



MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA CULTURE
ET DE LA COMMUNICATION

Conseil Général de l'Environnement et du
Développement Durable

Inspection Générale des Affaires Culturelles

Rapport n° 008385-01

Rapport n° 2013-33

l'évaluation des impacts de la réforme du calcul de la surface de plancher sur le seuil dispensant du recours obligatoire à un architecte

établi par

Serge Arnaud

Inénieur Général des Ponts, des Eaux et des Forêts

Hervé Dupont

Ingénieur Général des Ponts, des Eaux et des Forêts

Jean-Yves Le Corre

Inspecteur Général des Affaires Culturelles

René Klein

Inspecteur Général des Affaires Culturelles

Septembre 2013

à

Madame la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Madame la Ministre de la Culture et de la Communication

Serge Arnaud

Hervé DUPONT

Jean-Yves LE CORRE

René KLEIN

Ingénieur Général

Ingénieur Général

Inspecteur Général

Inspecteur Général

***des Ponts, des Eaux
et des Forêts***

***des Ponts, des Eaux
et des Forêts***

des Affaires Culturelles

des Affaires Culturelles

TABLE DES MATIERES

I	Objet de la mission et méthodologie.....	9
I.1	Question posée.....	9
I.2	méthodologie :.....	10
II	La maison individuelle en France.....	13
II.1	Les principaux acteurs de la maison individuelle et leurs missions.....	13
II.1.1	Les particuliers.....	13
II.1.2	Les architectes	14
II.1.3	Les constructeurs de maisons individuelles	15
II.1.4	Les entrepreneurs et artisans.....	16
II.2	Le marché de la maison individuelle	17
II.2.1	une production importante mais marquée par la crise.....	17
II.2.2	Un marché dominé par les constructeurs de maisons individuelles	17
II.2.3	impact du seuil de 170m2.....	19
II.3	La qualité des maisons.....	19
II.3.1	Qualité technique.....	20
II.3.2	Insertion dans le paysage et qualité urbaine :.....	20
II.3.3	Création architecturale.....	22
III	l'évolution de la situation législative et réglementaire et les dispositifs de mise en œuvre. 24	
III.1	La loi de 1977 sur l'architecture.....	24
III.2	l'application réglementaire de la loi de 1977.....	26
III.2.1	définition de la surface de plancher.....	26
III.2.2	Fixation du seuil de non recours à l'architecte :.....	28
III.3	Les traductions législatives et réglementaires du « Grenelle de l'environnement» ...	29
III.3.1	La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (dite loi « Grenelle I »).....	29
III.3.2	La loi no 2010-788 dite loi « Grenelle II ».....	30
III.3.3	l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011	30
III.3.4	Le décret du 5 décembre 2011	31

III.3.5L'introduction de la notion d'emprise au sol : Une application complexe.....	31
III.4Comparaison de la SHON et de la surface de plancher :	33
III.5autres dispositions affectant le permis de construire.....	35
III.5.1La réglementation thermique.....	35
III.5.2La taxe d'aménagement.....	37
III.6le contrôle des autorisations de construire.....	38
IVPropositions d'amélioration du dispositif.....	41
IV.1L'assiette du calcul du seuil.....	41
IV.2Le montant du seuil.....	42
IV.3Impact de la proposition :	44
IV.3.1Simplification du droit.....	44
IV.3.2Respect des objectifs du Grenelle de l'environnement.....	44
IV.3.3Respect de l'équilibre juridique et économique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.....	44
IV.3.4Impact sur le coût de la construction.....	44
IV.4Conclusion.....	46

Résumé

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture pose comme principe le recours obligatoire à l'architecte pour toute construction. Cette disposition est obligatoire pour obtenir un permis de construire. Toutefois la loi dispose que par dérogation au principe général, les personnes physiques qui construisent une construction de faible importance dont la surface maximale de plancher est fixée par décret, sont dispensées du recours obligatoire à l'architecte. Les décrets d'application successifs ont établi à 170m² de surface hors œuvre nette (SHON) le seuil en question. Le code de l'urbanisme pour sa part a modifié progressivement le calcul de la SHON, sans en changer l'esprit général.

Les lois du 3 août 2009 (dite Grenelle I) et du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) ont identifié le secteur du bâtiment comme une ressource importante d'économies d'énergie. Dans ce cadre , et afin de ne pas pénaliser les constructions à murs épais, réputées moins énergivores, la loi du 12 juillet 2010 a remplacé la notion de SHON, utilisée jusqu'alors pour l'obtention des autorisations d'urbanisme, par la notion de surface de plancher , calculée au nu intérieur des bâtiments , donc sans l'épaisseur des murs. La surface de plancher a donc remplacé la SHON, pour vérifier la constructibilité d'un projet au regard des règlements d'urbanisme, et notamment des COS maximaux. De ce fait la surface de plancher s'est également substituée à la SHON pour le calcul du seuil de recours à l'architecte. La surface de plancher étant en règle générale inférieure à la SHON, ceci a conduit pour un même seuil de 170 m², à augmenter le seuil de recours à l'architecte. Des discussions se sont alors engagées entre le ministère et les professionnels pour modifier par décret ce seuil. Une 1ère adaptation a consisté à introduire la double référence à la surface de plancher et à l'emprise au sol de la construction. Puis pour rétablir l'équilibre entre le recours à l'architecte et le recours aux constructeurs de maisons individuelles cette notion a été changée en « emprise au sol constitutive de surface de plancher », notion complexe qui a été définie pour la circonstance. C'est le décret du 7 mai 2012 qui a introduit cette notion et qui fait référence aujourd'hui. Il est jugé peu satisfaisant de par sa complexité, et peu équitable par rapport à l'ancien seuil de 170 m² de SHON.

Compte tenu de diverses plaintes contre ce décret, le ministère a demandé une mission du CGEDD pour mesurer l'impact de ce dispositif sur les professionnels et les particuliers, et proposer, si besoin est, des dispositifs nouveaux , plus simples et plus équitables

La mission a considéré le marché de la maison individuelle en France, et constaté que ce marché, hors maisons groupées, représente 35 % des logements autorisés, et 70 % des logements individuels. C'est donc un marché important, malgré une baisse de 12 % en 2012.

Les constructeurs de maisons individuelles occupent 58 % du marché, les architectes 4 %. A noter que les particuliers qui conçoivent eux mêmes leur maison représentent 27 % du marché. Les constructeurs de maisons individuelles occupent majoritairement la tranche basse du marché (pic de production entre 95 et 125 m²). A l'inverse les architectes occupent la tranche haute (pic de production de 135 à 175 m²). Les prix au m² sont significativement inférieurs pour les maisons de constructeurs de maisons individuelles que pour les maisons d'architectes , qui font du « sur mesure ».Les primo accédants ont tendance à diminuer au profit des secundo accédants, même dans le bas de la gamme.

Concernant le seuil de 170m², on constate un pic de production juste en dessous du seuil, qui traduit un désir de ne pas avoir recours à l'architecte. On constate également que les architectes occupent 3 % du marché en dessous du seuil et 13 % au dessus (il s'agit là de la mission complète et non du simple permis de construire)

L'analyse de la qualité technique des maisons fait apparaître que les maisons construites par des architectes ont mieux anticipé la RT 2012 que les autres , dans des proportions significatives.

Concernant l'insertion urbaine la mission constate la tendance à la densification des tissus urbains même en secteur rural ce qui devrait favoriser les maisons construites en mitoyenneté ou sur des terrains contraints. De ce point de vue les architectes devraient être en général mieux placés, puisqu'ils font du sur mesure. Ceci dit les constructeurs de maisons individuelles ont tendance à concevoir des maisons de plus en plus adaptables au terrain et aux contraintes urbaines. Concernant la qualité esthétique des maisons, la mission n'a pas jugé possible de se prononcer.

. Enfin les architectes occupent très significativement le secteur de la réhabilitation et de la transformation des maisons existantes..

La mission a également étudié la façon dont les PC étaient instruits, et constaté que lorsque c'est la DDT qui assure l'ADS, ce qui est le cas en zone rurale, les moyens humains diminuant beaucoup, les services ADS ont des priorités (zones sensibles, zones à risque) et ne peuvent regarder en détail tous les permis. Il en va autrement dans les intercommunalités d'une certaine taille où les moyens sont plus généreux. On notera aussi que les nouvelles lois dispensent les pétitionnaires de présenter les plans intérieurs des maisons, ce qui veut dire que la surface de plancher est déclarative, sans que l'instructeur ne puisse vérifier la véracité de la surface déclarée. Compte tenu de la complexité du calcul des surfaces, cela peut poser des problèmes d'exactitude de la surface déclarée par le pétitionnaire, lorsque celui ci ne fait pas appel à un professionnel.

Concernant la définition du seuil , la mission considère qu'il n'est pas raisonnable de considérer la combinaison de la surface de plancher et de l'emprise au sol, qui complique beaucoup les calculs surtout pour les particuliers qui conçoivent eux mêmes leur maison.

Elle préconise donc de s'en tenir à la surface de plancher, mais avec un niveau de seuil correspondant grosso modo à l'équivalent de 170 m² SHON. Le rapport SP/SHON varie beaucoup selon le type d'immeuble, mais si l'on s'en tient à des maisons individuelles ce rapport est une fonction simple de l'épaisseur des murs et d'un coefficient de forme qui traduit la nature plus ou moins compacte de la maison. Le test a été fait sur des cas théoriques et comparé aux exemples donnés à la mission par les constructeurs de maisons individuelles et par les architectes et par la fédération des artisans coopérateurs. Toutes ces données convergent, pour dire que le rapport est de 0,88 à 0,9 pour des maisons en RT 2012, soit un équivalent du seuil de 170m² SHON autour de 150 m² de SP, ceci lorsque l'épaisseur des murs est de 45cm, ce qui est le cas le plus fréquent. Pour les maisons en RT 2012 avec des épaisseurs de murs entre 32 et 37 cm (cas beaucoup moins fréquent), le rapport SP/SHON est de 0,92 à 0,94 soit un équivalent SP de 156 à 160 m². Le rapport en RT 2005 est de 0,92 à 0,95 soit un équivalent de 170m² SHON autour de 160m² SP environ. Ces données ne concernent pas l'outremer, où la RT 2012 n'impacte pas l'épaisseur des murs. En outremer le rapport est de 0,94 à 0,97, soit un équivalent SP de 160 à 165 m².

Compte tenu de ces éléments la mission considère qu'il convient de prendre pour base la législation en vigueur, c'est à dire la RT 2012, et que pour rester dans les équilibres d'origine, et prendre en compte l'essentiel des techniques en vigueur **il convient de baisser le seuil à 150 m² de plancher.**

Pour l'outremer la mission préconise un abaissement du seuil à 160 m².

Cette mesure est conforme aux objectifs de simplification de la réglementation en vigueur, aux objectifs du Grenelle de l'environnement, et au respect de l'équilibre antérieur résultant de la loi de 1977 sur l'architecture. Elle a un impact négligeable sur le coût de la construction.

I Objet de la mission et méthodologie

I.1 Question posée

En application de l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, disposition tendant à unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a défini une nouvelle surface : la surface de plancher. Se substituant à la surface hors œuvre nette (SHON) et à la surface hors œuvre brute (SHOB), celle-ci est, depuis lors, calculée à partir du nu intérieur des façades pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

Pouvant être inférieure de 0 à 15% par rapport à la SHON, la superficie prise en compte par cette nouvelle définition pouvait donc avoir un effet – variable selon la configuration de chaque construction - sur l'appréciation du plafond de dispense du recours obligatoire à l'architecte fixé à 170 m² (SHON) pour les personnes physiques.

Afin de rétablir l'équilibre - qui faisait consensus – en matière de recours à l'architecte, une nouvelle réglementation (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011), tendant à gommer l'impact introduit par la précédente disposition sur la dispense de recours obligatoire, est venue s'y ajouter en introduisant un mécanisme correcteur : la prise en compte de l'emprise au sol [c'est-à-dire « la projection verticale du volume de la construction tous débords ou surplombs inclus »(article R.420-1 du code de l'urbanisme)] pour les dispositions concernant le recours obligatoire à l'architecte.

Se révélant insuffisante à maintenir l'équilibre que ce mécanisme avait pour but de rétablir (parce que, dans certaines régions, elle aurait augmenté les cas dans lesquels les personnes sollicitant un permis de construire ne pourraient plus être dispensées de recourir à un architecte), la définition de l'emprise au sol à retenir, pour apprécier la dispense de recours obligatoire à un architecte, a été modifiée en la réduisant à la seule partie constitutive de surface de plancher.

Cette réglementation n'étant toutefois pas susceptible de remédier à l'abaissement mécanique du seuil du recours à l'architecte lorsque le critère de la surface de plancher est déterminant, l'engagement d'une mission d'évaluation de ces différentes dispositions sur l'équilibre défini plus haut en matière de recours à l'architecte (dispense en dessous de 170 m² SHON) est apparue nécessaire afin de pouvoir dégager des propositions concernant d'éventuelles mesures correctives. Les axes en sont les suivants :

-évaluer l'impact du décret n°2012-677 du 7 mai 2012 en termes:

de cohérence avec les objectifs poursuivis par la réforme de la surface de plancher (simplification du droit, respect des objectifs du Grenelle de l'environnement) ;

d'équilibre juridique et économique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture

évaluer les impacts chiffrés de la réforme de la surface de plancher et du nouveau décret sur le plafond de la dispense de recours obligatoire à l'architecte suivant les différentes typologies de maisons individuelles créées (ou modifiées) :

identifier toutes les propositions correctives, y compris celle de la diminution du seuil permettant l'abandon de l'emprise au sol (mettre en perspective les évolutions de la construction et, parallèlement, celles des seuils réglementaires) ;

à cette fin, s'appuyer sur les services instructeurs, le réseau scientifique du MEDDE et du METL, les informations recueillies auprès des professionnels ;

prendre en compte la diversité des typologies de logements selon les territoires ;

évaluer la portée du décret en termes :

- de cohérence avec les objectifs du projet d'ordonnance (simplification de la compréhension des textes et du droit pour le citoyen, respect des objectifs du Grenelle de l'environnement , notamment du point de vue de la performance énergétique et de la lutte contre l'étalement urbain et l'augmentation des droits à construire ;
- d'équilibre juridique et économique de la loi du 3 janvier 1977 (principe du recours obligatoire à l'architecte, exemptions pour des raisons sociales et économiques)

Mettre en évidence l'impact des mesures correctives :

en termes financier et social, notamment pour les personnes désirant construire par elles-mêmes ;

en prévoyant, en cas d'évolution du seuil de 170 m², les modalités d'accompagnement pour l'ensemble des professions et acteurs de la construction, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs.

organiser une consultation large des acteurs (architectes, organismes constructeurs, collectivités, artisans et entreprises du bâtiment, représentants des consommateurs etc...)

1.2 méthodologie :

La mission s'est interrogée sur l'état du marché de la maison individuelle en France, tant en ce qui concerne les particuliers que les différents types de professionnels intéressés à ce marché. Elle s'est intéressée à la répartition de ce marché en termes de coût et de surface des maisons.

Elle a cherché à évaluer les effets du seuil de recours à l'architecte sur le marché , et établi l'historique des évolutions de la notion de surface de plancher et de la fixation du seuil de non recours à l'architecte.

Sur ces bases, elle formule quelques propositions dont les impacts sont évalués en s'appuyant sur les données recueillies auparavant.

La mission s'est appuyée sur les données statistiques disponibles au ministère de l'égalité des territoires et du logement, mais aussi sur celles que lui ont donné les représentants des professions (architectes, constructeurs de maisons individuelles, entrepreneurs, assurances).

Elle a rencontré des représentants des professions concernées, pour comprendre leur mode d'exercice, et entendre leurs remarques et leurs souhaits concernant le seuil de non recours à architecte, objet de la mission. Elle a également rencontré les services centraux du METL et des services déconcentrés du METL et du ministère de la culture.

