

Projet d'abrogation du seuil des 170 m²

- *Ce document a été élaboré au printemps 2012 par deux architectes nantais, adhérents de DpA, sur le maintien, voire l'aggravation, du seuil de recours obligatoire à l'architecte en France.*
- *La précision avec laquelle ils démontent les faux arguments développés par tous les tenants d'un seuil élevé vaut de s'y attarder.*
- *Cependant, la dernière partie interpelle : l'application avec laquelle ils essayent d'imaginer une mise en place douce et progressive d'un monde sans seuil n'est-elle pas contradictoire avec toute leur démonstration imparable de la nécessité de l'abolition ou de la forte diminution du seuil.*

En effet la recherche éperdue d'un consensus acceptable par tous n'est-elle pas si éloignée de l'expression officielle de l'Ordre qui consiste à trouver, avec les pouvoirs publics, des moyens d'incitation au recours à l'architecte, en opposition au recours obligatoire à celui-ci. Imagine-t-on un monde où l'accès à certains médicaments ne passerait pas par le recours obligatoire au médecin qui seul est à même de prescrire une ordonnance ?

Est-ce aux architectes de gérer une situation dans laquelle ils ne sont pas maîtres du jeu dès lors que le recours n'est pas imposé par la loi ?

Toute la première partie de leur texte le démontre : le recours obligatoire à l'architecte est devenu une exigence de la démocratie la plus élémentaire, aussi bien pour la société qui n'en peut plus de l'étalement urbain de pseudo villages de maisons individuelles, que pour les architectes qui doivent réintégrer une place que les promoteurs constructeurs leur disputent.

Le bureau de DpA

Introduction

Voilà 35 ans que la loi de 1977 sur l'Architecture a été votée. En proposant un cadre réglementé à la profession d'architecte, elle a parié sur les compétences des architectes pour introduire la qualité au cœur du cadre de vie des Français. Moins d'une dizaine d'années plus tard, la loi MOP sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique l'a suivi dans ce sens. Parallèlement, les études d'architecture se sont structurées en vingt-deux écoles réparties sur tout le territoire, qui ont accueilli de plus en plus d'étudiants pour un nombre de diplômé qui atteint aujourd'hui environ 2 200 par an.

Malgré cette évolution, les architectes se heurtent aujourd'hui à une incohérence - celle d'avoir difficilement accès à des interventions qui relèvent de leur domaine de compétence.

L'aménagement du territoire doit désormais composer avec la sauvegarde des ressources naturelles, le besoin croissant d'urbanisation et la raréfaction des ressources énergétiques. Les villes doivent accueillir de plus en plus de personnes dans un cadre toujours meilleur. Les bâtiments doivent réduire leurs consommations de territoire, leurs consommations d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre. Et ceci tout en augmentant le confort, la santé et la qualité de vie de l'espace privé autant que de l'espace public.

Face à ces enjeux, la prolifération de l'habitat pavillonnaire non maîtrisé se pose comme une problématique principale. Instauré par la loi de 1977, le seuil de 170 m² dispense du recours obligatoire à l'architecte sous cette limite. Les trois décennies qui nous séparent de cette décision nous permettent d'en constater les conséquences : 95 % des maisons individuelles n'ont pas été conçues par les architectes et constitue des quartiers monotones, loin des villes et qui manquent de qualité urbaine et architecturale.

Parallèlement, 20 % des architectes gagne moins que le SMIC. Par ailleurs, la profession souffre d'une absence de débouchés, accentuée durant les dix dernières années, qui engendre une sous-exploitation généralisée des compétences réelles des architectes.

La conjonction de ce constat, des enjeux sociaux et environnementaux et de la détermination constante des architectes à œuvrer pour l'intérêt public a poussé le collectif ***Défense profession Architecte*** à trouver une solution. L'abrogation du seuil des 170 m² se révèle une réponse pertinente aux enjeux majeurs auxquels la France se confronte ; il est également la clef de voûte de l'ensemble des problèmes qui pèsent sur la profession. Le projet d'abrogation du seuil rentre dans un plan d'action réaliste dont l'application sera au service du cadre de vie de l'ensemble de la population en France.

Sommaire

1	ÉMERGENCE DU PROJET.....	4
1.1	LE SECTEUR DE LA MAISON INDIVIDUELLE, PREPONDERANT MAIS NON MAITRISE	4
1.2	LES ARCHITECTES AU SERVICE DE L'INTERET PUBLIC.....	6
1.3	UNE PROFESSION TOURMENTEE	6
1.4	DIAGNOSTICS ET OPPORTUNITES SUR LE CADRE CONSTRUIT.....	9
1.4.1	<i>Architecture</i>	9
1.4.2	<i>Crise économique et sociale</i>	9
1.4.3	<i>Urbain</i>	10
1.4.3.1	Des plans de lotissements « copiés-collés »	10
1.4.3.2	Des lieux de vie gourmands en infrastructure	10
1.4.3.3	Des zones d'habitation dépendantes.....	10
1.4.3.4	Des zones à fort impact environnemental	10
1.4.3.5	Un désintérêt de la collectivité	11
1.4.3.6	Opportunités.....	11
1.4.4	<i>Environnement</i>	11
1.4.5	<i>Société</i>	12
2	LE SEUIL DES 170 M², CLEF DE VOUTE DE NOMBREUX PROBLEMES.....	13
2.1	PETITE HISTOIRE DE SEUIL	13
2.2	UN DISPOSITIF D'INCITATION A LA CONSTRUCTION DEVENU PROBLEMATIQUE	13
2.2.1	<i>Un nouveau contexte</i>	13
2.2.2	<i>Distorsion de concurrence</i>	14
2.2.3	<i>Le non-retour sur investissement</i>	14
2.2.4	<i>Perte du savoir-faire artisanal</i>	14
2.3	LES SOLUTIONS APORTEES PAR L'ABROGATION DU SEUIL.....	15
3	PROJET D'ACTION POUR L'ABROGATION DU SEUIL.....	16
3.1	FAISABILITE REGLEMENTAIRE	16
3.2	UNE PROPOSITION PARMI D'AUTRES	16
3.3	FAISABILITE ECONOMIQUE	17
3.3.1	<i>Les professionnels de la construction de maisons individuelles</i>	17
3.3.2	<i>Le coût réel de l'architecte pour le particulier</i>	17

1 Émergence du projet

Le projet d'abrogation du seuil des 170 m² découle d'un faisceau de problématiques concourantes qui, peu à peu, poussent les architectes à trouver des réponses concrètes et pérennes pour améliorer cette situation.

Après avoir montré la place prépondérante de la maison individuelle dans l'espace bâti en France, nous verrons que de nombreuses opportunités liées à cette catégorie de construction ouvrent aujourd'hui des perspectives bénéfiques à la France entière - à sa population autant qu'à ses territoires. Le rôle des architectes dans cette voie sera ensuite approfondi. L'analyse du malaise généralisé dans la profession conclura sur la nécessité d'engager un projet d'abrogation du seuil des 170 m².

