construction de maisons individuelles, fixé en application de la loi du 3 janvier 1977 à 170 m2 (surface de plancher et emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher). Si plusieurs parlementaires, notamment la rapporteure du texte au Sénat (Françoise Férat, UDI), ont suivi nos arguments, cet appui n'a pas suffi à contrer la détermination du ministère de la Culture, au bénéfice de l'Ordre des architectes.

Une mobilisation contrariée par un rapport de la haute administration

Dans notre combat pour le maintien du seuil à 170 m2, la difficulté majeure a résidé dans le poids du rapport du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et de l'Inspection Générale des Affaires Culturelles (IGAC), rendu en septembre 2013. Celui-ci estimait que la mutation de la surface hors œuvre nette (SHON) en surface de plancher, telle que définie par le décret de mai 2012, avait conduit à une augmentation de fait du seuil de recours obligatoire à l'architecte. Il concluait que ce déséquilibre devait être rétabli en fixant le seuil de surface de plancher à 150 m2.

Les calculs techniques menés à l'époque par l'UMF et l'UCI montraient que le point d'équilibre se situait en réalité à 160 m2. Nous avons alors fait déposer un amendement », dit de « repli », à 160 m2. Celui-ci n'a hélas pas été retenu. Il est évident que ce rapport de la haute administration a contrarié la mobilisation des parlementaires en notre faveur.

À travers cette bataille, il ressort tout de même un point positif dans la fixation du seuil à long terme. Cette question, aussi ancienne que l'instauration de la loi de 1977, est désormais soldée. Nous espérons que le plafond de 150 m2 restera ancré sur le temps long.

Vigilance dans l'attente du décret d'application

Les ministères de la Culture et du Logement doivent désormais rédiger le décret d'application. L'Union LCA-FFB restera très attentive à son contenu. En effet, la loi précise que le nouveau seuil « ne peut être supérieur à 150 m2 » (article 82). Ce qui n'exclut pas un plafond encore inférieur. LCA-FFB et FFB pèseront de tout leur poids, afin que le décret colle au plafond légal de 150 m2.

Si le décret actuellement en vigueur, instaurant la limite des 170 m2, ne sera pas abrogé par la simple promulgation de la loi, LCA-FFB invite ses membres à la plus grande précaution dans l'attente de la publication officielle du nouveau décret. Le décret des 170 m2 sera toujours en vigueur, alors que la loi instaurera le seuil des 150 m2. Or, en vertu de la hiérarchie des normes, la loi reste supérieure au décret. Ainsi, pour les dépôts de permis de construire de 150 m2 ou plus qui interviendront après la publication de la loi au journal officiel (LCA-FFB vous en tiendra informés), il semble prudent de prouver l'intervention d'un architecte par sa signature.

Pour rappel, l'article R.431-1 du code de l'urbanisme prévoit que pour les travaux soumis à un permis de construire, le projet architectural doit être élaboré par un architecte (à l'exception du seuil). En revanche, le recours à un architecte n'est jamais obligatoire pour les travaux soumis à une déclaration préalable.

Les aménageurs, les délais et les procédures d'instruction également concernés

Par ailleurs, le projet de loi « création, architecture et patrimoine » instaure l'obligation de recourir à un architecte pour déposer un permis d'aménager un lotissement, dont la surface de terrain est supérieure à un seuil qui sera fixé par décret en Conseil d'État (article 81). Pour les lotissements de surface de terrain inférieure à ce futur seuil, la demande de permis d'aménager sera instruite uniquement s'il a été fait appel aux « compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental ».

Le texte évoque également le raccourcissement des délais d'instruction des permis de construire si le pétitionnaire fait intervenir un architecte pour établir son projet architectural (article 89). Pour LCA-FFB comme pour la FFB, il s'agit clairement d'une rupture d'égalité devant la loi, car pour pouvoir bénéficier de délais d'instruction raisonnables, les particuliers devront financer un intermédiaire supplémentaire dans l'acte de construire. Sur ce point, les parlementaires ont modifié le caractère systématique de cet aménagement, pour en faire une simple possibilité laissée à l'appréciation des services instructeurs.

Enfin, concernant la détection des « signatures de complaisance », le projet de loi octroie aux services instructeurs une nouvelle mission de surveillance et de dénonciation auprès des conseils régionaux de l'Ordre des architectes, en cas de soupçon de signature du projet architectural par une personne qui n'a pas contribué à son élaboration (article 85). Pour autant, cette nouvelle mission n'est ni assortie d'une formation complémentaire des services instructeurs, ni explicitée, ni évaluée quant à ses conséquences sur les délais d'instruction.