II La maison individuelle en France

II.1 Les principaux acteurs de la maison individuelle et leurs missions

Dans le cadre de la mission, on ne s'intéressera qu'à la maison individuelle construite pour un particulier sur un terrain dont il est propriétaire ou qu'il acquiert. Ceci exclut les groupements de maisons individuelles tels que réalisés par des promoteurs, et qui nécessitent systématiquement le recours à l'architecte.

Ces constructions font appel à différents acteurs cités ci dessous .

II.1.1 Les particuliers

La construction d'une maison est un acte exceptionnel dans la vie . Le choix de la maison individuelle peut être motivé par diverses raisons : souhait de vivre à la campagne , d'avoir un jardin, souhait d'être propriétaire, volonté d'habiter une maison personnalisée. Peuvent s'y ajouter des raisons financières , le coût de construction d'une maison individuelle étant inférieur de 10 à 20 % à celui du collectif. Les acquéreurs de maisons individuelles sont pour 63 % d'entre eux des employés ou des ouvriers, pour 19 % des cadres ou professions intellectuelles supérieures. Les primo accédants représentaient encore en 2010 la majorité des acquéreurs (65% et plus). Leur part a eu tendance à baisser dans les dernières années , du fait de la crise , pour passer à environ 50 %. A noter qu'en 2011 les acquéreurs faisant appel au PTZ+ se tournaient à 80 % vers la maison individuelle contre 20 % vers le collectif.(source : *l'observateur de l'immobilier du crédit foncier*). La maison individuelle isolée est donc un logement largement tourné vers les acquéreurs les moins fortunés.

Les particuliers qui veulent faire construire leur maison ont le choix entre plusieurs solutions.

Soit ils conçoivent eux mêmes la maison et la font réaliser par des entreprises, avec un degré de finition variable selon leurs capacités de réaliser eux mêmes certains travaux. Dans ce cas ils maîtrisent la conception de leur projet , mais doivent assumer les risques associés à cette démarche. Ils déposeront un permis de construire préparé par eux mêmes, et passeront des marchés de travaux avec une ou plusieurs entreprises, souvent des artisans locaux. Ils bénéficieront alors de la garantie décennale. La loi leur fait de plus obligation de souscrire une assurance en tant que maître d'ouvrage. C'est dans la pratique une obligation qui est rarement respectée par les particuliers qui construisent pour eux mêmes ou qui font réaliser en tout ou partie par une entreprise. Bien que cette assurance soit obligatoire, son absence n'est pas sanctionnée dans la pratique

Soit s'ils veulent une maison sur mesure , sans la concevoir eux mêmes, ils peuvent faire appel à un architecte

Ils peuvent aussi faire le choix d'une maison faisant l'objet d'un modèle pré dessiné et adaptable , et s'adresseront alors à un constructeur de maison individuelle.

Ces différents modes de faire ne présentent pas les mêmes caractéristiques.

II.1.2 Les architectes

Parmi les professionnels auxquels les particuliers peuvent faire appel figurent les architectes et agréés en architecture. La profession d'architecte peut s'exercer de diverses façons, par exemple chez des maîtres d'ouvrage ou dans l'administration. Le mode d'exercice qui nous intéresse pour cette mission est l'exercice en tant que maître d'œuvre, qui suppose un certain nombre d'obligations légales, dont l'inscription à l'ordre des architectes. Dans la suite du texte pour ce mode d'exercice par les architectes et agréés en architecture nous emploierons le terme générique « architectes ». Ils interviennent dans des missions de maîtrise d'œuvre totale ou partielle, selon deux modalités principales :

La mission complète qui concerne la conception du projet y compris la réalisation du dossier de permis de construire , la préparation des dossiers de consultation des entreprises, le dépouillement des offres des entreprises et l'assistance à la négociation avec les entreprises, le suivi de l'exécution des travaux , y compris la vérification des décomptes, la vérification du service fait et l'assistance aux opérations de réception de l'ouvrage. Dans ce cadre le client reste maître d'ouvrage et signe directement les contrats avec les entreprises. L'architecte apporte son savoir faire professionnel et sa créativité, et participe avec l'entreprise à la garantie décennale de la construction. Le particulier doit contracter une assurance maîtrise d'ouvrage comme dans tous les cas. L'architecte pour sa part doit s'assurer pour sa responsabilité en tant que maître d'œuvre.

L'autre mode d'intervention des architectes consiste à réaliser ce que le code de l'urbanisme désigne par « projet architectural » qui définit le projet dans ses différentes composantes, et permet de déposer un dossier de permis de construire . Cette mission ne va pas jusqu'à la réalisation du dossier de consultation des entreprises , ni à la gestion des relations avec les entreprises. C'est cette mission partielle de « projet architectural » qui est visée dans ce qu'on appelle couramment le « recours à l'architecte » et qui est obligatoire au delà du seuil défini par le décret du 12 mai 2012.

Signalons enfin le cas des « architectes » qui sont des architectes qui outre leur métier d'architecte, sont actionnaires de sociétés de construction avec lesquelles le particulier signe un contrat clef en main selon les modalités de la loi de 1990, à l'instar de ce que font les constructeurs de maisons individuelles.

La profession d'architecte est exercée sous forme individuelle ou au sein de sociétés d'architecture, détenues en majorité par des architectes . L'exercice de la profession est soumis à l'inscription à l'ordre des architectes qui veille au respect des règles déontologiques. Les architectes sont au nombre de 30 000 environ. Le chiffre d'affaire moyen est de 276 142€ , en légère baisse depuis 2008. mais la médiane est de 105 000 € ce qui montre un écart entre les « grandes » agences et les architectes exerçant seuls ou avec un ou deux collaborateurs qui constituent la moitié de la profession. Le revenu net moyen des architectes (avant impôt) est en 2011 de 34 299€, en baisse de 17 % par rapport à 2008. le revenu médian est de 27 000 €. En 2011, 39 % des architectes (contre 29 % en 2008) déclarent un revenu net inférieur à 1700 € par mois.

Les particuliers sont les principaux donneurs d'ordre des architectes. La maison individuelle est citée comme occupation principale pour une majorité d'entre eux.

Les déclarations de travaux à la Mutuelle des Architectes de France (MAF) nous indiquent que la maison individuelle isolée (construction neuve agrandissement ou réaménagement) représente 11,6 % du total des travaux gérés par des architectes, pourcentage en progression depuis quelques années. La part de l'ancien est de 40 % des maisons concernées, et 62 % des travaux. L'ancien représente environ 55 % des honoraires des architectes en maison individuelle. La conception de modèles industrialisés ne représente que 5,2 % des maisons individuelles conçues par des architectes. Ce pourcentage est en baisse constante depuis 1991. (rappelons que le recours à l'architecte est obligatoire pour la conception de modèles industrialisés au titre de la loi de 1977).

En dehors des « grandes » agences c'est une profession très dispersée en petites structures, avec des revenus faibles qui ont sensiblement baissé depuis 5 ans. Outre un chiffre d'affaire nettement en baisse, les préoccupations des architectes concernent l'adaptation aux nouvelles contraintes environnementales et énergétiques, et la prise en compte du mode de vie des habitants dans la construction. Le critère « qualité environnementale et développement durable » est cité en premier par 92 % des architectes interrogés.

La baisse constante des revenus frappe en premier les petites agences dont la maison individuelle est l'activité principale. De ce fait la profession s'est inquiétée du passage à la surface de plancher, et s'est fortement mobilisée pour maintenir l'équilibre antérieur à la réforme. Les dispositions actuelles combinant la surface de plancher et l'emprise au sol constitutive de surface de plancher, outre leur complexité, ne donnent pas satisfaction aux architectes du point de vue de leur part de marché. La proposition de l'ordre est de garder la surface de plancher seule, mais en abaissant le seuil à 150m². L'UNSF (union nationale des syndicats français d'architectes) fait la même proposition.

II.1.3 Les constructeurs de maisons individuelles

Les constructeurs de maisons individuelles (CMI) sont des entreprises qui conçoivent et réalisent des projets de maisons individuelles, consignés en général dans un catalogue, et proposent à des particuliers des contrats « clés en main » tels que définis par la loi de 1990 sous le nom de contrats de construction de maison individuelle. La loi oblige les constructeurs à garantir les prix et les délais de réalisation, cautionnés par une garantie obtenue auprès de services bancaires spécialisés. Dans ce cadre le particulier signe un contrat clé en main avec le constructeur, et ne s'occupe pas de la sous-traitance éventuelle ni de la conduite des travaux. En revanche il doit comme dans les autres cas, souscrire une assurance de maître d'ouvrage.

Les sociétés constructeurs de maisons individuelles sont au nombre de 2500 environ, et emploient environ 57 000 personnes. Elles sont principalement regroupées au sein de l'UCI (branche de la FNB) et de l'UMF.

La profession s'est progressivement organisée ,en intégrant dans ses structures la maîtrise d'œuvre, les fonctions commerciales , et les fonctions techniques. La construction est souvent sous traitée , souvent après acquisition de matériaux auprès des industriels par le CMI. Les difficultés rencontrées par certains acquéreurs ont conduit à définir des règles déontologiques qui ont abouti en 1990 à la définition du contrat de construction de maison individuelle, qui s'impose désormais.

Les maisons sur catalogue représentent environ 75 % de la production dont une partie est adaptable par le client. 25 % représenteraient une conception ex nihilo, selon les désirs du client. L'attente de la clientèle conduit à cette évolution, sauf pour les budgets très serrés qui ne tiennent que dans le modèle sur catalogue, sans modification.

D'après les prévisions la production annuelle des CMI devrait être en baisse en 2012 et 2013. . Outre la crise, les CMI accusent le manque de foncier disponible. La profession est très diverse avec de grands constructeurs de niveau national ou régional, et des plus petits produisant peu de maisons par an. La production moyenne annuelle d'un constructeur est de 40 maisons.

La clientèle est majoritairement constituée d'accédants modestes , dont 60 % ont entre 1700 et 3800 € de revenu net mensuel, avec peu d'apport personnel. Les primo accédants qui représentaient 70 % de la clientèle ne représentent plus que 50 %, au profit des secundo accédants.

La construction se fait le plus souvent en diffus, les lotissements ayant tendance à diminuer. Leur part qui était de 60 % en 2000 serait de 25 % en 2013.

La première version du décret qui combinait surface de plancher et emprise au sol, a été fortement contestée par les constructeurs de maisons individuelles. En effet ils considèrent que cette formule permettait le maintien de l'équilibre antérieur (SHON à 170 m2) pour les maisons à étage mais qu'elle «pénalisait» la maison de plain pied, courante dans le sud de la France. Le ministère a tenté de corriger le tir à leur demande dans le cadre du décret de mai 2012, qui introduit la notion « d'emprise au sol constitutive de surface de plancher » , notion complexe à comprendre, et qui ne donne pas satisfaction aux architectes comme indiqué plus haut. Les CMI proposent de revenir à l'équilibre antérieur en gardant uniquement la surface de plancher et en baissant le seuil à 155 ou 160 m2, selon les fédérations.

II.1.4 Les entrepreneurs et artisans

La maison individuelle isolée est généralement réalisée par des artisans et petites entreprises compte tenu du faible montant de travaux que cela représente. Ces artisans sont répartis dans l'ensemble de la France, et notamment dans les petites villes et en milieu rural. La majorité des artisans interviennent dans le cadre d'un contrat de travaux classique. Toutefois un certain nombre d'entre eux se sont constitués en coopératives de construction, regroupées dans des fédérations nationales au premier rang desquelles la FFACB. Ces coopératives interviennent alors dans le cadre de contrats de construction de maison individuelle (loi de 1990 citée plus haut) à l'instar des constructeurs de maisons individuelles.

II.2 Le marché de la maison individuelle

II.2.1 une production importante mais marquée par la crise

En 2011, la construction de 141 833 maisons individuelles « pures » (donc hors permis groupé) a été autorisée. Ceci représente 35 % des logements autorisés en France en 2011, le solde soit 65 % concernant le logement individuel groupé (15%) et le logement collectif (50%). Cette distribution entre les différents types de logements est relativement stable dans le temps. L'année 2012 a vu une chute de 8 % des logements autorisés , tous logements confondus hors résidences, mais de 11 % des maisons individuelles « pures ».

S'agissant des logements commencés, la chute est de 18 % pour l'ensemble des logements (hors résidences) et de 15 % pour les maisons individuelles pures.

La différence entre logements autorisés et logements commencés tient au décalage d'un an entre les deux phénomènes, accentué sans doute par la crainte de certains maîtres d'ouvrage face à la crise économique.

Au delà de la baisse globale de la production, la crise a aussi entraîné une modification de la demande. La part des primo accédants est passée de 65 % à 50 %, au profit des secundo accédants.

Concernant la taille des maisons, la part des grandes maisons (supérieures à 170m² de SHON, soit au dessus du seuil de recours à l'architecte) est en baisse constante depuis 1995, avec une accentuation de la baisse dans les 5 dernières années. Elle est passée de 18,3 % en 1995 à 16 % en 2006 et 11,7 % en 2011 . Cette baisse en valeur relative est accentuée par la baisse de production de maisons individuelles en général.

La taille moyenne était de 134 m² en 2011, avec une réelle variation selon les régions , l'Alsace étant la région où les maisons sont les plus grandes (32 % des maisons au dessus du seuil).

La surface moyenne des terrains en 2011 est de 1095 m², avec de fortes variations selon la localisation , les plus grands terrains se trouvent en zone rurale (moyenne de 1265 m²). De même on observe des variations selon la CSP de l'acquéreur, les agriculteurs exploitants étant à 1739 m² en moyenne, les cadres et professions intellectuelles supérieures à 1150 m², et les employés à 1030 m². Nous ne disposons pas en revanche de données sur l'origine de ces terrains, mais il semblerait que les grands terrains soient des terrains en secteur diffus, les terrains en lotissement ayant tendance à se réduire en surface.

II.2.2 Un marché dominé par les constructeurs de maisons individuelles

Les constructeurs de maisons individuelles réalisent 58% des maisons individuelles . Viennent ensuite les particuliers qui conçoivent eux mêmes leur maison (27%) , les maisons conçues par les entrepreneurs ou artisans (9%) , les maisons conçues par des architectes

(4%). Si l'on pondère ces données avec le coût total des maisons (hors terrains) les constructeurs de maisons individuelles construisent pour 13,5 Md €, soit 56 % du marché, les entrepreneurs et artisans 2,3Md € soit 10 % du marché, les architectes 1,4Md € soit 6 % du marché, les pétitionnaires pour eux mêmes 6,5 Md € soit 27 % du marché.

Ces données sont issues du questionnaire adressé par l'administration aux pétitionnaires . Elles appellent quelques commentaires :

Dans le cas du constructeur de maisons individuelles, il assure la conception et la réalisation de la maison, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle tel que défini par la loi de 1990. Comme vu plus haut ce contrat apporte au pétitionnaire des garanties de coût et de délai, cautionnées par une caution bancaire. La conception de la maison peut dans certains cas être confiée à un architecte, c'est normalement le cas pour les maisons situées au dessus du seuil.

Dans le cas du particulier qui conçoit lui même sa maison, il en confie généralement tout ou partie de la construction à un artisan ou entrepreneur.

Le cas des entrepreneurs qui conçoivent la maison avant de la construire est moins évident. En effet en toute rigueur, ils devraient se plier aux obligations de la loi de 1990, et donc passer par un contrat de construction de maison individuelle. Ils entrent en effet de fait dans le champ des constructeurs de maisons individuelles . C'est le cas des coopératives d'artisans telles que celles qui sont adhérentes à la FFACB.

La part de 4 % occupée par les architectes concerne les missions de maîtrise d'œuvre complète . Il ne s'agit donc pas des missions de « projet architectural » telles que définies par la loi de 1977.