1.1 Le secteur de la maison individuelle, prépondérant mais non maîtrisé

Le parc de logement est composé à 56 % de maisons individuelles depuis plus de 25 ans. Leur nombre a cependant augmenté de 35 % durant la même période¹.

Elles représentent en outre 68 % des surfaces de logement construites sur le territoire français, 63 % du chiffre d'affaire lié à la construction et rénovation de logements et 37 % du chiffre d'affaire global des entreprises du Bâtiment.

En 2008, 63 % de la population française vivait en maison individuelle (figure 2 p. 5).

La place des maisons individuelles dans le paysage bâti et leur poids économique font de ce secteur un levier d'action important pour résoudre des problèmes sociaux, économiques et environnementaux. Pourtant, 95 % du marché de la maison individuelle échappe aux compétences des architectes² (figure 1 p. 4).

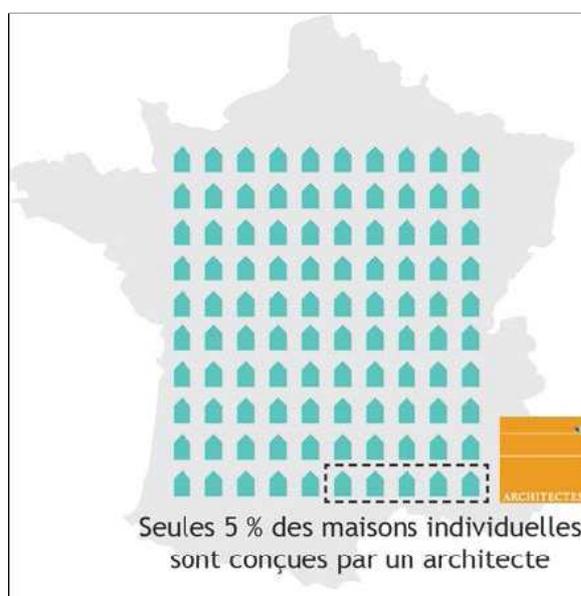


Figure 1 - Part de maisons individuelles conçues par un architecte

¹ INSEE : tableau d'évolution du parc du logement de 1984 à 2007 ;

² Champy, F. *L'architecte et le bétonneur*. Place Publique n° 13, janv.-fév. 2009, p. 6.

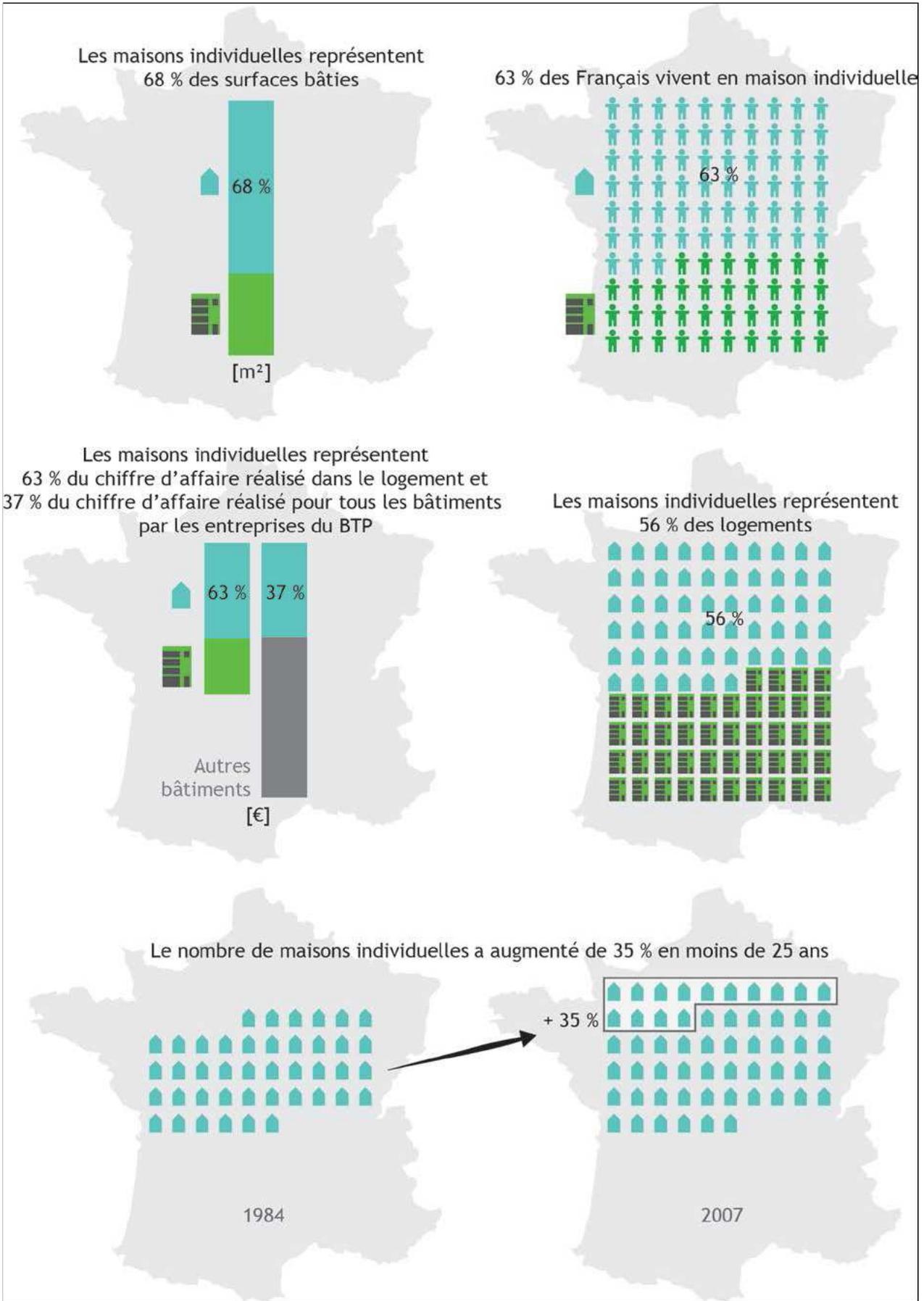


Figure 2 - Le secteur de la maison individuelle est prépondérant, quel que soit l'indicateur

1.2 Les architectes au service de l'intérêt public

La loi sur l'architecture de 1977 inscrit avec la force de l'universalité que « l'architecture est une expression de la culture ». Elle poursuit en déclarant que « la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public »³.

La profession d'architecte est donc réglementée par cette loi, de manière à servir l'intérêt public. C'est grâce à ce principe, auquel les architectes se dévouent, qu'ils conservent une indépendance totale vis-à-vis des acteurs du monde de la construction. Soumis à un code de déontologie stricte, ils pondèrent constamment le but lucratif de l'agence d'architecture par les objectifs humanistes inhérents à l'acte de construire.