Une analyse plus fine fait apparaître différents marchés, correspondant à des prix et surfaces différenciés.

Le marché des petites surfaces est nettement dominé par les constructeurs de maisons individuelles . Ceux ci ont un pic de production entre 95 et 125 m², avec un autre pic sur lequel nous reviendrions autour de 165 m². La surface moyenne est de 110m². Les prix des maisons (construction seule) se situent autour d'une moyenne de 134 300 €

Concernant les architectes ils occupent un créneau plus « haut de gamme », avec une moyenne de 155m² et une concentration entre 135 et 175 m², avec un pic à 175m² soit juste au dessus du seuil. Le prix moyen des maisons (construction seule) est de 200 400 €. A noter toutefois que 70 % des maisons confiées à un architecte sont au dessous du seuil de 170 m².

Les particuliers qui sont leur propre concepteur ont une surface moyenne de 143 m² , avec une concentration entre 135 et 175 m². Le prix moyen (construction seule) est de 138 900 € soit intermédiaire entre les architectes et les constructeurs de maisons individuelles.

Cette répartition du marché n'est pas étonnante. En effet l'architecte facture exclusivement ses honoraires , qui pour une mission complète peuvent aller de 10% à 14 % du montant des travaux. Cette activité n'est pas rentable pour une maison de petite surface et de faible coût qui demande autant de temps passé à la conception et au suivi du chantier par rapport à une

maison plus grande. A l'inverse les constructeurs de maisons individuelles facturent un prix global de la construction et optimisent leurs coûts grâce aux économies qu'ils obtiennent grâce à la taille de leur production et aux accords qu'ils peuvent passer avec les fournisseurs et les entrepreneurs. A ceci s'ajoute certainement un effet de catégories sociales. Nous ne disposons pas du croisement entre la catégorie du pétitionnaire et le type de professionnel concerné, mais on peut supposer que les employés et ouvriers qui représentent 63 % des pétitionnaires, et dont le budget total moyen (maison plus terrain) est le plus faible (respectivement 187 300 € et 166 700 €) font peu appel aux architectes pour des raisons autant culturelles que financières. A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures, qui représentent 19 % des pétitionnaires, et dont le budget total moyen (maison plus terrain) est de 265 000 € font plus naturellement appel à l'architecte.

II.2.3 impact du seuil de 170m²

Compte tenu de la question posée à la mission , on s'est intéressé à l'effet du seuil de 170 m² sur le marché.

On observe tout d'abord un pic de production juste en dessous du seuil, alors que le reste de la production suit à peu près une courbe de Gauss avec un maximum entre 95 et 115 m²(voir annexe) Ce pic semble donc lié à l'existence du seuil, soit que le pétitionnaire limite sa surface pour ne pas avoir à faire appel à un architecte, soit que la surface déclarée soit légèrement inférieure à la surface réelle, dans le même but d'échapper au recours à l'architecte.

Quel est l'effet pratique du seuil ?

On peut comparer le marché au dessus du seuil avec le marché en dessous du seuil.

Les constructeurs de maisons individuelles occupent 59 % du marché au dessous du seuil , et 38 % au dessus du seuil

Les particuliers qui ne font appel ni à un constructeur de maison individuelle ni à un architecte en mission complète occupent 26 % du marché au dessous du seuil et 37 % au dessus du seuil

Les architectes en mission complète occupent 3 % du marché au dessous du seuil et 13 % au dessus du seuil.

Il semble donc que le seuil ait un effet déclencheur. En obligeant les pétitionnaires à avoir recours à un architecte, ils les conduisent davantage à leur confier une mission complète, ou à gérer eux mêmes leur construction. Toutefois cette interprétation doit être nuancée car ce changement d'attitude peut très bien être due à la catégorie sociale du pétitionnaire en lien avec la taille de la maison, qui le conduit à faire plus appel à un architecte , et non à l'obligation légale.

II.3 La qualité des maisons

La mission s'est intéressée à la qualité des maisons selon le type de concepteur.

II.3.1 Qualité technique

Deux points ont attiré notre attention dans l'approche de la qualité technique des constructions : la performance thermique et la sinistralité.

Concernant la performance thermique, les maisons dont le permis a été déposé en 2012 et après sont par principe conformes à la RT 2012. On peut toutefois s'interroger sur le contrôle de cette performance par les services concernés (voir plus loin : le contrôle des autorisations de construire). Lorsqu'il s'agit d'un particulier, l'assistance d'un prestataire qui remplit le formulaire RT 2012 n'est pas en soi une garantie suffisante de performance.

Nous disposons en revanche de données sur les permis déposés en 2011, soit avant l'application de la RT 2012. (source : enquête auprès des pétitionnaires). Si l'on s'intéresse aux maisons répondant aux labels « bâtiment à énergie positive », « maison passive », « BBC effinergie », tous labels égaux ou plus performants que la RT 2012, on constate de fortes différences selon le concepteur.

% de maisons autorisées en 2011 dont les performances énergétiques sont égales ou supérieures à la RT 2012

Total	CMI	architecte	entrepreneur	pétitionnaire
19,2 %	19,9 %	30,8 %	16,7 %	16,5 %

Comme on le voit les architectes sont nettement plus en pointe concernant la performance énergétique.

À noter que le taux de non réponse est de 48,2 % en moyenne avec un taux de 61,6 % pour les pétitionnaires concevant pour eux mêmes, et respectivement 41,5 % et 41 % pour les architectes et les CMI. Ceci indique que les particuliers qui font appel à un professionnel sont mieux informés des questions énergétiques, ce qui n'est pas étonnant.

Concernant la sinistralité, les informations partielles et non comparables dont la mission a pris connaissance ne permet pas d'opérer de comparaisons sensées.

II.3.2 Insertion dans le paysage et qualité urbaine :

Il est difficile de mesurer la qualité des constructions au regard du paysage et de la qualité urbaine. Quelques réflexions toutefois peuvent être avancées.

Paysage :

A l'évidence une adaptation au paysage est plus facile lorsqu'on conçoit un projet sur mesure en fonction de son contexte, et en particulier de l'adaptation au terrain et à sa topographie. C'est d'ailleurs l'un des fondements de la loi de 1977, qui prévoit le recours à l'architecte pour les projets d'une certaine taille qui peuvent impacter le paysage.

Urbanisme :

Il est intéressant d'examiner cette question de la qualité au regard des évolutions en matière d'urbanisme qui sont apparues depuis la loi SRU (2000), et dans les projets actuels du METL dans le cadre de la transition écologique. La tendance générale, qui se traduit dans les textes de loi régissant l'urbanisme, est de favoriser une certaine compacité, y compris en zone rurale, afin d'éviter de consommer de la terre agricole. De plus en plus, la rédaction des SCOT et des PLU favorise cette compacité de diverses façons : encouragement à réhabiliter les bâtiments anciens de centre bourg de préférence à une extension du village, tendance à la suppression du COS comme norme maximale de densité, au profit de la fixation d'une densité minimale, ou d'une taille maximale de parcelle au lieu d'une taille minimale comme cela se faisait auparavant. Tendance enfin à favoriser, en matière d'extension, les greffes sur le village existant, sous forme de lotissements ou d'opérations de promotion immobilière, et à limiter voire interdire la construction en secteur diffus. Ces orientations largement relayées par les pouvoirs publics, sont toutefois loin de faire l'unanimité auprès des citoyens concernés, et notamment des maires en charge de l'élaboration des PLU. Les communes souhaitent en effet favoriser la construction de logements afin de maintenir, voire augmenter la population pour garder des services essentiels tels que commerces, écoles, etc. Pour ce faire ils font appel à des opérateurs qui sont le plus souvent des lotisseurs, et ils peinent à trouver des opérateurs qui font de la réhabilitation de tissu existant, surtout dans les petites communes. S'agissant des lotissements, la tendance générale est à la baisse de la surface des parcelles, même si celle-ci se heurte souvent aux désirs des acquéreurs soucieux de garder une certaine indépendance vis à vis des voisins. Pour toutes ces raisons, les projets de PLU en zone rurale sont généralement plus consommateurs d'espace que souhaité par les pouvoirs publics représentés par les DREAL et DDT et les préfets.

S'agissant des maisons individuelles « isolées » (qui font l'objet d'un permis propre) on a vu qu'elles représentaient 35 % de la production de logements, ce qui est considérable. La poursuite des objectifs de la transition écologique ne passe pas nécessairement par la fin de ce type de maisons individuelles comme le préconisent certains, d'une façon un peu sommaire. En revanche certaines pratiques sont plus favorables que d'autres à la poursuite de ces objectifs. La réhabilitation, transformation ou agrandissement de maisons existantes en est une. C'est un marché de plus en plus conséquent, et nous avons vu que c'était un terrain privilégié pour les architectes, qui sont les mieux placés pour répondre à cette demande (conception d'un projet entièrement sur mesure à partir d'une maison existante). La maison mitoyenne ou en limite de parcelle est aussi une réponse, qui contribue à réduire les surfaces de parcelle. Elle est là aussi plus facile à concevoir dans un projet sur mesure, avec une adaptation fine à la topographie, le « modèle » préconçu nécessitant souvent une distance par rapport à la maison voisine pour l'adaptation au sol. Quant à la maison isolée sur sa parcelle, qui reste et restera une formule utile et répondant à un vrai besoin, elle aura tendance à se faire sur des parcelles de plus en plus petites. Il appartient aux professionnels de s'y préparer.

Les surfaces moyennes des terrains pour ce type de maisons restent élevées. Elles sont de 1739m² lorsque le pétitionnaire est un agriculteur, de 1323m² lorsqu'il s'agit d'un artisan, commerçant profession libérale, et vont de 1190 à 1030 m² pour les autres catégories socio professionnelles.

Ces surfaces moyennes sont très variables selon les régions : de 808 à 827m² en Languedoc Roussillon, Ile de France, pays de la Loire , Alsace, à 1665 en Corse et 1812 dans le Limousin. A l'évidence la contrainte du prix des terrains joue fortement sur la surface. D'une façon plus générale, les surfaces de terrain sont plus élevés en zone rurale (1262m²) , plus faibles dans les zones urbaines de plus de 100 000 habitants et plus faibles encore dans l'agglomération de Paris(676m²).

Si l'on regarde la surface des terrains selon le concepteur, on voit qu'elle est de 1179 m² dans le cas des CMI, de 1566 pour les architectes, de 1604 pour les entrepreneurs et artisans, et de 1722 pour ceux qui conçoivent eux mêmes leur maison.

Rappelons qu'il est tout à fait possible de réaliser une maison individuelle isolée sur un terrain de 600 m² voire 400 dans certains configurations (dans ce dernier cas en se mettant le plus souvent en limite parcellaire) .La contrainte n'est donc pas technique, mais relève plus de l'aspiration des acquéreurs.

Ces variations multiples sont liées à de multiples facteurs : moyens financiers, contexte urbain ou rural, csp et notamment possession ou non d'un terrain. Compte tenu de la tendance générale soulignée plus haut on ne peut qu'inciter les professionnels à se préparer. De ce point de vue les architectes sont bien placés pour répondre à la réhabilitation et à la construction dans un champ de contraintes (terrain de petite dimension, topographie complexe). Les constructeurs de maisons individuelles seront conduits à revoir le modèle sur catalogue, pour faire des projets plus adaptés. C'est d'après leurs informations, ce à quoi ils se préparent de plus en plus. Ce sont sans doute les particuliers qui auront le plus de mal à s'adapter à ces nouvelles contraintes s'ils ne font pas appel à un professionnel.

II.3.3 Création architecturale

« L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Les architectes se situent dans cette exigence dès lors que leur intervention est sollicitée par un maître d'ouvrage , qui souhaite un produit différent de l'offre proposée par les constructeurs de maison individuelle .

Les statistiques ne renseignent pas sur cette caractéristique de la maîtrise d'ouvrage dont on peut penser qu'elle est minoritaire même si les architectes sont consultés pour des opérations de tailles très diverses.

Cependant les exemples célèbres existent depuis la villa Savoye de Le Corbusier ou la villa de Saint-Cloud de Rem Koolhaas pour les plus emblématiques. La maison individuelle reste un domaine d'expression et de création pour les architectes .

Les exemples donnés par les opérations de promotion de l'architecture contemporaine en Région organisées par les CAUE ou les DRAC montrent que la demande existe. Elle s'accompagne d'une demande particulière pour les extensions de maison en première couronne des agglomérations où les difficultés d'implantation et de réglementation nécessitent une conception appropriée .

Les albums des jeunes architectes et des paysagistes organisés par le Ministère de la Culture témoignent également de l'intérêt des jeunes architectes pour la maison individuelle .

L'Ordre des Architectes se dit tout aussi attentif au calcul du seuil de recours à l'architecte qu'à l'apparition d' une politique de la promotion de l'architecture contemporaine en France et au rapprochement entre architectes et maîtres d'ouvrage .

Il constate que le particulier construisant pour lui même n'a pas toujours le souhait, ou la volonté, de recourir à l'architecte, alors que l'intervention d'un notaire ou d'un avocat lui semble naturelle .Dans l'esprit de beaucoup l'architecte est « trop cher » ou n'apporte pas systématiquement une plus-value technique aux problèmes posés par le client .

III l'évolution de la situation législative et réglementaire et les dispositifs de mise en œuvre

III.1 La loi de 1977 sur l'architecture

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture est un texte fondateur érigeant la qualité architecturale et environnementale en principe d'intérêt public.

Elle dispose en son article premier que :

« L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

En conséquence :

1° Les maîtres d'ouvrage sont tenus de faire appel au concours des architectes dans les conditions et limites indiquées au titre 1er ci-après ;

2° Des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués. Ils sont chargés d'aider et d'informer le public conformément au titre II ;

3° L'exercice de la profession d'architecte et son organisation sont soumis aux règles figurant aux titres III et IV ;

4° Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'architecture sont réformées conformément au titre V. »

le principe du recours à l'architecte

Dans son article 3, elle dispose que :

« Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents

d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage.

Sans préjudice de l'application de [l'article 4 de la loi n° 85-704](#) du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, lorsque le maître d'ouvrage fait appel à d'autres prestataires pour participer aux côtés de l'architecte à la conception du projet, il peut confier à l'architecte les missions de coordination de l'ensemble des prestations et de représentation des prestataires. Le contrat prévoit en contrepartie la rémunération de l'architecte pour ces missions ainsi que la répartition des prestations et la responsabilité de chacun des prestataires. »

La loi de 1977 encadre et renvoie au pouvoir réglementaire (cf. décret n°78-171 du 26 janvier 1978) le soin de définir un seuil au-dessous duquel les personnes physiques (notamment) peuvent être dispensées du recours obligatoire à l'architecte

Son article 4 dispose en effet, que :

« Par dérogation à l'article 3 ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à l'autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur. »

En conséquence

« Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues.

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure, dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage ». Toutefois dans la

pratique nous verrons que le dépôt du permis de construire est exclusivement conditionné par la réalisation du « projet architectural » par un architecte.

Néanmoins sont dispensées de recourir à un architecte certaines personnes (personnes physiques, exploitations agricoles à responsabilité limitée et à associé unique -EARL AU-), qui déclarent édifier ou modifier pour elles-mêmes en fonction de la nature et de l'importance des travaux une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas un seuil fixé par décret, mais concernant des constructions de « faible importance »...

III.2 l'application réglementaire de la loi de 1977

L'application réglementaire de la loi de 1977 définit à la fois le mode de calcul de la surface visée par la loi, et le montant du seuil à respecter pour la dispense du recours à l'architecte. Elle a évolué continûment.

III.2.1 définition de la surface de plancher

La surface de plancher hors œuvre

Le décret n° 77-190 du 3 mars 1977 relatif aux dispenses de recours à un architecte prévues à l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture dispose que : « *ne sont pas tenues de recourir à u architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes ..une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher développée n'excède pas 250 m2 hors œuvre* ».