1.3 Une profession tourmentée

Les 40 000 bonnes volontés qui forment la profession d'architecte ne sont pourtant, aujourd'hui, pas pleinement exploitées.

L'Observatoire annuel de la profession d'architecte publié depuis 2005⁴ montre que les architectes restent majoritairement dans des situations préoccupantes, principalement dans les petites agences :

- Le nombre de **commandes fermes** est en nette diminution, passant d'une moyenne de 16,8 en 2005 à 12,3 en 2011
- La part des agences déclarant un **chiffre d'affaire annuel inférieur à 50 000 €** est passé de 20 % en 2005 à **28 %** en 2011 ; celles déclarant plus de 200 000 € étaient 41 % en 2005 et plus que 32 % en 2011.
- Le **revenu net moyen** (individuels et associés uniquement, hors salariés) est passé de 41 000 € en 2008 à **34 000 €** en 2011 (moyenne des cadres en France : 46 210 €⁵), et la part des **architectes gagnant moins de 10 000 €** par an est passée de 13 % en 2008 à **21 %** en 2011 (pour rappel, le SMIC est à 13 500 €) ! Le **salaire mensuel net moyen** est quant à lui de **2 300 €** (moyenne des cadres en France : 3850 €), et celui d'un diplômé d'État effectuant sa **HMONP** de **1 450 €**. Rappelons que la formation d'architecte se situe au niveau du Master, soit **5 ans après le Baccalauréat**.

Ces chiffres montrent que **le marché du travail est très tendu**. Ils suggèrent que l'offre est supérieure à la demande. Cela est vérifié lorsqu'on analyse la quantité d'architectes en France (figure 3 p. 7) : la nette augmentation de 1950 à 1970 est suivie d'un plateau très marqué. L'augmentation du nombre d'architectes qui ne s'inscrivent pas à l'Ordre depuis 1990 révèle l'absence de débouchés.

³ Loi n° 77-2 du 3 Janvier 1977 - Article 1^{er}

⁴ <http://www.architectes.org/connaitre-l-ordre/les-publications-de-l-ordre>

⁵ INSEE

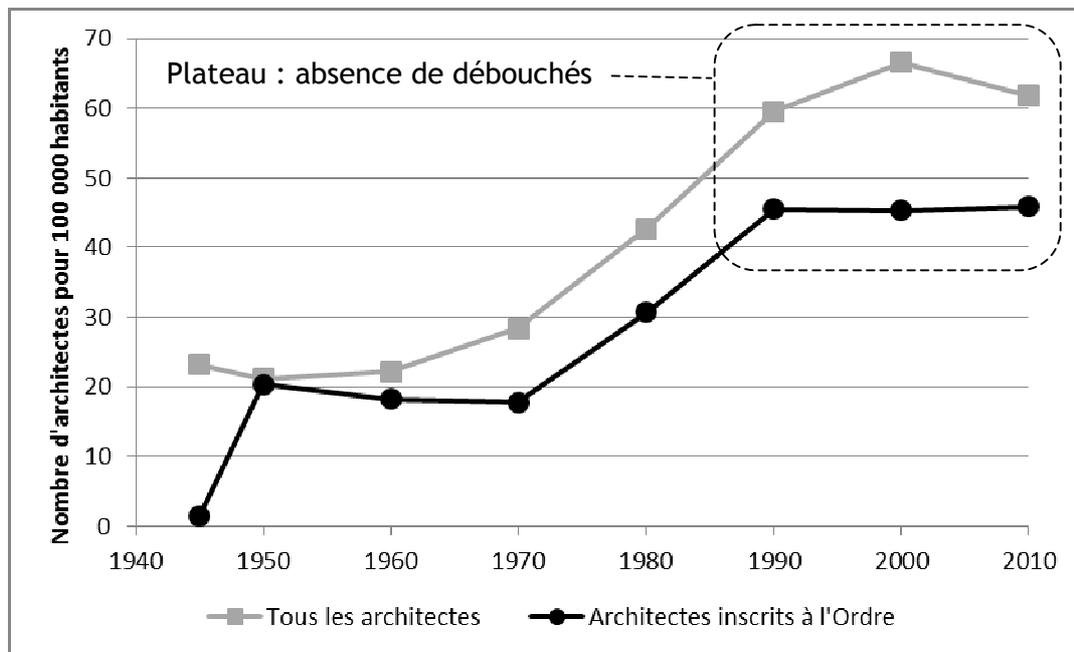


Figure 3 - Évolution du nombre d'architectes en France entre 1945 et 2010⁶

Pourtant, le nombre d'architectes rapporté à la population est parmi les plus faibles des pays européens (figure 4 p. 8), d'autant plus quand on prend en compte les disparités régionales : 15 régions sur 22 présentent un nombre d'architectes pour 100 000 habitants inférieur à la moyenne nationale ; la région Île-de-France présente un taux deux fois plus important que la moyenne. **Un marché potentiel existe donc.**

Parallèlement, les qualités intrinsèques au métier d'architectes sont de plus en plus recherchées dans le secteur du bâtiment, dont la complexité va croissante, et qui affiche des objectifs ambitieux de développement durable⁷. Les architectes sont donc confrontés à une attente qui n'est pas accompagnée des moyens nécessaires pour y répondre. La frustration qui en découle participe du malaise généralisé.

Enfin, la question fondamentale de l'enseignement de l'architecture est également défavorable aux architectes : avec **3 200 € par étudiant et par an**⁸, les écoles d'architecture sont **trois fois moins bien dotées** que la moyenne de l'enseignement supérieur (11 600 € par étudiant et par an⁹ en 2009 !). Cet écart révèle le désengagement de l'État dans une profession pourtant essentielle.

⁶ Chadoin, O. et Evette, T. *Statistiques de la profession d'architecte 1997-2007*. Ministère de la Culture et de la Communication, 2010

⁷ Le recours aux architectes y compris pour les maisons individuelles est d'ailleurs appuyé par un rapport de l'Office Parlementaire d'Évaluation des Choix Scientifiques et Technique (www.senat.fr/notice-rapport/2009/r09-135-notice.html) :

Bataille, C. et Birraux, C. *La performance énergétique des bâtiments : comment moduler la règle pour mieux atteindre les objectifs ?* Décembre 2009.