La définition donnée par ce décret est donc celle de la « surface de plancher hors oeuvre »¹

Plusieurs autres textes subséquents reprendront ces dispositions tout en précisant et modifiant les notions de surface de plancher hors œuvre brute et nette.

La surface de plancher hors œuvre brute

¹ L'article R.111-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°73-1023 du 8 novembre 1973 précise que la surface de plancher (...) est égale à la somme des surfaces de plancher développées hors œuvre de la construction après déduct - des surfaces des bâtiments qui sont aménagés en vue du stationnement des véhicules... un seul logement...'habitation ne comportant qu'un forfait (soit 15% de la surface totale, soit 25% pour les maisons d'- d

- Le décret n°77-739 du 7 juillet 1977 introduit – dans la même définition de l'exemption d'obligation de recours à un architecte (et avec la même superficie de 250 m²) – la notion de surface de plancher hors œuvre brute.

Cette notion est définie par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme comme la surface correspondant à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction

- Le décret n°2009-1247 du 1^{er} octobre 2009 exclut du calcul de la surface de plancher développée hors œuvre brute d'une construction, les surfaces de plancher nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique.

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) et les évolutions de sa définition

- Le décret n° 79-898 du 15 octobre 1979 introduit également, dans la même définition de l'exemption d'obligation de recours à l'architecte, la notion de surface de plancher hors œuvre nette.

Celle-ci est définie par le code de l'urbanisme (article R.112-2) comme égale à la surface hors œuvre brute de la construction déduction faite des superficies d'un certain nombre de parties non-habitable du bâtiment (combles et sous-sols non aménageables...;toitures et terrasses, balcons, loggias...;parties réservées au stationnement des véhicules...; entrepôt de matériels et abris d'animaux...).

- Le décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987 modifie la définition de la SHON servant de référence aux personnes physiques construisant pour elles-mêmes, pour la dispense de recours obligatoire à un architecte. Il ajoute en effet aux déductions sus-rappelées, les surfaces correspondant à la fermeture des balcons, loggias et surfaces non-closes situées en rez-de-chaussée.

- Le décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 poursuit l'évolution précédente en ajoutant de nouvelles déductions au mode de calcul de la SHON, notamment en appliquant une déduction de 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application de certaines déductions précédemment prévues².

- Le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 ajoute encore aux déductions précédemment prévues, celle d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

²

Voir plus haut: surfaces de plancher hors-oeuvre des combles et des sous-sols non-aménageables; toitures-terrasses, balcons etc., surfaces et bâtiments aménagés pour le stationnement des véhicules.

III.2.2 Fixation du seuil de non recours à l'architecte :

Le décret n° 79-898 du 15 octobre 1979 modifiant celui du 3 mars 1977 précité a modifié l'article 1^{er} en réduisant à 170 m² la surface de plancher à partir de laquelle le recours est obligatoire

Ainsi l'évolution de la définition de la SHON a été permanente et s'est traduite par des réductions de la surface prise en compte. En revanche le seuil s'est stabilisé à hauteur de 170 m² depuis le décret de 1979. C'est ce seuil qui définit l'équilibre économique voulu par la loi de 1977.

III.3 Les traductions législatives et réglementaires du « Grenelle de l'environnement »

III.3.1 La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (dite loi « Grenelle I »)

Le « Grenelle de l'environnement » est à l'origine des modifications ayant affecté les superficies à prendre en compte (« assiette ») pour le calcul des 170 m² valant seuil à partir duquel est obligatoire le recours à l'architecte

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement constitue un cadre d'action pour répondre à l'urgence écologique et qui, pour le domaine du bâtiment et de l'urbanisme, fixe un certain nombre d'orientations.

Considérant que le secteur du bâtiment représentait un gisement important d'économies d'énergie potentiel (il consomme plus de 40% de l'énergie finale et émet près du quart des émissions nationale de gaz à effet de serre), le Grenelle de l'environnement a tendu à favoriser, en grande ampleur, la rénovation énergétique et thermique des constructions, pour réduire durablement la consommation d'énergie, améliorer le pouvoir d'achat des ménages et contribuer à la réduction des émissions de dioxyde de carbone.

Dans cette perspective, devaient être développées et diffusées de nouvelles technologies, notamment dans la construction neuve, soutenues par des aides financières (particulièrement fiscales) et par un renforcement de la réglementation thermique concernant l'isolation des bâtiments. De manière complémentaire, devaient être engagées des incitations à la formation et à la qualification des professionnels du bâtiment, et devait être promue la réalisation de nouveaux types de matériaux contribuant toujours plus efficacement à l'isolation thermique.

L'accroissement de l'épaisseur des murs est apparue nécessaire pour améliorer l'isolation thermique. La prise en compte de l'épaisseur des murs dans le calcul de la surface hors œuvre nette (SHON) qui sert à vérifier le respect des règles d'urbanisme est donc apparue pénalisante. Ceci a conduit, avec la notion de « surface de plancher » définie par la loi dite « Grenelle II » (voir ci après) à supprimer la prise en compte de l'épaisseur des murs dans le calcul de la surface de plancher.

Précisons que l'évolution technologique soutenue par le Grenelle de l'environnement – et qui a des effets réducteurs importants sur l'épaisseur des matériaux isolants – est de nature à atténuer progressivement l'impact qu'auront eu les matériaux d'isolation sur le calcul de la SHON. Car, progressivement, leur épaisseur tend à se réduire de façon importante, pour une même performance thermique. En revanche il ne faut pas exclure des renforcements ultérieurs de la réglementation thermique qui conduiraient à nouveau à augmenter les épaisseurs des murs.

III.3.2 La loi no 2010-788 dite loi « Grenelle II »

Cette loi « portant engagement national pour l'environnement », a complété la loi du 3 août 2009 . Elle décline les objectifs de la loi de 2009 en dispositions plus précises, par objectif, chantier et secteur.

Ainsi, dans le domaine dont traite ce rapport, la loi vise un bâti moins énergivore et une diminution de la précarité énergétique. Aussi, de nombreuses dispositions contraignantes fixées par la réglementation doivent-elles être assorties de dispositifs de contrôle intéressant la mesure des performances énergétiques et environnementales, et notamment lors du permis de construire (attestation d'étude sur l'approvisionnement en ENR et sur la prise en compte de la réglementation thermique)³.

Et, s'agissant des réflexions nées de l'impact des dispositifs d'isolation sur la superficie à prendre en compte pour le calcul des surfaces de plancher, c'est la loi de 2010 qui en a tiré les conséquences en introduisant la notion de surface de plancher qui, depuis lors (et en réduisant par voie d'ordonnance la superficie à prendre en compte au nu intérieur des façades), s'est substituée à la SHON, tout en étant elle-même assortie ensuite de dispositifs complexes (l'emprise au sol et ses paramètres) dont rend compte le présent rapport.

III.3.3 l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

C'est l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement qui a autorisé le Gouvernement à légiférer, par voie d'ordonnance, pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme :

« Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions issues de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.

Les ordonnances prises sur le fondement du premier alinéa peuvent en outre :

³

Le titre 1^{er} de la loi « Bâtiment et urbanisme » comprend quinze articles regroupés en deux chapitres intitulés « Amélioration de la performance énergétique des bâtiments » (neufs et existants) et « Modifications du code de l'urbanisme ». Depuis le 1^{er} janvier 2008, des études de faisabilité énergétiques étaient déjà obligatoires pour les bâtiments de plus de 1000m² de surface hors œuvre nette, avant de demander le permis de construire.

1° Clarifier et simplifier les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

2°

3° Unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;

4° Apporter au régime des permis de construire et des autorisations d'urbanisme, issu de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et de l'ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, les corrections dont la mise en œuvre de la réforme pourrait faire apparaître la nécessité » ;

Pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments, la surface de plancher se substitue à la SHON et à la SHOB; cette nouvelle surface est calculée à partir du nu intérieur des façades.

Une disposition réglementaire, l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, en précise le contour en la définissant comme « la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu des façades après déduction notamment⁴ :

* des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes fenêtres donnant sur l'extérieur;

* des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

Le rapport (surface de plancher/SHON) est variable selon la configuration de chaque construction. Cette disposition influe sur l'appréciation du plafond de dispense du recours obligatoire à l'architecte.

III.3.4 Le décret du 5 décembre 2011

Il confirme le seuil de 170 m² comme incluant la totalité de la construction, même en cas d'extension.

III.3.5 L'introduction de la notion d'emprise au sol : Une application complexe

La définition de la surface de plancher fut critiquée en ce qu'elle modifiait l'équilibre antérieur de la loi de 1977, puisque le seuil de non recours à l'architecte, maintenu à 170 m², s'appliquait désormais à la surface de plancher, inférieure à la SHON utilisée comme base antérieurement. Le pouvoir réglementaire a donc cherché à compenser cet écart. Le moyen retenu a été l'adjonction à la surface de plancher d'une notion supplémentaire « l'emprise au sol », ajoutant une condition supplémentaire dans le calcul des 170 m² justifiant le recours à un architecte.

4

Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

Si le texte précise la notion de surface de plancher, il introduit aussi dans la réglementation un « nouvel équilibre » dans la réglementation immédiatement antérieure, avec l'emprise au sol qui est définie par l'article R.420 du code de l'urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords ou surplombs inclus ».

Ce texte ajoute une complexité peu cohérente avec les principes du Grenelle de l'environnement .

Outre la complexité intrinsèque de sa définition, le moyen consistant à insérer, dans le droit de l'urbanisme, une notion afférente aux structures architecturales pour « corriger » les effets d'un seuil purement arithmétique a suscité une confusion de tous les acteurs – architectes et constructeurs, mais aussi services chargés de l'application du droit des sols , et bien entendu les pétitionnaires eux mêmes qui ne sont pas des spécialistes.

La circulaire du 3 février 2012

Le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement a mis en œuvre une circulaire (3 février 2012) relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme.

Ce document résulte de la nécessité d'explicitier les notions introduites par l'ordonnance du 16 novembre 2011 précitée, relative à la définition des surfaces de plancher, et par le décret du 29 décembre de la même année, également précité, qui introduit la notion d'emprise au sol.

Cette circulaire, qui vise à « *apporter des éclairages sur la définition retenue par cette nouvelle réglementation, donner des précisions sur les modalités d'entrée en vigueur de la réforme de la surface et expliquer les impacts de la surface de plancher en matière d'application du droit des sols* », illustre en réalité la complexification d'une réglementation qui, en quelques mois seulement, n'a cessé de surajouter des critères qui, censés atténuer les inconvénients liés à leurs complexités réciproques, les rendent très difficilement compréhensibles, voire incompatibles.

Le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012

Le décret du 29 décembre 2011, en combinant les deux critères de la surface de plancher et de l'emprise au sol, fut à son tour critiqué en ce que le nouvel équilibre, notamment pour les maisons de plain pied avec auvents ou débords de toiture, penchait cette fois ci davantage en faveur du recours à l'architecte. Pour corriger cet effet le décret du 7 mai 2012 introduit la notion d' « emprise au sol constitutive de surface de plancher » pour calculer le seuil de recours à l'architecte.

La notice explicative du décret indique « *la réforme de la surface de plancher, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012, a modifié le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire pour une personne physique construisant pour elle même une construction*

non agricole. Ce seuil , exprimé auparavant en surface hors œuvre nette , est évalué à la fois en surface de plancher et en emprise au sol. Cette modification a entraîné un accroissement du nombre de projets pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire , alors que la réforme de la surface de plancher avait été conçue comme devant rester neutre à cet égard. Cet effet non souhaité de la réforme est corrigé, en précisant que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil est celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas prises en compte ». Le décret maintient la combinaison des deux critères (surface de plancher et emprise au sol) dans l'appréciation du seuil de recours obligatoire à un architecte (surface en-dessous de laquelle l'obtention du permis de construire est dispensée de cette obligation).

Mais il modifie l'article R.431-2 du code de l'urbanisme en réduisant la prise en compte de l'emprise au sol à la seule partie constitutive de surface de plancher, par la disposition suivante : « (a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R.420-1, de la partie constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante dix mètres carrés ».

Cette notion est assez complexe à décliner dans la pratique, et n'est pas de nature à simplifier la lisibilité du droit pour les citoyens. Les associations de professionnels (architectes, constructeurs de maisons individuelles, géomètres) ont fait l'effort d'informer et de former leurs adhérents. En ce qui concerne les particuliers, les services instructeurs des DDT ont édité quelques guides à leur égard mais le message est compliqué à faire passer.

III.4 Comparaison de la SHON et de la surface de plancher :

La difficulté de la réforme tient pour beaucoup à ce qu'il n'existe pas a priori de relation simple qui permet de passer de la surface de plancher (SP) à la SHON. Ceci explique en grande partie la difficulté à mettre d'accord les architectes et les constructeurs de maisons individuelles sur un nouveau seuil s'appliquant à la surface de plancher.

Pourtant cette assertion admise par tous et qui a conduit à tous les errements rencontrés lors des débats sur la fixation du seuil, n'est pas tout à fait exacte. En effet si l'on considère tous les types de bâtiments , collectifs et individuels, de plain pied ou à étages voire de grande hauteur la complexité est telle qu'une formule ne peut relier SP et SHON. Mais si l'on s'en tient au problème qui est le nôtre à savoir la fixation du seuil de recours à l'architecte pour les maisons individuelles, on aboutit à une formule relativement simple.

Cette formule a été testée à partir des calculs comparatifs correspondant à différents types de maisons qui ont été indiqués par

l'UNSA (syndicat des architectes)

L'UMF (Union des maisons françaises, fédération de constructeurs de maisons individuelles)

La FFACB (fédération française des artisans coopérateurs du bâtiment)

Par ailleurs à la demande de la mission, le METL a confié au CETE de l'ouest une mission d'exploitation d'un échantillon de permis de construire en vue de comparer les surfaces de plancher et les SHON. Malheureusement l'exploitation de ces données n'a pas été possible compte tenu du faible échantillon et de la présence de quelques données aberrantes.

Les résultats de ces travaux sont les suivants :

Si l'on ne considère que la définition de la SP et de la SHON pour les maisons individuelles.:

éléments comptés dans la SHON et non comptés dans la surface de plancher :

emprises au sol des murs extérieurs ou périphériques , et embrasures intérieures d'ouvertures percées dans un mur périphérique

espaces d'une hauteur sous plafond (HSP) inférieure à 1,80m hors combles et sous sol

espaces d'une HSP = 1,80m

éléments comptés dans la SP et non comptés dans la SHON :

vides et trémies de gaines techniques de faible dimension

local technique ou local de stockage des déchets en comble ou en sous sol

correction de la SHON

Il convient de déduire 5 % de la SHON ainsi calculée

Si l'on néglige en première approximation les vides et trémies de gaines techniques de faible dimension, ainsi que les embrasures intérieures des ouvertures, et si l'on ne considère pas des maisons ayant des espaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m hors combles et sous sols (cas extrêmement rare) , on peut évaluer ainsi le rapport surface de plancher (SP) sur surface hors oeuvre nette (SHON) :

$$SP/SHON = 1,05 - e * P/SHON$$

où e est l'épaisseur des murs extérieurs et P le périmètre des murs extérieurs.

On voit que ce rapport est sensible à deux données :

d'une part l'épaisseur des murs

d'autre part le rapport P/SHON qui exprime la forme générale de la maison. Plus la maison est carrée plus ce rapport est limité. À l'inverse plus la maison est allongée ou découpée, plus ce rapport est important.