⁸ D'après les données de l'AÉRES (www.aeres-evaluation.fr)

⁹ www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid54957/les-chiffres-cles-2010-de-l-enseignement-superieur.html

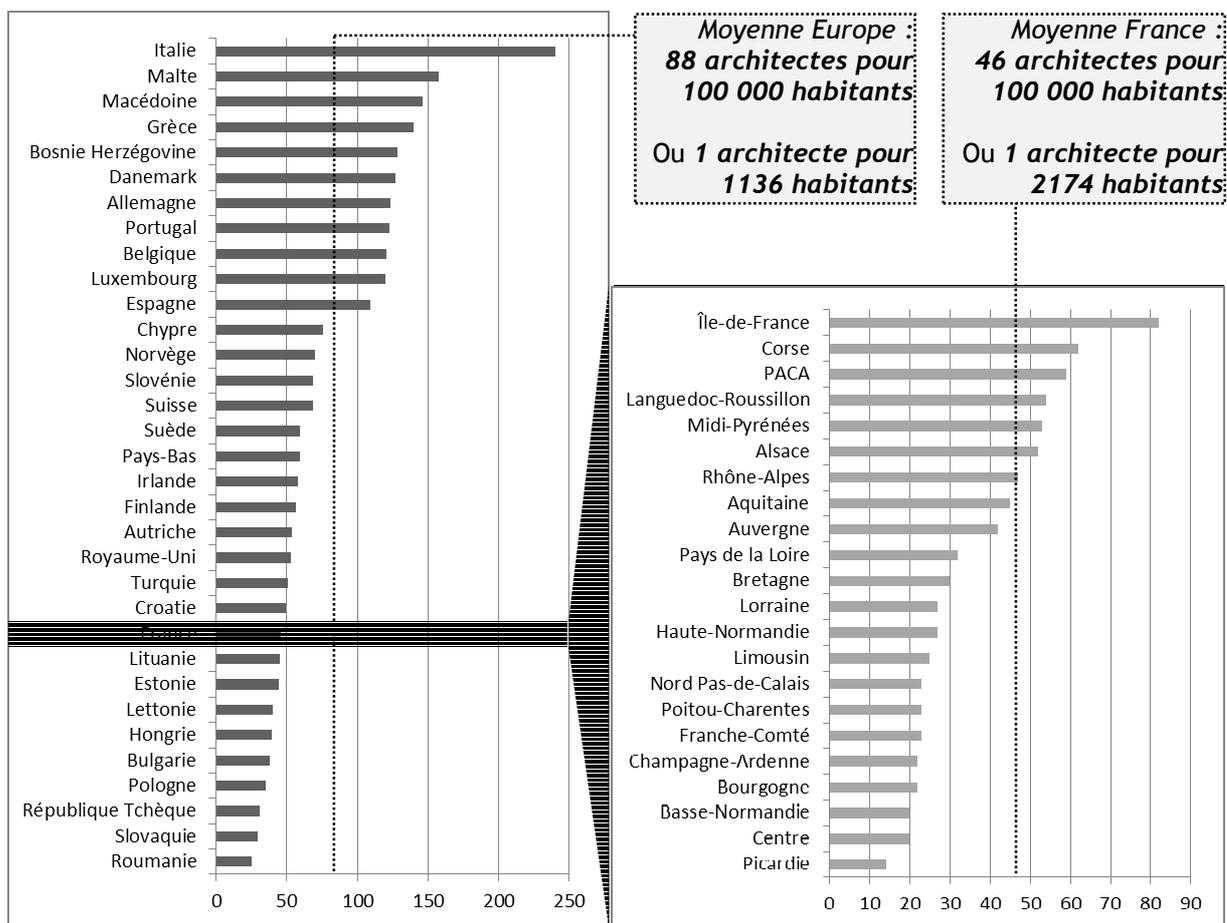


Figure 4 - Nombre d'architectes pour 100 000 habitants dans les pays européens¹⁰ et dans les régions françaises¹¹

¹⁰ D'après *La profession d'architecte en Europe*. Conseil des Architectes d'Europe, 2010. (http://www.ace-cae.eu/public/contents/index/category_id/228/language/fr)

¹¹ D'après Chadoin, O. et Evette, T. *Statistiques de la profession d'architecte 1997-2007*. Ministère de la Culture et de la Communication, 2010

1.4 Diagnostics et opportunités sur le cadre construit

1.4.1 Architecture

De tout temps l'homme a façonné la nature, la campagne et la ville pour leur donner l'image la plus fidèle de sa philosophie, de ses activités économiques et culturelles. Au-delà de vivre bien, son souci était également transmettre ses valeurs aux générations futures en leur permettant sinon de reproduire une société égale, au moins une société meilleure. Cela s'appelle un patrimoine culturel.

En plus de simplement vouloir se protéger des intempéries, et développer des activités économique, l'homme a maîtrisé l'acte de bâtir au gré du temps, et sut accumuler savoirs, expériences et défis. Tout cela pour enraciner et développer la société à laquelle il croyait. À une échelle plus globale pour démontrer la puissance de sa cité et l'identité de sa région.

Au fur et à mesure du temps, dans une situation de plus en plus confortable grâce à l'évolution économique et sociale, l'homme a disposé de plus de temps et de moyens pour améliorer l'acte de bâtir et y inclure davantage de poésie, d'affectif et de confort. Nous pouvons à notre époque développer un véritable art de vivre et de construire pour l'ensemble de la population.

L'architecture ne se serait sans doute pas développée si elle n'allait pas de pair avec l'urbanisme qui est l'art d'organiser l'espace géographique et économique. Les citoyens s'appuient sur les bâtisseurs pour séduire et démontrer la puissance de leur cité. Cette émulation positive entre les villes incite valorise la manière de les vivre, de les chanter et de les aimer. Si maintenant nous regardons nos campagnes, nos zones périurbaines, nos villes, aimerions-nous autant les chanter et les aimer ? Si l'on parle d'une ville en particulier, qu'évoque-t-on généralement ? Son architecture ancienne, par exemple leurs cathédrales respectives. Personne ne fait l'éloge, à part quelques constructions remarquables, d'un rond-point, d'une «business zone» ou encore d'un lotissement.

Tous ces paysages constituent pourtant la vitrine culturelle de la France qu'il est important d'améliorer.

1.4.2 Crise économique et sociale

L'acte de construire reste pour beaucoup et à tort l'apanage d'une société d'élite ou avertie. La grande partie de la population n'accèdent qu'aux services d'un promoteur, ou d'un pavillonneur. Ils ne participent pas à l'acte de construire et la subissent plutôt par le truchement mercantiliste d'une société marchande.

Il est dommage que cette non-accessibilité au plus grand nombre de nos habitants reste encore actuelle. Il est dommage également de constater que l'acte de construire devient de plus en plus inaccessible aux architectes. Leurs poésies, leur savoir-faire, leurs fantastiques imaginations et adaptations s'étiolent face à la loi du marché. Beaucoup d'énergie et de savoirs perdus, et cela à cause d'une mauvaise répartition du travail et de l'incompréhension avec les autres acteurs de la construction. Il est dommage de constater que d'un côté il existe une profession réglementée qui se soucie d'une architecture pérenne, sur

laquelle le maître d'ouvrage peut se retourner, et une profession qui engage sa responsabilité sur dix ans seulement ; deux professions qui n'ont pas les mêmes méthodes de travail, ni les mêmes intérêts.

1.4.3 Urbain

La place majeure de la maison individuelle dans le contexte actuel est à rapprocher de l'augmentation massive de la superficie du territoire urbain en France. Par nature, les maisons individuelles sont très consommatrices de territoire urbanisé (infrastructures et jardins privatifs) ; elles sont la cause du phénomène d'étalement urbain, ou périurbanisation.

L'étalement urbain est dommageable sur plusieurs plans :

1.4.3.1 *Des plans de lotissements « copiés-collés »*

Les « lotissements » de maisons individuelles ne sont que trop rarement soumis à un Plan Local d'Urbanisme contraignant, de sorte que les formes urbaines résultantes ne sont pas optimisées pour des lieux de vie publics agréables. Si les habitants sont heureux de leurs « chez-soi », le « vivre-ensemble » est étouffé par l'absence de lieux dédiés à son expression. La monotonie des routes bordées de maisons identiques, le manque de prise en compte du paysage alentour et des maisons les unes des autres, l'implantation arbitraire des constructions sur leur parcelle : tout concourt à rendre déqualifié l'espace urbain.

1.4.3.2 *Des lieux de vie gourmands en infrastructure*

La distance entre ces zones et les centres urbains existants, nécessaires à la vie domestique, provoque la multiplication des infrastructures de transport et de distribution des fluides (eau de ville, eaux usées/assainissement, électricité, gaz), des voiries, des services publics (éclairage, ordures ménagères, entretien des voiries) et des services privés (à domicile) .

1.4.3.3 *Des zones d'habitation dépendantes*

L'usage de la voiture individuelle est favorisé voire incontournable. La faible densité rend les transports en commun peu pertinents. Si la facture liée à l'utilisation de la voiture pour les ménages concernés est encore faible (12 % du budget annuel¹²), l'augmentation à venir du prix des énergies fossiles rendra la situation très problématique, à laquelle s'ajoutera d'autres phénomènes, tels que la multiplication des besoins pour les personnes en perte d'autonomie.

1.4.3.4 *Des zones à fort impact environnemental*

L'utilisation accrue de la voiture individuelle engendre également des consommations d'énergies fossiles, des émissions de gaz à effet de serres et d'autres particules, ainsi que du bruit. En outre, de très grandes surfaces d'espaces naturels sont artificialisées (+ 19 % entre 1999 et 2010, + 42 % entre 1984 et 2010¹³), perturbant l'écosystème et diminuant les surfaces agricoles, enjeu majeur des décennies à venir¹⁴.

¹² Garric, A. *Peut-on se passer de la voiture individuelle hors des villes ?* Le Monde.fr, 8 février 2012.

¹³ Clanché, F. et Rascol, O. *Le découpage en unités urbaines de 2010*. INSEE Première n° 1364, Août 2011.

¹⁴ Voir notamment le scénario Afterres2050 : www.solagro.org

1.4.3.5 Un désintérêt de la collectivité

L'enclôture parcellaire ne favorise pas l'engagement communautaire. Peu de résidents sont soucieux du cadre de vie naturel environnant hormis leur jardins pelusés. Combien parmi eux participent de façon active à la gestion des espaces verts naturels de leur commune ? Le lien social rural se désagrège-t-il ?

1.4.3.6 Opportunités

Pourtant, l'intérêt public vise de fait à favoriser la qualité des lieux publics. Les problématiques de redensification des villes pour contenir l'étalement urbain, de réflexion sur la vie sociale en banlieue de grands centres urbains, et d'amélioration en termes environnementaux de ces périphéries sont au cœur des réflexions actuelles sur la Ville.

Composantes majeures de l'urbanisme, notamment périurbain, les zones pavillonnaires seront l'objet dans les décennies à venir d'une nécessaire transformation¹⁵. **Pour maîtriser cette transformation vers un impératif de qualité, l'intégration des architectes dans ce chantier stimulant se place comme une réponse simple et efficace.**

1.4.4 Environnement

L'inscription concrète et durable des bâtiments dans leur contexte confère à l'architecture un impact environnemental majeur. Les 14 cibles transdisciplinaires définies dans les normes de Qualité Environnementale des Bâtiments reflètent la complexité d'intégration optimale d'un bâtiment dans son environnement.

La préoccupation environnementale actuellement prépondérante dans le secteur du Bâtiment est la consommation d'énergie. Les maisons individuelles représentent 64 % de la consommation énergétique des logements et 14 % de la consommation française d'énergie finale¹⁶ (voir figure 5).

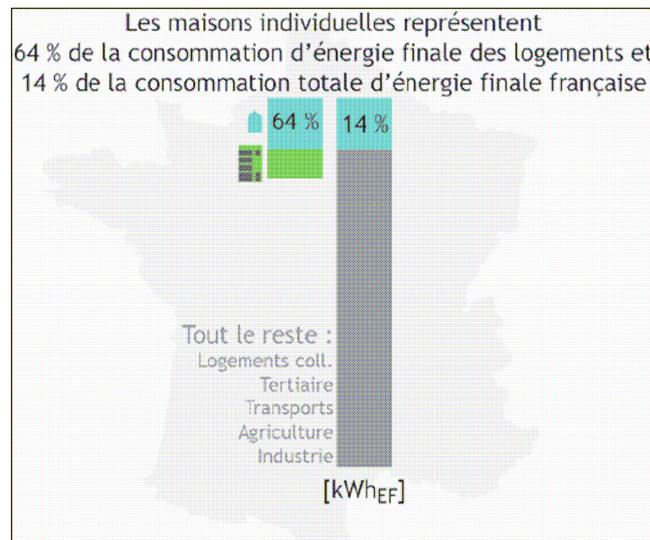


Figure 5 - Le poids énergétique important du secteur de la maison individuelle en France

¹⁵ Dron, D. et al. *Urbanisation et consommation de l'espace, une question de mesure*. La revue du CGDD - SoeS, Mars 2012, 102 pages.

¹⁶ D'après *Chiffres clés de l'énergie - Édition 2011*. SoES, Décembre 2011.

Mais si la consommation énergétique est aujourd'hui mise en exergue, **les autres cibles environnementales restent cruciales**. Réduction des émissions de gaz à effet de serre, impact des matériaux sur l'environnement et sur la santé, gestion parcimonieuse de l'eau potable et des déchets, réduction des nuisances sonores et olfactives, amélioration des conditions de confort : **la vie de 63 % des Français est ici en jeu**.

Face à cette nouvelle **complexité**, le secteur de la maison individuelle requiert des **compétences globales** de conception et de réalisation adaptées aux usages spécifiques de chacun. Le besoin en « facilitateurs de travaux » peut être largement comblé par les **compétences des architectes**. Au nom de l'intérêt public, les bienfaits seraient **multiples** : une **meilleure adaptation des constructions à l'usage**, une **transparence économique**, un **gain de qualité** sur le long terme, et une **réponse immédiate aux problématiques environnementales**. En somme, **une réponse pertinente aux enjeux du développement durable**.