En considérant une épaisseur des murs de 45 cm cas le plus courant dans l'état actuel des techniques pour répondre aux exigences de la RT 2012, on obtient les résultats suivants :

maison compacte : $SP/SHON = 0,90$

maison rectangulaire : $SP/SHON = 0,90$

maison en L : $Sp/SHON = 0,89$

Les projets présentés par l'UNSFA (RT 2012) donnent un rapport SP/SHON allant de 0,90 à 0,89

Les projets présentés par l'UMF pour la RT 2012 donnent un rapport SP/SHON allant de 0,90 à 0,88

Les projets présentés par la FFACB pour la RT 2012 donnent un rapport SP/SHON allant de 0,90 à 0,93,, allant même jusqu'à 0,96 et 0,98 dans deux cas. Pour les exemples présentés par la FFACB, il convient de souligner que, pour les maisons dont nous connaissons l'épaisseur des murs, celle-ci est de 33 ou 37 cm, soit sensiblement inférieure à 45 cm. D'après la FFACB il s'agit soit de maisons à ossature bois, soit de maisons équipées d'un mur extérieur composite avec les briques alvéolées ou des parpaings de gravier creux.

L'épaisseur des murs étant de 37 ou 33 cm il n'est pas étonnant que le rapport SP/SHON soit supérieur aux 0,88 à 0,90 observés dans les cas courants. Le calcul théorique donne pour une maison en L un rapport de 0,92 pour 37 cm d'épaisseur de mur, et 0,94 pour 32 cm d'épaisseur de mur.

En conclusion le rapport SP/SHON est de 0,88 à 0,90 en RT 2012 pour une épaisseur de murs de 45 cm, et de 0,92 à 0,94 voire plus pour des murs de 37 à 33 cm.

L'équivalent en surface de plancher du seuil de 170 m² SHON est alors :

pour une épaisseur des murs de 45 cm, **150 à 153 m²**

pour une épaisseur des murs de 33 à 37 cm, **156 à 160 m²**

Si maintenant on considère des maisons en RT 2005, comme proposé par l'UMF , on obtient les résultats suivants.

Calcul théorique : SP/SHON 0,93 à 0,95

données UMF : 0,94 à 0,95

données FFACB : 0,92 à 0,94

pas de données UNSFA

On peut donc retenir en RT 2005 un rapport allant de 0,92 à 0,95, soit un seuil équivalent SP de **157 à 161 m²**

Notons que ces données ne prennent pas en compte l'outremer, où les épaisseurs de murs sont souvent plus réduites et où l'impact de la RT 2012 est minime .

Les données de l'UMF pour l'outremer (les seules dont nous disposons) donnent un rapport SP/SHON de 0,94 à 0,97 soit un équivalent SP de **160 à 165 m²**

III.5 autres dispositions affectant le permis de construire

III.5.1 La réglementation thermique

La Réglementation thermique « Grenelle Environnement 2012 », dite RT 2012, s'inscrit dans une préoccupation plus lointaine, exprimée dans des dispositifs réglementaires initiés en

1974 (à la suite du premier choc pétrolier), régulièrement révisés, de plus en plus exigeants et de plus en plus complexes techniquement. C'est aussi un sujet de réflexion international qui a pour acte fondateur le Protocole de Kyoto, ratifié en 2005 par cinquante cinq pays.

Cette réglementation est un outil introduit dans les dispositifs juridiques concernant les bâtiments résidentiels et tertiaires, publics et privés, neufs et en rénovation. Elle a pour but d'améliorer les conditions de leur consommation d'énergie. Cet objectif est recherché par la fixation d'une limite maximale de consommation.

Pour les constructions neuves, la RT 2012 est conçue comme un outil permettant d'atteindre deux objectifs ambitieux dans une perspective générale de division par trois des consommations énergétiques des bâtiments neufs par rapport à celles du parc existant

- d'une part, la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) à horizon 2012 ;
- d'autre part, la généralisation des bâtiments à énergie positive à horizon 2020.

La RT 2012 exprime l'objectif de réduction de la consommation d'énergie par des prescriptions relatives, d'une part, aux résultats mesurés au travers de coefficients et, d'autre part, de moyens (notamment les « diagnostics de performance énergétique » rendus obligatoire lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier).

La recherche de l'efficacité énergétique du bâti est servie par une « batterie » de dispositions telles que :

- des indicateurs valorisant notamment le niveau d'isolation, [coefficient Bbio rendant compte de la qualité de la conception et de l'isolation d'un bâtiment, indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre (système de chauffage)] ;
- des labels certifiant le niveau technique d'installations et la qualité intrinsèque de la conception d'un bâtiment.

La réglementation thermique est aussi un moyen pour encourager de nouvelles pratiques et de nouveaux comportements

Ainsi en est-il du développement des énergies renouvelables en maison individuelle (généralisation d'installations de production), mais aussi des garanties exigées quant à la qualité de mise en œuvre de l'isolation d'un bâtiment (traitement des ponts thermiques ou de l'étanchéité à l'air), ou de celles concernant la qualité de l'architecture (surface minimale de baies vitrées).

Dans la pratique la réglementation thermique oblige le pétitionnaire à fournir une notice de calcul justifiant le respect de la réglementation. Ceci n'est pas un problème pour les professionnels, c'est une contrainte plus lourde pour les particuliers concevant eux mêmes leur logement , qui font généralement appel à des prestataires spécialisés.

La RT 2012 a pour conséquence une augmentation de l'épaisseur des murs , qui a justifié comme on l'a vu le passage de la SHON à la surface de plancher. Son autre conséquence est l'augmentation du coût de la construction, sur laquelle la mission ne dispose pas de données.

III.5.2 La taxe d'aménagement

La loi 2010-1658 du 29 12 2010 a substitué à la taxe locale d'équipement et certaines taxes complémentaires, notamment la taxe départementale pour les CAUE , la « taxe d'aménagement ». Les modalités de calcul de la taxe et les exonérations éventuelles sont précisées dans les décrets no 2012 -88 et 2012-87 du 25 janvier 2012. La base de calcul de la taxe, ou surface taxable, est définie de façon très large puisqu'elle comprend, en plus de la surface de plancher, les surfaces des garages et aires de stationnement, des sous sol, des combles non aménageables et des bâtiments annexes y compris les abris de jardin. L'assiette de la taxe est obtenue en multipliant la surface taxable par un montant au m2 qui en 2013 est fixé à 724 €/m2 hors Ile de France. La taxe est calculée en multipliant l'assiette par les taux fixés par les collectivités locales (communes et départements) à l'intérieur d'une fourchette qui est de 1 à 5 % pour les communes et inférieure à 2,5 % pour les départements. La taxe est payée en deux fois, 12 mois et 24 mois après obtention du permis de construire. La taxe d'aménagement s'applique à compter du 1^{er} mars 2012.

La mission constate que la notion de surface taxable introduit une nouvelle notion de surface à calculer pour obtenir le permis de construire une maison individuelle, ce qui fait en tout 3 surfaces : la surface de plancher, l'emprise au sol constitutive de surface de plancher , et la surface taxable, ce qui ne va pas dans le sens de la simplification pour les pétitionnaires.

Les quelques exemples de calcul de la taxe d'aménagement dont la mission a eu connaissance montrent une augmentation significative par rapport à la Taxe locale d'équipement (TLE) . Cette augmentation peut aller de 2 à 3 fois la TLE. Ceci n'est pas étonnant dans la mesure où l'assiette de la TLE est calculée sur la base de la SHON, alors que la surface taxable est dans la plupart des cas nettement supérieure à la SHON. IL conviendrait de voir si les collectivités ont revu en conséquence leurs taux à la baisse, mais il ne semble pas que ce soit réellement le cas. L'application d' un taux moyen de 3,5 % (commune plus département) porte déjà la taxe à 25 €/ m2 de surface taxable soit de 30 à 40 € /m2 de surface habitable ce qui représente 3 à 4 % du coût de la construction. Ces données mériteraient d'être affinées, mais la mission pense utile d'attirer l'attention du gouvernement sur une augmentation trop importante de la taxe d'aménagement par rapport à la TLE, qui aurait un effet non souhaitable sur le coût de la construction.

III.6 le contrôle des autorisations de construire

Le contrôle des autorisations de construire, et plus singulièrement du permis de construire qui nous intéresse ici, a longtemps été exercé par les services de l'Etat (DDE). Les lois de décentralisation ont transféré aux communes dotées d'un POS (aujourd'hui d'un PLU) la responsabilité de délivrer le permis de construire. L'Etat dans ce cadre exerce simplement le contrôle de légalité des actes pris par la commune. Ce transfert s'est fait sans grande difficulté vers les communes et groupements de communes d'une certaine importance, qui ont pris en charge elles mêmes les services de l'application du droit des sols (ADS). En revanche les faibles moyens des petites communes rurales ont conduit l'Etat à continuer les prestations d' ADS pour le compte de ces petites communes. On se trouve donc aujourd'hui en face de deux dispositifs :

Les secteurs urbains ou les secteurs péri urbains rattachés à une agglomération ont en général mis en place des services conséquents de façon à rendre au citoyen et aux pouvoirs publics les meilleures prestations possibles . Ces prestations comportent, outre l'instruction proprement dite des PC et leur délivrance, l'accueil du public pour expliquer la teneur d'un dossier et les règles en vigueur , notamment pour les particuliers qui construisent pour eux mêmes, la tenue des statistiques nécessaires aux pouvoirs publics, le contrôle sur place a posteriori. Les effectifs de ces services peuvent être conséquents .

Les secteurs ruraux où l'instruction est faite par les services de l'Etat (ADS) pour le compte des communes. Ces services rendent les mêmes prestations que les précédents, mais la politique générale de l'Etat conduit à réduire sensiblement les effectifs. De ce fait les DDT ont été conduites à définir des règles de priorité dans l'instruction des dossiers, en fonction de la sensibilité du projet notamment au regard des risques naturels et technologiques, du paysage, de l'environnement. Cette situation , qui n'est pas vraiment satisfaisante pour les agents ni pour le public, n'est pas destinée à durer . Les baisses d'effectifs se poursuivent et touchent en particulier l' ADS. La tendance est au transfert complet de ce service aux collectivités concernées, en s'appuyant pour ce faire sur les intercommunalités en zone rurale prévues par les lois de décentralisation.

Concernant les maisons individuelles, les difficultés auxquelles sont confrontés les instructeurs sont les suivantes :

D'une part le manque de moyens (en zone rurale) ne permet plus de recevoir les pétitionnaires pour leur expliquer les subtilités réglementaires. Les DDT éditent des fiches en général bien faites, pour expliquer les notions de SHON, SP, Surface taxable, et surtout emprise au sol constitutive de surface de plancher, notion assimilée par les professionnels mais pas par les particuliers. De ce fait des erreurs dans les surfaces déclarées ne sont pas rares, et toute simplification du droit sera bienvenue.

L'autre difficulté vient de ce que les dossiers de PC ne comportent plus les plans intérieurs des bâtiments. De ce fait les instructeurs doivent s'en remettre à la déclaration des pétitionnaires pour connaître la SP. Les plus expérimentés d'entre eux détectent les anomalies éventuelles grâce aux façades et à la perspective.

Enfin l'introduction de la RT 2012 conduit à joindre au dossier de PC une notice détaillée, non contrôlable par les instructeurs faute de temps et de données physiques.

En résumé les nouvelles exigences (loi Grenelle et RT 2012) se sont accompagnées d'une baisse des effectifs des agents chargés de l'ADS dans les DDT.

La mission attire l'attention de l'administration sur la contradiction qu'il peut y avoir à édicter des lois sans avoir les moyens d'en vérifier l'application. Le rapport d'information n° 64(2004-2005) de M Yves Dauge, Sénateur, sur les métiers de l'architecture et du cadre de vie indiquait déjà dans son paragraphe 2. « Assurer le respect des textes en vigueur » :

« Les auditions auxquelles votre rapporteur a procédé l'ont convaincu qu'un certain nombre de dispositions législatives ou réglementaires, quoique théoriquement en vigueur, sont en pratique parfois contournées ou vidées d'une partie de leur substance.

Ainsi, par exemple, l'obligation de recourir à un architecte pour le dépôt d'un permis de construire d'un bâtiment de plus de 170 m² ne serait pas systématiquement respectée. En outre, la pratique des « signatures de complaisance » conduit à vider de son contenu véritable l'obligation de recourir à un architecte. »

S'agissant du seuil de recours à l'architecte, la mission constate que l'absence de fourniture des plans intérieurs dans les dossiers de permis de construire ne permet pas aux services instructeurs de vérifier la véracité de la surface déclarée par le pétitionnaire. Or la complexité même des calculs peut conduire un pétitionnaire de bonne foi à commettre des erreurs dans sa déclaration de surface. Notons que les plans intérieurs sont de toute façon nécessaires au pétitionnaire pour réaliser son projet, quelle que soit la façon dont il le réalise.

IV Propositions d'amélioration du dispositif

Les propositions suivantes visent à faire évoluer le dispositif pour trouver une meilleure efficacité et une meilleure équité, sans pour autant bouleverser l'ensemble des règles applicables. Il est en effet apparu à la mission qu'il n'était pas dans son rôle de proposer une révolution dans la question du recours à l'architecte, révolution qui remettrait en cause la situation des différents professionnels concernés, et qu'un trop grand bouleversement ajouterait à une longue série de modifications législatives et réglementaires de nouvelles modifications et remises en cause nuisibles à la visibilité de la politique poursuivie et compliquant la tâche des acteurs publics et privés sur le terrain.

Néanmoins il est apparu au cours de cette mission que la situation actuelle n'était pas satisfaisante, au moins sur les points suivants :

-d'une part la réglementation est devenue complexe, et notamment la notion d'emprise au sol constitutive de surface de plancher est difficile à manier et peu compréhensible par les particuliers , qui de ce fait commettent de bonne foi des erreurs de calcul.

-d'autre part les fluctuations récentes quant à la définition du seuil de recours à l'architecte témoignent d'une difficulté à revenir aux équilibres économiques entre les différents acteurs , tels qu'ils résultaient des décrets consécutifs à la loi de 1977 et du décret de 1979 (Seuil fixé à 170 m² de SHON)

-enfin le dispositif actuel est peu satisfaisant au regard du contrôle simple et efficace du respect des lois et règlements par les services instructeurs.

La mission s'est donc efforcée d'articuler une proposition visant à simplifier la réglementation, à retrouver l'équilibre antérieur quant aux rôles des différents agents économiques du secteur, et à faciliter le contrôle du respect des lois et règlements.

IV.1 L'assiette du calcul du seuil

La première modification évidente, qui résulte des entretiens qu'a eus la mission et de l'analyse de la situation, consiste à supprimer la notion d'emprise au sol constitutive de surface de plancher, inutilement compliquée , et qui ne répond pas pour autant à l'objectif d'un retour à l'équilibre antérieur. On notera toutefois que cela ne dispensera pas les pétitionnaires de calculer l'emprise au sol dans sa définition originelle. En effet celle ci sera nécessaire pour vérifier le respect de certaines dispositions des PLU, le coefficient d'emprise au sol étant fréquemment utilisé dans les règlements, surtout lorsque le COS n'apparaît plus ce qui est de plus en plus fréquent. La mission en revanche considère que cette notion d'emprise au sol n'a pas à intervenir dans le calcul du seuil de recours à l'architecte.

Reste à déterminer l'assiette de calcul du seuil. La mission a regardé l'hypothèse d'un retour à la SHON, ce qui est évidemment le plus simple. Pour respecter l'équilibre antérieur et pour éviter d'avoir deux surfaces à calculer (SP et SHON) cela suppose que l'on revienne à la SHON pour l'ensemble du droit de l'urbanisme. Cette hypothèse n'est pas sans fondement. Elle permet de revenir à une notion connue, mais surtout elle n'est pas si pénalisante qu'on le dit quant au respect des orientations dites du « Grenelle ». D'une part en effet , si la SP

permet de ne pas pénaliser les murs épais, en revanche elle favorise comme on l'a vu plus haut les constructions « allongées » (à fort rapport périmètre / surface », qui sont les plus dispendieuses en énergie. De plus la tendance dans les PLU est de supprimer les COS plafond, voire de les remplacer par des COS plancher, ce qui favoriserait les murs épais si l'on prend pour base la SHON, et les pénaliserait en prenant pour base la SP. Néanmoins pour éviter de nouvelles confusions quelques années seulement après la réforme de la surface de plancher, la mission n'a pas retenu cette hypothèse.