1.4.5 Société

La **société actuelle** traverse indubitablement une **crise sociale et économique**. Elle se reflète également sur son habitat. La **standardisation de l'ensemble du territoire** calquée sur les **mêmes procédures techniques et administratives** ne laissent **plus beaucoup de place à la culture ni à l'originalité**.

La multiplication des **logements interchangeables** est l'exemple d'une société uniformisée, issue de l'éclatement et de la division de la communauté à l'individualisme. Ce phénomène contribue à **l'expansion de la médiocrité des logements**.

La multiplication des mesures gouvernementales démontre la difficulté des pouvoirs publics à maîtriser sa politique du logement et de la construction¹⁷.

Pourquoi les projets nationaux en termes d'urbanisme et de création de logements tant médiatisés **se limitent désormais à un renforcement de l'isolation thermique**, avec les abus de commerciaux peu scrupuleux qui en découlent ? **Pourquoi faire compliqué et cher plutôt que simple et réellement nécessaire ?** C'est-à-dire un **urbanisme maîtrisé avec une densité sensée**. Une **politique d'architecture** qui permet de donner **une réflexion et un sens à notre pays**. Une architecture qui **reflète la puissance et la volonté de notre nation de s'épanouir** plutôt que de se soumettre à une affligeante platitude.

Pourquoi les pouvoirs publics sont-ils si frileux à prendre le taureau par les cornes et à **travailler sur des projets qui ont un sens à la fois social et économique ?** Des **logements adaptés et adaptables à tout changement intervenant au sein d'une famille**. Des logements qui par leurs caractères et leurs performances permettront de **vivre et de survivre à la dépendance énergétique** qui n'est plus maîtrisable. Des **logements évolutifs** qui permettront également de contribuer à **l'animation économique et sociale de ses abords**.

¹⁷ Champy, F. *Sociologie de l'architecture*. Éditions La découverte, Paris, 2001.

2 Le seuil des 170 m², clef de voûte de nombreux problèmes

2.1 Petite histoire de seuil

Le titre d'architecte et la création de l'Ordre des Architectes date de 1940, sans qu'aucun texte n'impose le recours à leurs compétences.

Il faut attendre 1977 pour que la Loi sur l'Architecture¹⁸ proclame l'architecture d'intérêt public. Ce dernier est garanti par le monopole des architectes. Mais le contexte de l'époque a incité les législateurs à prévoir une dérogation à l'intervention obligatoire des architectes pour les maisons individuelles - bien que des députés s'y soient vivement opposés¹⁹.

Dans un souci de cohérence, la loi votée en 1977 prévoit de compenser cette dérogation par le recours obligatoire au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (créé par cette même loi), dont l'avis devra être joint au permis de construire. L'obligation de recours au C. A. U. E. a été repoussée de 2 ans, puis de 3 ans ; le changement de majorité conduira finalement le Parlement à voter pour la suppression de ce recours obligatoire en 1981²⁰.

Le [décret n° 77-190 du 3 mars 1977](#) fixe donc le seuil de dérogation à 170 m² pour les bâtiments à usage autre qu'agricole, et 800 m² pour les bâtiments à usage agricole.

2.2 Un dispositif d'incitation à la construction devenu problématique

2.2.1 Un nouveau contexte

Voilà 35 ans que le seuil des 170 m² est appliqué. Les conséquences indubitablement négatives ont été précédemment décrites. Le contexte actuel, bien différent de celui de 1977, incite à agir rapidement pour saisir l'opportunité qu'il nous est offert de résoudre de nombreuses problématiques.

La suppression du recours obligatoire aux C. A. U. E. a été motivée par la volonté d'inscrire l'architecture au plus près des pratiques citoyennes, sans le rôle de « contrôleur » qu'on leur avait préalablement assigné. Tout en reconnaissant l'esprit salubre de cette démarche, le recul que nous avons aujourd'hui permet d'affirmer que ce pari de liberté citoyenne et n'a pas été gagné.

Parallèlement, les architectes ont montré leurs compétences. La profession s'est gonflée en nombre, l'enseignement de l'architecture s'est structuré, la qualité globale des bâtiments conçus par des architectes n'est plus à discuter.

Par ailleurs, les enjeux pressants liés au développement durable dont l'importance a explosé ces deux dernières décennies bouleversent la manière d'aborder la maison individuelle : auparavant l'objectif ultime pour chacun, ce paradigme est aujourd'hui largement remis en cause du fait de son inadéquation avec les contraintes actuelles.

Pourtant, nous ne pouvons décemment rejeter la maison individuelle du champ de la pensée urbaine et architecturale. Il nous faut donc maîtriser davantage ces constructions, toujours l'intérêt public à l'esprit, afin de répondre pertinemment à la fois aux volontés des particuliers et aux transformations

¹⁸ [Loi n° 77-2 du 3 Janvier 1977](#)

¹⁹ Comptes-rendus des séances des 17, 18 et 20 décembre 1976 de l'Assemblée Nationale (<http://archives.assemblee-nationale.fr/5/cr/5-1976-1977-ordinaire1.asp>)

²⁰ [Loi 81-1153 du 29 décembre 1981](#)

collectives de nos villes et villages. Seul le recours obligatoire à l'architecte lors d'un dépôt de permis de construire permettra de valider une étude globale aboutie prenant en compte l'ensemble de ces contextes.

2.2.2 Distorsion de concurrence

Constructeurs et architectes : voilà deux professions à qui l'on n'exige pas les mêmes résultats.

Architectes	Pavillonneurs
Conception d'ouvrages spécifiques adaptés aux contextes	Plans-types copiés-collés sans prise en compte du contexte
Garantie financière par paiement mensuels (suivant avancement des travaux)	Risques par paiements anticipés
Transparence des frais	Opacité des marges
Indépendance en termes de prescription	Prescription liée à des intérêts internes ou externes

Un pays qui accepte une divergence de résultats dans une même filière est un État qui relève de la bipolarité : la concurrence est biaisée de fait.

2.2.3 Le non-retour sur investissement

Les écoles d'architecture, financées par l'État, présentent un budget d'environ 3 200 euros par étudiant et par an²¹, sur des études longues (5 ans après le bac). Comparés à leurs camarades de l'enseignement supérieur, qui bénéficient de 11 600 € alloués en moyenne par an²², les étudiants en architecture présentent sans aucun doute des capacités extraordinaires pour se contenter de moins du tiers. Cependant, les 64 millions d'euros ainsi dépensés par an (ou 16 000 € par diplômé sur cinq ans) représentent un fort investissement dans ces 2200 architectes diplômés qui arrivent chaque année sur le marché du travail.

Ces compétences d'architectes sont de toute évidence sous-utilisées : la plupart des jeunes architectes travaille en tant que dessinateur projeteur, en dehors de tout respect de la convention collective. Ce type d'emploi limite d'une part l'étendue réelle des domaines d'intervention des architectes, dont le métier est davantage lié à l'ensemble du processus de conception et de réalisation. La dimension créatrice qui fait l'essence du métier est pourtant un atout majeur pour l'innovation dont la France a aujourd'hui tant besoin pour relever les défis auxquels elle doit répondre avec pertinence. D'autre part, ces emplois bloquent des postes qui pourraient être donnés à des professionnels non architectes et cependant qualifiés pour les missions qu'ils convoquent.

2.2.4 Perte du savoir-faire artisanal

La systématisation des modes constructifs des maisons pavillonnaires appauvrit le savoir-faire artisanal. Il existe un désintérêt du monde artisanal du fait

²¹ D'après les données de l'AÉRES (www.aeres-evaluation.fr)

²² www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid54957/les-chiffres-cles-2010-de-l-enseignement-superieur.html

qu'ils ne deviennent que des exécutants. La perte d'implication dans la construction désengage les artisans de leur métier.

2.3 Les solutions apportées par l'abrogation du seuil

Nous l'avons vu, l'abrogation du seuil permet de résoudre, par effet domino, à court ou moyen terme, un nombre remarquable de problèmes auxquels sont confrontés non seulement les architectes, mais aussi la population toute entière :

- **L'abrogation du seuil**, par effet immédiat, impose le recours aux compétences reconnues des architectes.
 - o La **conception architecturale et urbaine qui en résulte rend à nos paysages la qualité à laquelle nous aspirons tous**, avec la création et préservation d'un patrimoine culturel précieux et durable.
 - o La qualité architecturale modifie très favorablement des lieux de vie de chacun, au plus près de ses besoins et dans l'indépendance des intérêts privés des entreprises de construction. Une meilleure qualité de vie est le support de l'amélioration de tout un pays.
 - o **L'orchestration des travaux** menée par les architectes participent à **ancrer la performance énergétique** dans les opérations de **construction et de rénovation**.

- **Le recours aux architectes** participe par ailleurs à réduire le chômage :
 - o En apportant du **travail** à une profession qui souffre d'un déclassement social et financier, cette mesure valorise des compétences aujourd'hui non reconnues.
 - o L'accès à la commande de la maison individuelle et des zones pavillonnaires pensées et sensées réajuste le travail entre architectes, dessinateurs, métreurs, etc. L'introduction légitime des architectes au sein du marché des maisons individuelles est source d'emplois : la plus-value de leur travail est totale, puisqu'ils apportent des compétences aujourd'hui inexistantes. Par ailleurs, l'ouverture du marché peut relancer l'économie de l'architecture en rehaussant les responsabilités des architectes exerçant aujourd'hui en tant que dessinateurs projeteurs. Les postes qu'ils libèreraient sont autant de postes à pourvoir pour les autres professions qualifiées. Enfin, les initiatives portées par ces nouvelles responsabilités seront assurément accompagnées d'une demande supplémentaire en professionnels de la construction, renouant avec l'embauche dans le secteur de l'architecture.

- Le dialogue architecte/artisan enrichit la motivation et la complicité pour une émulation favorable à la qualité.

- **L'intérêt public** qui fonde la profession **impulse à tout le territoire** sur lequel les architectes interviennent **de nouvelles dynamiques** : la vie sociale étouffée par un urbanisme indigent peut à nouveau reprendre une profondeur salutaire. Les transformations sont

accompagnées avec douceur, sans subir la volatilité et l'opportuniste des entreprises privées non soumises à l'intérêt public.

3 Projet d'action pour l'abrogation du seuil

3.1 Faisabilité réglementaire

L'abrogation du seuil des 170 m² peut être aisément décidée par le gouvernement, avec retrait du [décret n° 77-190 du 3 mars 1977](#) relatif aux dispenses de recours à un architecte prévues à l'article 4 de la [loi 77-2 du 3 Janvier 1977](#) sur l'architecture, dont le premier alinéa pourra être supprimé.

3.2 Une proposition parmi d'autres

Il serait difficile dans un premier temps d'élaborer un règlement strict et rébarbatif pour des demandes de permis de construire pour une surface réduite, ou même une demande de châssis de toiture. Il serait inconcevable dans ce sens de mettre en place une procédure nécessitant de nombreux plans, fiches détaillées, et autres formulaires comme pour un PC classique. Aussi il serait plus pratique d'établir une seule fiche (trois feuilles au maximum), avec un croquis exprimant le volume et une notice descriptive sommaire, quelques cotes sommaires, et la description des matériaux utilisés ainsi que leurs couleurs.

Cette fiche se présenterait sous forme d'un papier à l'entête de l'architecte, daté et signé ; il serait infalsifiable et numéroté, afin de limiter tout débordement et abus. Quatre exemplaires seraient nécessaires (pour l'architecte, pour le maître d'ouvrage, pour la mairie, pour l'huissier).

La notice avec son croquis serait affichée en mairie. Une annonce particulière relative au permis serait imprimée dans deux journaux au minimum, également sur Internet sur un site spécialisé et protégé.

Cette annonce désignera la date du délai d'instruction, les coordonnées des différents intervenants, la motivation du permis. Ainsi l'information sera d'autant mieux protégée qu'elle participera également à l'information pour les artisans et entrepreneurs.

Une fois le délai d'instruction de deux mois passé, les artisans pourront intervenir et soumettre leur devis à l'architecte pour accord avant de le soumettre aux maîtres d'ouvrage.

À ce stade, l'architecte pourra approfondir la demande avec l'artisan, un métreur et l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ce système permettrait ainsi une bonne concurrence et éliminerait toute procédure obscure ou de compéage. Les artisans sauront plus aisément s'ils sont intéressés par l'affaire ou non.

Ce type de procédure pourrait être à l'essai dans un département. Le suivi de la procédure pourrait être confiée à un huissier, à charge de garder un exemplaire afin que la notice ne puisse être falsifiée au profit d'une partie ou de l'autre. Le travail clandestin serait ainsi limité.

On peut également imaginer une collaboration architectes et instructeurs de permis de construire, où les architectes locaux pour une période déterminée et limitée élu par ses confrères participeraient à l'instruction des permis de construire. En plus de déléster les charges de la commune au niveau de

l'instruction, la bienveillance de cette procédure serait vérifiée en utilisant les compétences spécifiques des architectes. Un tel dispositif de partage du travail met en œuvre une méthode permettant de lutter plus efficacement contre la complaisance et la clandestinité, pour un meilleur rendement des procédures administratives.

3.3 Faisabilité économique

3.3.1 Les professionnels de la construction de maisons individuelles

La Fédération Nationale des Dessinateurs Indépendants (FNDI) soutient²³ les architectes pour la suppression du seuil des 170 m².