La mission n'a pas retenu non plus comme base la surface taxable(voir plus haut) car elle n'est manifestement pas appropriée pour l'application des règlements d'urbanisme, ni pour le seuil de recours à l'architecte.

La mission a également envisagé de passer à une notion bien connue du grand public, et correspondant bien à la réalité des surfaces utiles dans une maison, à savoir la surface habitable telle que définie par la loi « Carrez ». Cette surface est utilisée lors des ventes de maisons, c'est un outil désormais très courant. Toutefois elle présente l'inconvénient de déduire de la surface de plancher les aménagements intérieurs (tels que les placards et les cloisons) , qui sont susceptibles de changer au cours du temps même sans changement de la structure de la maison.

Finalement, la mission a considéré qu'il était peu opportun de changer une fois de plus le mode de calcul de la surface, et qu'il était plus raisonnable de s'en tenir à la surface de plancher (SP) qui servira à la fois à la vérification du respect de certaines règles d'urbanisme, et au calcul du seuil de recours à l'architecte. De plus la surface de plancher a été à la base des discussions avec les professionnels pour la fixation du seuil de recours à l'architecte, et il semblait peu opportun de changer une fois de plus de méthode de calcul. Ces arguments pragmatiques trouvent leur fondement dans le fait qu'il n'y a pas de toute façon de formule simple idéale et que toute solution est un compromis entre des objectifs parfois contradictoires.

IV.2 Le montant du seuil

Le seuil de 170m² SHON a été établi en 1979, et a permis à l'ensemble des professionnels et des particuliers de se situer par rapport à ce seuil. Dans l'esprit de ce qui a été indiqué plus haut , la mission n'a pas jugé opportun de remettre en cause ce seuil, au risque de rallumer des conflits entre les différents acteurs , et d'engager le gouvernement dans des arbitrages difficiles. Certes ce seuil est arbitraire mais il a fait ses preuves, et donc la sagesse commande de le conserver.

Il n'en reste pas moins que la surface de plancher d'une maison est quasi systématiquement inférieure à sa SHON, du fait de l'épaisseur des murs. Et la RT 2012, en poussant à l'augmentation de cette épaisseur, augmente d'autant l'écart entre SP et SHON pour une même maison. Le maintien de l'équilibre évoqué ci dessus commande donc d'abaisser le niveau du seuil , si l'on calcule en surface de plancher et non plus en SHON.

Comme nous l'avons vu plus haut, le rapport entre les deux surfaces n'est pas constant. Il dépend essentiellement de la forme du bâtiment (plus le bâtiment est allongé , plus la SP est faible à SHON constante) et de l'épaisseur des murs. Le nouveau seuil ne peut donc

résulter que d'un compromis . Les tests effectués par la mission et l'analyse des statistiques et des données fournies par l'administration, les architectes, les constructeurs de maisons individuelles, et les artisans coopérateurs conduisent à penser que le seuil devrait être fixé à un niveau qui se situe entre 150 et 153 m² pour des murs extérieurs de 45 cm. 150 m² permettrait de prendre en compte la plupart des types de maisons, compactes ou allongées , sauf les plus allongées pour lesquelles le seuil devrait se situer en dessous de 150 m². 155 m² permet d'inclure les maisons de type compact, mais exclut les maisons plus allongées. Par ailleurs il apparaît pertinent de proposer un nombre simple. De ce point de vue 150 m² apparaît comme le plus approprié.

Il n'en est pas moins vrai qu'il existe des maisons en RT 2012 à murs « minces » même si ce ne sont pas les plus répandues. Pour ces maisons l'équivalent de 170 m² de SHON se situe entre 156 et 160 m².

La fourchette est donc large entre 150m² et 160 m². Comme il n'est pas question de faire varier le seuil selon le type de maison, la mission a considéré qu'il fallait s'en tenir à un seuil qui concerne l'essentiel de la construction actuelle, soit un seuil de 150 m² de surface de plancher.

Comme nous l'avons vu plu haut, ces données corroborées par celles des différents acteurs, concernent la RT 2012.

Il convient à ce stade de rappeler que la définition de la SHON a évolué au fil du temps , les évolutions successives ayant tendance à créer de nouvelles déductions.

1979 : SHON = SHOB moins parties non habitables du bâtiment. C'est cette définition qui a servi à fixer le seuil de 170m².

1987 : ajout de déductions des surfaces correspondant à la fermeture des balcons et loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en RC

1988 : ajout d'une déduction forfaitaire de 5 %

2006 : ajout d'une déduction forfaitaire de 5m² pour accessibilité aux handicapés. Toutefois cette obligation ne concerne pas les maisons individuelles.

Au total entre 1979 et 2006, la SHON a été réduite dans une fourchette qui se situe entre 5 et 15 m², pour des raisons qui ne relevaient pas de la fixation du seuil de recours à l'architecte, mais de motivations sociales ou techniques destinées à favoriser la construction. Cette évolution n' est sans doute pas pour rien dans la baisse continue de la part des maisons au dessus du seuil depuis les années 90.

A l'inverse la RT 2012 , du fait de l'augmentation de l'épaisseur des murs, ajoute à la SHON une surface de 5 à 10 m², à surface de plancher égale.

La mission considère qu'il n'est pas raisonnable de se référer à la RT 2005 , comme le propose l'UMF. En effet cette législation n'est plus en vigueur , et il convient de raisonner dans le cadre de la législation actuelle pour fixer le seuil. Dans le cas contraire on aurait du ajuster le montant du seuil à chaque évolution de la définition de la SHON, et il faudrait le réévaluer par la suite à chaque modification éventuelle de la définition de la surface de plancher.

En revanche la question de l'outremer mérite à l'évidence d'être traitée à part compte tenu du climat tropical ou équatorial. Dans ce cas un seuil de SP de 160 m² serait approprié.

IV.3 Impact de la proposition :

Conformément à la lettre de mission, la proposition ci dessus doit être évaluée au regard de la volonté de simplifier le droit, de respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement, de maintenir l'équilibre économique et juridique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture. De plus il faut veiller à ne pas entraîner de coût supplémentaire significatif pour la construction des maisons individuelles.

IV.3.1 Simplification du droit

En fondant le calcul du seuil de recours à l'architecte sur la surface de plancher, qui est par ailleurs utilisée pour la vérification du respect des règlements d'urbanisme, la proposition va manifester dans le sens d'une simplification du droit, notamment par la suppression de la notion d'emprise au sol constitutive de surface de plancher. Comme indiqué plus haut la mission n'a pas jugé qu'il entraînait dans son rôle de proposer des simplifications plus radicales.

IV.3.2 Respect des objectifs du Grenelle de l'environnement

La surface de plancher reste la base de calcul pour le respect des règles d'urbanisme, ce qui était un des objectifs de la loi, afin de ne pas pénaliser les efforts pour augmenter l'épaisseur des murs en vue d'une meilleure isolation. Le seuil de recours à l'architecte étant calculé sur la même base, il est donc neutre de ce point de vue.

IV.3.3 Respect de l'équilibre juridique et économique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture

Le marché de la maison individuelle se répartit entre les différents acteurs en fonction des catégories socioprofessionnelles, des moyens et des aspirations des particuliers concernés. Le seuil de recours à l'architecte influe sur ces choix, mais n'est manifestement pas le seul facteur de décision des particuliers. Le seuil proposé par la mission a été étudié pour respecter au mieux cet équilibre antérieur lorsque la SHON servait de base au calcul du seuil. Comme on l'a vu l'adéquation n'est pas parfaite, mais c'est sans doute celle qui se rapproche le mieux de cet objectif de respect de l'équilibre antérieur.

IV.3.4 Impact sur le coût de la construction

La mesure proposée, en revenant à l'équilibre antérieur à la loi de 2010, ne devrait pas modifier le coût de la construction par rapport à cette période de référence. Il n'est toutefois pas illégitime de mesurer l'impact sur ce coût, non pas par rapport à la situation antérieure, mais par rapport à la situation actuelle. Abaisser le seuil de recours à l'architecte, c'est confier aux architectes des missions de conception pour un certain nombre de maisons qui autrement auraient été conçues par le particulier lui-même ou par un autre professionnel, constructeur de maison individuelle en général. De plus cela peut inciter le pétitionnaire à

confier à l'architecte ainsi sollicité une mission complète de conception. Il convient donc de mesurer combien de maisons sont concernées chaque année, et quel impact cela a sur le coût de la construction.

Nombre de maisons concernées

Nous ne disposons pas de la répartition statistique des maisons selon la surface de plancher, les dernières données exploitées portant sur 2011. Mais nous disposons de cette répartition selon la SHON. Si l'on considère qu'une surface de plancher de 170 m² correspond à une SHON de 189 m² (sur la base d'un rapport SP/SHON de 0,90), il nous faut donc mesurer combien de maisons se situent entre 170m² et 190 m² de SHON. Si l'on se réfère à la distribution statistique de 2011, nous savons que 1,6 % des maisons soit 2269 maisons en métropole se situent entre 170 et 179 m². Par extension, on peut estimer par excès que les maisons entre 170 et 190 m² de SHON sont au nombre du double soit 4538 maisons (3 % de la production annuelle)

Impact sur le coût de la construction

En raisonnant toujours par excès, si l'on considère que le particulier a un coût nul de conception, et qu'on néglige le coût d'établissement d'un permis de construire par un constructeur de maison individuelle, on peut estimer que l'impact du recours à l'architecte pour établissement d'un permis de construire est le montant de ses honoraires, soit environ 6000€. On a donc un premier impact de $6000 \times 4538 = 27M$ €. Pour être juste il conviendrait d'ailleurs de retrancher de ce nombre le cas des maisons confiées à un architecte même en l'absence d'obligation légale.

En raisonnant encore par excès si l'on considère qu'une partie des pétitionnaires concernés décideront de confier une mission complète à l'architecte, ce à quoi la loi ne les oblige pas, on peut estimer d'après les données en notre possession que 13 % des maisons seront concernées, soit environ 450 maisons. Les honoraires en mission complète (hors mission de PC déjà comptée) peuvent être estimés à 18 000 € par maison soit en tout un impact de 8,1M€.

L'impact économique ainsi majoré est de $27 + 8,1 = 35,1M$ € par an.

Si l'on considère que le coût total des constructions de maisons individuelles est de 24,3Md €, ceci représente un impact de 1,4 pour mille du marché ce qui est totalement négligeable.

Ceci concerne la métropole. Concernant l'outremer, où le nouveau seuil recommandé est de 160 à 165 m² de surface de plancher il convient de considérer au maximum les maisons entre 177 et 189 m² de SHON. L'impact est de l'ordre de 0,5 % des maisons soit 26 maisons supplémentaires par an dont les permis seraient conçus par un architecte, et selon les mêmes hypothèses, 3 maisons en mission complète.

IV.4 Conclusion

En conclusion la mission propose de s'en tenir à la seule surface de plancher pour calculer le seuil de recours à l'architecte et de retenir comme seuil le nombre de 150m² en métropole et 160m² outremer.

ANNEXES

- Lettres de mission
- Liste des personnes rencontrées
- Sources statistiques utilisées
- Circulaire du 3 février 2012
- Décret du 7 mai 2012
- Article du CGDD sur le prix des terrains à bâtir
- Questionnaire sur le prix des terrains à bâtir
- Tableau comparatif des définitions de la SHON et de la SP
- Note d'exploitation des données Sitadel et de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir
- Comparaison de coûts de la construction entre maison individuelle et logement collectif
- Tableau de comparaisons entre surface de plancher et SHON pour une même maison.



Le ministère de l'écologie, du développement durable,
des transports et du logement

Le ministère de la culture et de la communication

A
Monsieur Christian LEYRIT
Vice-président du conseil général de
l'environnement et du développement
durable

Madame Anne-José ARLOT
Chef du service de l'inspection générale des
affaires culturelles

L'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a autorisé le Gouvernement à légiférer, par voie d'ordonnance, pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a pour objectif de définir une nouvelle surface, la surface de plancher, qui se substitue à la surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB). Cette nouvelle surface est calculée à partir du nu intérieur des façades pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

Les études d'impact réalisées au moment de la rédaction du décret d'application de l'ordonnance ont estimé que la surface de plancher peut être inférieure de 0 à 15% par rapport à la SHON. Ce différentiel a donc un effet sur l'appréciation du plafond de dispense du recours obligatoire à l'architecte fixé à 170 m² SHON pour les personnes physiques. Cet effet est variable selon la configuration de chaque construction, c'est pourquoi aucun coefficient de passage n'a d'ailleurs été établi.

Pour conserver l'équilibre antérieur en matière de recours à l'architecte, le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 d'application de l'ordonnance introduit un mécanisme correcteur, à savoir la prise en compte de l'emprise au sol pour les dispositions concernant le recours obligatoire à l'architecte.

L'emprise au sol est définie par l'article R420-1 du code de l'urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords ou surplombs inclus ».

L'attention du Premier ministre a été appelée quant aux effets non souhaités de l'application de ce décret qui dans certaines régions augmenterait les cas dans lesquels les personnes sollicitant un permis de construire ne pourraient plus être dispensées de recourir à un architecte.

Un décret correctif relatif aux dispenses de recours à un architecte a été élaboré pour réduire la prise en compte de l'emprise au sol à la seule partie constitutive de surface de plancher et ainsi neutraliser les effets de la réforme sur la dispense du recours à l'architecte.

Toutefois, cette mesure corrective est contestée puisqu'elle ne remédie pas à l'abaissement mécanique du seuil du recours à l'architecte lorsque c'est le critère de la surface de plancher qui est déterminant, celle-ci étant dans la majorité des cas inférieure à la SHON.

Pour clarifier cette question, le Premier Ministre a souhaité que soit engagée conjointement par vos deux corps une mission destinée à évaluer, au cours des premiers mois de sa mise en œuvre, les impacts chiffrés de la réforme de la surface de plancher et de ce nouveau décret sur le plafond de dispense du recours obligatoire à l'architecte suivant les différentes typologies de maisons individuelles créées ou modifiées. Votre mission devra pouvoir identifier toutes les propositions correctives, y compris celle de la diminution du seuil permettant l'abandon de l'emprise au sol. Défini en 1977, ce seuil n'a pas évolué depuis, pour autant, les logements construits ont sensiblement évolué depuis cette date, ainsi que le mode de calcul des surfaces prises en compte, y compris antérieurement à la réforme actuelle : ces évolutions seront mises en perspective dans le cadre de cette réflexion.

Vous vous appuyerez, pour recueillir les données nécessaires à cette évaluation, sur les services territoriaux de nos deux ministères ainsi que sur le Conseil National de l'Ordre des Architectes qui sera invité à mobiliser les Conseils régionaux de l'Ordre, dans le cadre de sa mission de service public.

Vous pourrez également vous appuyer sur le réseau technique et scientifique du MEDDLT, notamment du point national d'appui dédié à l'application du droit des sols, que la direction de l'habitat, de l'urbanisme et du paysage mobilisera pour exploiter les données statistiques disponibles et procéder à des expertises complémentaires. Cette analyse devra prendre en compte la diversité des typologies de logement construit, typologies qui peuvent varier considérablement d'un territoire à l'autre.

Votre mission devra permettre, à l'appui d'évaluations chiffrées que vous aurez réalisées, d'évaluer la portée de ce décret en termes :

- de cohérence avec les objectifs du projet d'ordonnance, trois effets majeurs attendus : la simplification de la compréhension des textes et des droits pour le citoyen, le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement et notamment la valorisation de la performance énergétique des constructions et la lutte contre l'étalement urbain et l'augmentation des droits à construire ;
- d'équilibre juridique et économique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture qui pose le principe du recours obligatoire à l'architecte pour quiconque désire entreprendre des travaux et qui pour des raisons sociales et économiques a exempté les personnes physiques voulant édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction de faible importance.