Le Syndicat national des aménageurs-lotisseurs (Snal) se montre par ailleurs très favorable à l'intervention accrue des architectes²⁴.

D'autre part, les constructeurs de maisons individuelles ont développé des compétences qu'il ne s'agit pas ici de nier : leurs qualités organisatrices et de gestion entrera en synergie avec les qualités des architectes.

Enfin, le grand chantier de rénovation énergétique des bâtiments existants commence tout juste à se structurer. C'est donc maintenant qu'il est nécessaire d'agir, afin d'intégrer les compétences des architectes au sein du processus global.

3.3.2 Le coût réel de l'architecte pour le particulier

La critique principale à l'encontre des architectes est le supposé surcoût qu'ils engendrent. En réalité, ce discours compare deux choses incomparables :

- Le résultat n'est pas le même, puisqu'une maison individuelle conçue par un architecte s'adapte à l'usager, au terrain, à l'espace urbain - en plus de tout le reste ; les constructeurs, en proposant des maisons-types, nient ces spécificités.
- Les architectes apportent à leur client une transparence totale sur les coûts affectés à chaque tâche : les honoraires sont de la conception, de l'assistance à maîtrise d'ouvrage voire du suivi de chantier, les coûts des travaux sont payés directement à l'entreprise par le maître d'ouvrage ; les constructeurs, en mêlant ces deux activités aux intérêts divergents, empêchent cette transparence (voir figure 6 p.18).
- La plus-value d'une maison individuelle conçue par un architecte, de par sa qualité intrinsèque, son adéquation à son contexte, la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, est de fait plus élevée qu'une maison-type parachutée.

Le bilan global montre que si l'on compare l'ensemble du processus de construction, l'investissement d'une maison conçue par un architecte est bien meilleur que celle d'un constructeur.

²³ Voir le commentaire laissé le 10 Mars 2012 par la FNDI à propos de la réforme de la surface de plancher (<http://www.architectes.org/actualites/petition-des-architectes-pour-la-protection-de-leur-seuil-d-intervention-obligatoire>)

²⁴ Nussaume, Y. *La maison individuelle*. Éditions du Moniteur, Paris, 2006, 252 pages.

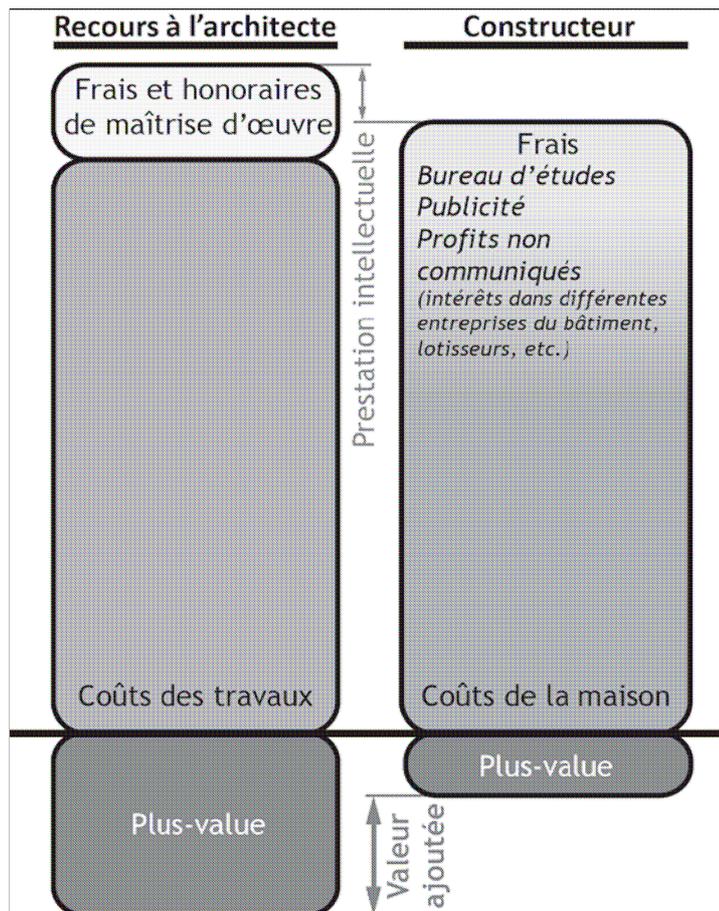


Figure 6 - Comparaison économique entre le recours à un architecte et à un constructeur

Conclusion

Notre monde engage une troisième révolution industrielle²⁵. À l'heure de la crise financière, des problématiques environnementales et de la volonté toujours présente de vivre mieux, des actions fortes et efficaces doivent être menées.

Les zones pavillonnaires représentent une part essentielle du secteur du bâtiment, tant en termes d'habitants que de surfaces, de consommation d'énergie, d'urbanisation et d'économie du bâtiment. Parallèlement s'accroissent les enjeux de préservation des ressources naturelles, d'aménagement pérenne et désirable du cadre de vie, de création de lieux intimes ou de rencontre. La sous-exploitation généralisée des professionnels qualifiés que sont les architectes démontre la situation critique dans laquelle est plongée la profession.

Cette conjoncture apparaît contradictoire dans un contexte où les compétences des architectes deviennent plus que jamais nécessaires.

Les 30 000 architectes de France sont formés à concevoir un futur cadre de vie avec une vision globale, autant sociale qu'environnementale ou économique. Pourtant, ils ont été évincés de la construction des maisons individuelles. Attachés à l'intérêt public, ils prouvent cependant à chaque nouvelle construction ou réhabilitation le soin qu'ils donnent à concilier l'ensemble complexe de ces paramètres.

Avec le recul de plus de trois décennies depuis la loi sur l'Architecture qui réglemente la profession, il est évident que **le pari de la présomption de compétence des architectes a été gagné**. Il convient désormais de saisir l'opportunité **d'élargir ces compétences à l'ensemble des bâtiments en supprimant tout seuil dérogatoire**.

Nous avons démontré la **faisabilité** d'un tel projet. La structuration existante du secteur de la construction individuelle n'est pas contradictoire avec l'introduction des architectes sur le marché ; mieux : celle-ci vient assainir un système qui manque d'éthique. Mais il devient surtout urgent d'intégrer les architectes **dès maintenant** dans un secteur en pleine expansion : celui de la **rénovation des bâtiments**.

L'abrogation du seuil des 170 m² se révèle donc une solution immédiate et efficace pour résoudre de nombreux problèmes. Pour l'intérêt de tous et de chacun, stimulons les forces des architectes et donnons-leur une mission qu'ils sauront relever avec dévouement et élégance : bâtir des maisons individuelles qui s'adaptent aux nouveaux enjeux, avec des coûts et délais mesurés et dans le respect des savoir-faire de qualité. Avec un seul et unique objectif : vivre mieux !

²⁵ [Arnaud, P. La troisième révolution industrielle, de Jeremy Rifkin. Le Monde.fr, 23 Janvier 2012.](#)