Les mesures correctives que vous pourrez proposer devront mettre en évidence :

- leur impact financier et social notamment pour les personnes désirant construire pour elles-mêmes,
- en cas d'évolution du seuil des 170m², les modalités d'« accompagnement » à prévoir pour l'ensemble des professions et acteurs de la construction, architectes, maîtres d'œuvre en bâtiment, constructeurs de maisons individuelles, ...

Vous veillerez à organiser une consultation large des différents acteurs (architectes, organismes constructeurs, collectivités, artisans et entreprises du bâtiment, représentants des consommateurs, etc) pour examiner la faisabilité des mesures que vous serez amenés à proposer.

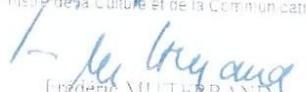
Vos conclusions et votre rapport définitif seront remis à échéance de dix mois.

Un groupe de travail, réunissant des représentants des parties prenantes sous la présidence conjointe des directeurs chargés de l'Urbanisme et de l'Architecture, sera constitué pour accompagner l'opération. Il se réunira à la diligence de ses présidents ou sur votre demande, au moins deux fois dans le cours de votre mission et pour en entendre les préconclusions.

Le Ministre chargé du Logement


Bernard STÉPHAN

Le Ministre de la Culture et de la Communication


Frédéric MITTERRAND

Note à l'attention de

Monsieur Christian LEYRIT
Vice-président du Conseil général
de l'environnement et du développement durable

Madame Ann-José ARLOT
Chef du service de l'inspection générale
des affaires culturelles

Objet : Confirmation de la saisine des inspections du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE) et du ministère de la Culture et de la Communication (MCC), concernant l'évaluation des impacts chiffrés de la réforme de la surface de plancher et du décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte.

Concomitamment à la publication du décret cité en objet, les ministres signataires de ce texte ont missionné l'inspection générale des affaires culturelles (IGAC) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), pour évaluer la mise en œuvre de la réforme de la surface de plancher et spécifiquement de ce nouveau décret sur le plafond de dispense du recours obligatoire à l'architecte.

Il nous est apparu important de vous confirmer cette saisine suite au changement de Gouvernement.

Pour rappel, cette mission est destinée à évaluer les impacts chiffrés de ce décret correctif du 7 mai 2012 suivant les différentes typologies de logement construit et doit pouvoir identifier toutes les propositions correctives, y compris celle de la diminution du seuil permettant l'abandon de l'emprise au sol.

La portée de ce décret relatif à une des dispenses de recours à un architecte doit en outre être évaluée en termes de cohérence avec les objectifs poursuivis par la réforme de la surface de plancher (simplification du droit, respect des objectifs du Grenelle de l'environnement) d'une part, et d'équilibre juridique et économique de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture d'autre part.



En savoir plus sur ce texte...

JORF n°0108 du 8 mai 2012 page 8189
texte n° 7

DECRET

Décret n° 2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte

NOR: DEVL1206615D

Publics concernés : particuliers, collectivités territoriales, entreprises, professionnels de la construction.
Objet : correction de l'impact de la réforme de la surface de plancher sur les règles de recours à un architecte.
Entrée en vigueur : le texte s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter de sa date de publication.

Notice : la réforme de la surface de plancher, entrée en vigueur le 1er mars 2012, a modifié le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire pour une personne physique construisant pour elle-même une construction non agricole. Ce seuil, exprimé auparavant en surface hors œuvre nette, est évalué à la fois en surface de plancher et en emprise au sol. Cette modification a entraîné un accroissement du nombre de projets pour lesquels le recours à l'architecte est obligatoire, alors que la réforme de la surface de plancher avait été conçue comme devant rester neutre à cet égard. Cet effet non souhaité de la réforme est corrigé, en précisant que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.
Références : le code de l'urbanisme modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.* 431-2 ;

Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 1er mars 2012 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Article 1

Le deuxième alinéa de l'article R.* 431-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :
« a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ; ».

Article 2

Le présent décret s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter de sa date de publication.

Article 3

Le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, et le ministre de la culture et de la communication sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 7 mai 2012.

François Fillon

secteurs
nombre de
fonction est

2
00

**Comparaison
des coûts de
construction
de
logements**

Par le Premier ministre, ministre de l'écologie,

du développement durable, des transports et du logement :

Le ministre auprès du ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,
Benoist Apparu
Le ministre de la culture
et de la communication,
Frédéric Mitterrand

**Coût de la
construction
de
référence :**
ce coût de
référence est
fixé par le
metl pour les
calculs liés
aux
obligations de
rénovation
thermique ou
d
'accessibilité
d'un logement

coût de
construction
seule, hors
honoraires et
terrain. Inclut
les VRD
« tertiaires » .
coût HT / m2
SHON valeur
2011

1429€

après déduction des VRD (10%) : **1286 € HT/m2 SHON.**

Coût de la construction des logements sociaux (étude CDC)

coût de construction seule, hors honoraires . Coût TTC /m2 habitable valeur 2011
1518

après correction pour m2 SHON (-20%) : 1214 € TTC/m2 SHON

après déduction de la TVA à 5,5 %: **1151 € HT/m2 SHON.**

Coût de la construction d'un logement individuel. Enquête METL auprès des
pétitionnaires . Coût TTC /m2 SHON, valeur 2011.

Coût moyen construction seule, hors honoraires : 1085 € TTC /m2 SHON

soit **907€ HT/m2 SHON**

coût moyen si conception **par un constructeur** : 1104€ TTC/m2 SHON

soit **923 € HT/m2 SHON**

coût moyen si conception **par un architecte** : 1318€ TTC/m2 SHON

soit **1101€ HT/m2 SHON.**

Le prix des terrains à bâtir en 2010

En 2010, 142 000 permis de construire¹ ont été délivrés à des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle neuve. Cela représente une hausse de 30 % par rapport à 2009. Près d'un dixième des ménages édifie sa maison sur un terrain acquis par succession ou donation. Les neufs dixièmes restants procèdent à un achat. Parmi les 128 900 terrains achetés, 92 700 ont été acquis au cours de l'année 2010 (72 % des achats). Les autres achats ont eu lieu en 2009 ou auparavant. Près de 94 % des ménages ayant reçu une autorisation de construire une maison individuelle en 2010 comptent en faire leur résidence principale. Ils étaient, avant leur installation, majoritairement locataires hors HLM (52 %) ou propriétaires (21 %) de leur logement. Lorsque leur projet n'est pas la construction de leur résidence principale, ces particuliers sont à

plus de 84 % propriétaires de leur logement actuel. En 2010, le mètre carré de terrain s'est vendu en moyenne au prix de 59 euros, soit 4,3 % de plus qu'en 2009. La superficie moyenne des terrains achetés a baissé de 3,8 %, passant de 1 141 m² en 2009 à 1 098 m² en 2010. Au final, le prix total du terrain (prix au mètre carré multiplié par la surface) est stable (+ 0,3 %).

Les superficies et les prix des maisons construites sont en moyenne de 131 m² pour un prix de 136 000 euros en 2010, une évolution stable par rapport à 2009. Globalement, l'investissement total moyen (terrain et maison) lié à l'acquisition d'une maison individuelle, lorsqu'il y a eu achat du terrain, est constant entre 2009 et 2010 (+ 0,4 %). Il représente en moyenne 194 000 euros en 2010. Comme les années précédentes, le terrain compte pour un tiers dans le coût total.

Prix, surface et part des terrains achetés dans le coût total (achat du terrain + construction) en 2010

	Nombre de terrains		Évolution 2009/2010 (en %)	Prix moyen des terrains en euros par m ²	Surface moyenne des terrains	Prix moyen des terrains en euros	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen (terrains + maisons)
	2010	2009						
Catégorie socioprofessionnelle de l'acheteur								
Agriculteurs exploitants	620	799		28	1 852	51 425	26	199 854
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5 197	4 641		63	1 285	81 127	36	225 690
Cadres et professions intellectuelles supérieures	16 221	11 230		76	1 171	88 826	35	253 679
Professions intermédiaires	3 991	12 534	(1)	59	1 129	66 728	33	203 755
Employés	44 005	36 087		56	1 044	58 785	33	178 365
Ouvriers	16 826			46	1 089	50 042	31	160 406
Retraités	4 149	3 888		67	1 080	68 889	32	212 831
Autres	1 998	671		55	1 134	62 092	33	189 990
Âge de l'acheteur								
Moins de 30 ans	28 927	19 533	48	49	1 121	54 735	32	172 059
30 à 39 ans	37 714	27 912	35	61	1 090	66 774	34	197 512
40 à 49 ans	15 379	12 561	22	66	1 066	71 906	34	210 159
50 à 59 ans	6 803	6 097	12	66	1 106	73 355	34	217 663
60 ans ou plus	3 884	3 747	4	69	1 042	71 541	33	218 468
Taille d'agglomération								
Rural	45 907	34 987	32	41	1 265	51 724	29	177 810
Unités urbaines de 2 000 à 4 999 habitants	11 566	8 707	33	69	954	65 435	34	192 665
Unités urbaines de 5 000 à 9 999 habitants	7 974	5 892	35	70	932	69 169	35	199 686
Unités urbaines de 10 000 à 19 999 habitants	5 122	3 707	38	70	992	68 949	35	199 547
Unités urbaines de 20 000 à 49 999 habitants	4 062	3 661	35	77	888	68 373	35	197 000
Unités urbaines de 50 000 à 99 999 habitants	5 237	3 804	38	70	979	68 202	35	194 891
Unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants	3 396	2 509	35	97	839	81 077	38	213 230
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	8 028	6 036	33	116	919	105 590	42	292 822
Agglomération de Paris	945	947	0	238	673	160 443	49	327 490
Total	92 707	69 850	33	59	1 098	64 552	33	194 024

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en 2010 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2010.

(1) Évolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010.

Source : SOeS, EPTB 2010

¹ Permis non annulés dans l'année



Les prix au mètre carré des terrains augmentent et les surfaces achetées diminuent

Entre 2009 et 2010, le prix au mètre carré du terrain progresse de 4,3 %. C'est dans les zones rurales qu'il a le plus augmenté (+ 8,1 %). Il varie, en 2010, de 41 euros/m² dans les zones rurales à 238 euros/m² dans l'agglomération parisienne. Entre classes d'âge des acheteurs, les écarts de prix du terrain sont moins prononcés : 49 euros/m² pour les moins de 30 ans, 61 à 69 euros/m² pour les autres tranches d'âge. En moyenne, les agriculteurs ont acheté leurs terrains 28 euros/m² et les cadres et professions intellectuelles supérieures, 76 euros/m².

Quel que soit l'âge de l'acheteur ou sa catégorie socioprofessionnelle, la part du prix du terrain dans le coût total

reste homogène et proche du tiers. En agglomération parisienne, toutefois, elle est proche de la moitié du budget total.

Alors que le prix au mètre carré des terrains augmente entre 2009 et 2010, les surfaces achetées se réduisent (- 3,8 %). Cette diminution des surfaces concerne toutes les tranches d'âge d'acheteurs mais varie selon les catégories socioprofessionnelles et la taille de l'agglomération. En règle générale, tout se passe comme si les acheteurs avaient compensé la hausse du prix au mètre carré par une surface de terrain moindre. Au final, leur dépense moyenne reste stable.

Prix moyen et surface moyenne (Shon) des maisons en 2010 selon le degré de finition, le mode de chauffage et le professionnel en charge de la construction

	Nombre de maisons			Prix des maisons en euros/m ² de Shon				Shon moyenne des maisons	Prix moyen des maisons en euros	Surface moyenne des terrains
	2010	2009	Évolution 2009-2010 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Finition										
Totalement terminé	45 259	37 141	22	1 084	859	1 053	1 285	135	146 095	1 601
Prêt à décorer	65 953	63 980	34	1 026	863	1 008	1 180	129	132 558	1 313
Clos et couvert	10 765	8 337	29	937	747	932	1 136	126	118 515	1 557
Chauffage										
Gaz	6 888	5 802		1 103	923	1 095	1 277	145	159 862	980
Électricité seule	52 490	52 496		994	847	982	1 136	120	119 708	1 114
Électricité et bois d'appoint	27 145			1 017	848	1 000	1 182	128	130 605	1 470
Énergies renouvelables seules et combinées	30 632	22 875	(1)	1 095	877	1 084	1 302	147	160 890	1 807
Énergies renouvelables combinées à un autre mode	15 716	21 353		1 025	828	1 000	1 204	136	139 670	1 512
Autres modes de chauffage	9 107	6 932		1 093	839	1 070	1 351	124	134 997	1 956
Maître d'œuvre										
Architecte	5 786	4 616	26	1 279	1 005	1 226	1 500	155	197 744	1 824
Constructeur de maisons individuelles	80 360	56 523	42	1 061	894	1 030	1 202	122	129 863	1 167
Entrepreneur ou artisan	13 293	20 269	-34	1 072	875	1 044	1 250	134	149 657	1 658
Particulier lui-même	38 708	26 500	46	942	714	915	1 143	143	134 516	1 848
Autres cas	3 631	1 550	147	1 105	904	1 065	1 278	138	152 813	1 430
Total	141 977	109 458	30	1 038	853	1 013	1 206	131	135 808	1 423

Champ : France entière, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

(1) Évolutions non significatives du fait de la modification du questionnaire en 2010.

Source : SOeS, EPTB 2010

Progression des énergies renouvelables pour le chauffage

Le mode de chauffage le plus souvent retenu en 2010 est le chauffage « tout électrique » : 37 % des ménages qui font construire en sont équipés. Vient ensuite le chauffage par énergies renouvelables (bois, pompe à chaleur, solaire thermique) seules ou combinées entre elles, choisi par 22 % des particuliers. Si on ajoute les cas où les énergies renouvelables sont associées à un autre mode de chauffage, celles-ci sont présentes dans 33 % des projets. En 2010, 20 % des maisons construites ont un label énergétique. Pour 60 % d'entre elles, il s'agit du label BBC-Effergie.

Entre 2009 et 2010, le prix moyen au mètre-carré des

maisons est stable (respectivement 1 043 et 1 038 euros par mètre carré). Près de trois maisons sur cinq sont construites par un constructeur de maisons individuelles.

Le prix moyen par mètre carré et la surface (Shon) de la maison varient selon le professionnel en charge de la construction. Le coût s'échelonne de 942 euros par mètre carré si le particulier lui-même prend en charge la maîtrise d'œuvre à 1 279 euros s'il s'agit d'un architecte, la surface varie de 122 mètres-carré dans le cas d'un constructeur de maisons individuelles à 155 mètres carré en cas de recours à un architecte.

Les prix des terrains et des maisons en région

En 2010, le prix moyen des terrains au mètre carré est supérieur à 100 euros/m² en Île-de-France (167 euros/m²), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (114 euros/m²), en Alsace (103 euros/m²), en Languedoc-Roussillon (107 euros/m²). Il est inférieur à 35 euros/m² en Auvergne et Basse-Normandie

(environ 30 euros/m² chacun) et Limousin (18 euros/m²). En métropole, la part du terrain dans le coût total lié à l'acquisition d'une maison individuelle varie de 20 % pour le Limousin à 46 % pour l'Île-de-France et 47 % pour Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Prix et surface (Shon) des maisons en 2010 selon la région

Région	Nombre de maisons			Prix en euros/m ² de Shon				Shon moyenne en m ²	Prix moyen en euros	Surface moyenne du terrain d'assise
	2010	2009	Évolution 2009/2010 (en %)	Moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile			
Île-de-France	4 545	3 197	42	1 139	919	1 066	1 302	139	158 300	876
Champagne-Ardennes	2 638	2 266	16	972	830	973	1 136	195	131 179	1 365
Picardie	3 606	3 053	18	970	826	963	1 114	130	126 486	1 269
Haute-Normandie	4 639	3 696	26	967	817	966	1 115	129	124 057	1 436
Centre	6 946	5 317	29	935	801	930	1 090	130	121 904	1 321
Basse-Normandie	4 176	3 376	24	1 022	870	1 003	1 178	129	132 298	1 632
Bourgogne	3 402	2 665	27	1 006	836	1 000	1 183	130	130 910	2 164
Nord-Pas-de-Calais	5 585	3 997	40	1 011	828	1 000	1 184	136	137 806	1 183
Lorraine	4 420	3 177	39	1 029	863	1 014	1 203	149	153 720	1 252
Alsace	2 761	2 296	20	1 178	990	1 178	1 374	159	167 142	1 474
Franche-Comté	3 023	2 266	32	1 120	919	1 099	1 318	140	157 351	1 460
Pays de la Loire	13 517	10 395	30	1 049	899	1 043	1 204	125	131 604	999
Bretagne	12 835	10 141	27	1 065	922	1 067	1 224	132	141 149	976
Poitou-Charentes	7 004	5 406	30	1 007	847	990	1 154	123	124 278	1 353
Aquitaine	11 022	8 694	34	988	821	966	1 142	129	127 289	1 694
Mid-Pyrénées	9 524	7 182	33	1 010	829	1 000	1 189	129	130 349	1 792
Limousin	2 444	1 749	40	1 027	885	1 022	1 183	127	130 361	2 147
Rhône-Alpes	13 624	9 620	42	1 090	867	1 028	1 266	133	145 012	1 351
Auvergne	3 809	3 039	25	1 036	860	1 020	1 217	129	133 840	1 766
Languedoc-Roussillon	9 104	7 212	26	940	759	920	1 103	129	121 048	981
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 224	4 965	25	1 148	882	1 071	1 357	133	152 693	1 632
Corse	1 249	1 097	14	1 265	957	1 255	1 579	131	166 106	3 099
DOM	5 380	4 602	17	1 127	807	1 136	1 464	110	123 610	2 560
France métropolitaine	136 597	104 856	30	1 035	854	1 011	1 200	132	136 289	1 378
France entière	141 977	109 458	30	1 038	853	1 013	1 206	131	135 608	1 423

Champ : France entière, permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain qu'il soit acheté ou non.

Source : SOeS, EPTB 2010

Méthodologie

Source

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) concerne l'ensemble des permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus. Elle est exhaustive sur son champ. Les questions posées portent sur le terrain, la maison édifée sur celui-ci et les caractéristiques du ménage. L'enquête est exploitée annuellement.

Modification du questionnaire en 2010

En 2010, le questionnaire de l'enquête sur le terrain à bâtir a été modifié. De nouvelles questions, telles que le niveau de performance énergétique du projet ou l'occupation de la maison en tant que résidence principale, ont été introduites. Certaines modalités ont été précisées ou modifiées. Ces évolutions du questionnement ont pu modifier la manière de répondre des enquêtés et les structures des réponses 2010 par rapport à celles des années précédentes.

Méthode

Les données recueillies sont redressées annuellement. Les permis ayant fait l'objet d'une annulation au cours de l'année sont exclus. Les résultats redressés « bruts » sont remis en cohérence (« recalage ») annuellement avec les séries en date réelle sur l'ensemble des permis autorisés, (Sit@del2). Cette dernière étape était faite auparavant sur les séries en date de prise en compte. Les données des années précédentes ont été recalculées afin d'être comparables avec la méthode désormais retenue.

Définitions

Shon : Surface hors œuvre nette habitation.

Médiane : valeur qui sépare la série observée en deux groupes de taille identique.

1^{er} quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont inférieures.

3^e quartile : valeur telle que 25 % des données lui sont supérieures.

Prix moyens en euros par m² : rapport entre la somme des coûts des terrains ou maisons et la somme des surfaces des terrains ou maisons.

Prix : les prix des terrains et maisons sont TTC ; pour les terrains, ils sont hors frais de notaire et frais d'agence.

Label de performance énergétique : par défaut, toutes les nouvelles constructions sont soumises à la réglementation thermique 2005. À cette réglementation, s'ajoute pour certains projets, un label qui pouvait être selon le questionnement 2010 : bâtiment à énergie positive, maison passive, BBC-Effinergie ou HPE/THPE.

Unité urbaine : une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Permis délivrés en 2010 : données issues de Sit@del2, résultats en date réelle ; sélection des permis selon leur date de prise en compte sous condition d'un délai de prise en compte inférieur à 6 mois.

Diffusion

Pour plus de précisions sur la méthodologie, la modification du questionnaire ainsi que les résultats détaillés depuis 2006, consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Logement-construction/Marchés de l'immobilier/Maisons individuelles neuves.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

 Claire DE KERMADEC

Chiffres & statistiques

Commissariat général
au développement
durable

Service
de l'observation
et des statistiques
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel :
diffusion.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

Directeur
de la publication
Sylvain MOREAU
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2011



Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir 2012

(faisant l'objet d'une construction de maison individuelle)

Identifiant du permis :

Date d'extraction :

Si nécessaire, contactez la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement au :

Merci d'écrire au stylo à bille noir ou bleu.

↳ Pour les questions marquées de *, voir notice au verso

CARACTÉRISTIQUES DU PERMIS DE CONSTRUIRE

1. Superficie du terrain

 m²

2. Quelle est la SHON prévisionnelle de la maison ? *
(Surface Hors Œuvre Nette habitation)

 m²

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

3. Avez-vous acheté votre terrain ?

 Oui Non

Si le terrain a été acheté, précisez. Sinon passez à la question 8.

4. La date de l'achat

mois année

5. La superficie du terrain acheté
(si différente de celle du permis de construire)
Donner la superficie en m² (1 are = 100 m²)

 m²

6. Le prix du terrain correspondant *
(en euros TTC, sans les centimes, non inclus
les frais de notaire et les frais d'agence)

 €

7. Etes-vous passé par un intermédiaire pour l'achat du terrain ?

 Agence Constructeur Autre Aucun

8. Le terrain était-il viabilisé au moment
où vous en êtes devenu propriétaire ? *

 Oui Non

9. Si la construction est commencée,
indiquez la date de début des travaux

mois année

MÉNAGE DEMANDEUR DU PERMIS DE CONSTRUIRE

15. Quelle est la catégorie socioprofessionnelle du demandeur du permis de construire ? *

<input type="checkbox"/> Cadre ou profession intellectuelle supérieure (y.c. prof. libérale)	<input type="checkbox"/> Employé
<input type="checkbox"/> Agriculteur exploitant	<input type="checkbox"/> Ouvrier
<input type="checkbox"/> Artisan, commerçant, chef d'entreprise	<input type="checkbox"/> Retraité
<input type="checkbox"/> Profession intermédiaire	<input type="checkbox"/> Autre ou personne sans activité professionnelle

16. Quelle est la classe d'âge du demandeur du permis de construire ? *

 moins de 30 ans 30 - 39 ans 40 - 49 ans 50 - 59 ans 60 ans ou plus

17. Avant le début de la construction de cette maison,
dans votre résidence principale, vous étiez (ou êtes) :

 Propriétaire Locataire HLM Autre locataire Logé gratuitement

18. Cette maison deviendra-t-elle votre résidence principale ?

 Oui Non

19. Si oui, combien de personnes (y.c. enfants) vont emménager dans cette maison ?

 1 2 3 4 5 ou plus



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Commissariat Général
au Développement Durable

Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

Madame, Monsieur,

Service de l'Observation
et des Statistiques (SOeS)

Le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement réalise une enquête sur le prix des terrains à bâtir auprès des personnes ayant reçu une autorisation pour construire une maison individuelle.

Sous-direction de l'observation
statistique du logement
et de la construction

Cette enquête **d'intérêt général à caractère obligatoire** vise à assurer un suivi du prix des terrains à bâtir faisant l'objet d'une construction de maison individuelle et à connaître différentes caractéristiques du projet.

Bureau de la statistique
déconcentrée de la
construction

Je vous saurais gré de bien vouloir remplir ce questionnaire et de nous le retourner **dans un délai maximum de quinze jours** à l'aide de l'enveloppe « retour » jointe (dispense d'affranchissement).

Vous pouvez être assuré(e), comme la loi en fait obligation, que vos réponses resteront totalement anonymes et confidentielles. Elles serviront uniquement à l'établissement de statistiques. Les résultats synthétiques de cette enquête sont présentés sur le site du ministère :

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

En vous remerciant pour votre collaboration, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le chef du service
de l'observation et des statistiques

Sylvain MOREAU

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Notice explicative (se référer au numéro de la question correspondante) :

- 2 - La surface demandée figure sur le permis de construire. Ne pas confondre avec la surface habitable.
- 6 - Le prix demandé correspond à la somme que vous avez versée pour acquérir le terrain (frais de notaire, d'agence, de viabilisation exclus), y compris lorsque l'achat de ce terrain a bénéficié de dispositifs d'aide (exemple : « Pass foncier », TVA 5,5 %, etc.).
- 8 - La viabilisation correspond à la desserte du terrain par un chemin carrossable, à l'arrivée sur le terrain du compteur d'eau et du compteur EDF, voire éventuellement du tout-à-l'égout.
- 10 - Ce coût s'entend hors aménagement extérieur (comme la clôture, une piscine, etc.).
- 11 - « Totalelement terminée » : les carrelages et peintures intérieures sont réalisés. « Prêt à décorer » : les carrelages, parquets et/ou peintures intérieures restent à réaliser. « Clos et couvert » : il reste à faire l'électricité, la plomberie et les cloisons intérieures.
- 13 - « Aéro-thermie » correspond à un système de pompe à chaleur air/eau ou air/air. « Géothermie » correspond un système de pompe à chaleur sol/sol, sol/eau ou eau/eau. « Bois en chauffage principal » inclut principalement les chaudières à bûches, à plaquettes ou à granulés. « Bois en chauffage d'appoint » correspond aux inserts, foyers fermés ou poêles.
- 14 - « Bâtiment à énergie positive » : bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. « Maison passive » : bâtiment pratiquement autonome pour ses besoins en chauffage. « BBC-Effinergie » (bâtiment basse consommation) : logement qui consomme au maximum 50 kWh par m² et par an, à ajuster d'un facteur 0,8 à 1,3 selon l'altitude et la zone climatique. « HPE/THPE » (haute / très haute performance énergétique) : bâtiment qui présente une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 10 % (voire 20 % pour les THPE) à la consommation de référence définie par la réglementation thermique (RT) 2005.
- 15 et 16 - lorsque le permis de construire a été déposé conjointement par plusieurs personnes, le demandeur correspond à la personne active. Si plusieurs personnes sont actives, le demandeur est celui qui apporte le plus de ressources dans les revenus du foyer. Si plusieurs personnes sont inactives, le demandeur est la personne la plus âgée.

Vu l'avis favorable du Conseil national de l'information statistique, cette enquête, reconnue **d'intérêt général et de qualité statistique, est obligatoire**. Visa n°2012M067LO du Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et du Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, valable pour l'année 2012.

Aux termes de l'article 6 de la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques, les renseignements transmis en réponse au présent questionnaire ne sauraient en aucun cas être utilisés à des fins de contrôle fiscal ou de répression économique.

L'article 7 de la loi précitée stipule d'autre part que tout défaut de réponse ou une réponse sciemment inexacte peut entraîner l'application d'une amende administrative. Questionnaire confidentiel destiné à la sous direction de l'observation statistique du logement et de la construction.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Commissariat Général
au Développement Durable

Service de l'Observation
et des Statistiques (SOeS)

Sous-direction de l'observation
statistique du logement
et de la construction

Bureau de la statistique
déconcentrée de la
construction

Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir

Madame, Monsieur,

Vous avez été sollicité(e) le mois dernier pour répondre à l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB). A ce jour, je n'ai pas reçu de réponse de votre part. Si vous avez répondu entre-temps à cette enquête, merci de ne pas tenir compte de cette lettre de rappel.

Je vous rappelle que cette enquête **d'intérêt général** est **obligatoire** et vise à assurer un suivi du prix des terrains à bâtir faisant l'objet d'une construction de maison individuelle. Ces informations sont essentielles à la connaissance des prix du foncier sur lequel pèsent actuellement de fortes tensions.

L'absence de réponse est très dommageable pour la qualité de l'information recueillie. Je vous saurais gré de bien vouloir remplir le questionnaire ci-joint et de le retourner dans un **délaï maximum de quinze jours** à l'aide de l'enveloppe « retour » jointe (dispense d'affranchissement).

Vous pouvez être assuré(e), comme la loi en fait obligation, que vos réponses resteront totalement anonymes et confidentielles. Elles serviront uniquement à l'établissement de statistiques. Les résultats synthétiques de cette enquête sont présentés sur le site du ministère : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr.

En vous remerciant pour votre collaboration, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le chef du service
de l'observation et des statistiques

Sylvain MOREAU

Notice explicative (se référer au numéro de la question correspondante) :

- 2 - La surface demandée figure sur le permis de construire. Ne pas confondre avec la surface habitable.
- 6 - Le prix demandé correspond à la somme que vous avez versée pour acquérir le terrain (frais de notaire, d'agence, de viabilisation exclus), y compris lorsque l'achat de ce terrain a bénéficié de dispositifs d'aide (exemple : « Pass foncier », TVA 5,5 %, etc.).
- 8 - La viabilisation correspond à la desserte du terrain par un chemin carrossable, à l'arrivée sur le terrain du compteur d'eau et du compteur EDF, voire éventuellement du tout-à-l'égout.
- 10 - Ce coût s'entend hors aménagement extérieur (comme la clôture, une piscine, etc.).
- 11 - « Totalelement terminée » : les carrelages et peintures intérieures sont réalisés. « Prêt à décorer » : les carrelages, parquets et/ou peintures intérieures restent à réaliser. « Clos et couvert » : il reste à faire l'électricité, la plomberie et les cloisons intérieures.
- 13 - « Aéro-thermie » correspond à un système de pompe à chaleur air/eau ou air/air. « Géothermie » correspond à un système de pompe à chaleur sol/sol, sol/eau ou eau/eau. « Bois en chauffage principal » inclut principalement les chaudières à bûches, à plaquettes ou à granulés. « Bois en chauffage d'appoint » correspond aux inserts, foyers fermés ou poêles.
- 14 - « Bâtiment à énergie positive » : bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. « Maison passive » : bâtiment pratiquement autonome pour ses besoins en chauffage. « BBC-Effinergie » (bâtiment basse consommation) : logement qui consomme au maximum 50 kWh par m² et par an, à ajuster d'un facteur 0,8 à 1,3 selon l'altitude et la zone climatique. « HPE/THPE » (haute / très haute performance énergétique) : bâtiment qui présente une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 10 % (voire 20 % pour les THPE) à la consommation de référence définie par la réglementation thermique (RT) 2005.
- 15 et 16 - lorsque le permis de construire a été déposé conjointement par plusieurs personnes, le demandeur correspond à la personne active. Si plusieurs personnes sont actives, le demandeur est celui qui apporte le plus de ressources dans les revenus du foyer. Si plusieurs personnes sont inactives, le demandeur est la personne la plus âgée.

Vu l'avis favorable du Conseil national de l'information statistique, cette enquête, reconnue **d'intérêt général et de qualité statistique**, est **obligatoire**. Visa n°2012M067LO du Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et du Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, valable pour l'année 2012.

Aux termes de l'article 6 de la loi n° 51-711 du 7 juin 1951 modifiée sur l'obligation, la coordination et le secret en matière de statistiques, les renseignements transmis en réponse au présent questionnaire ne sauraient en aucun cas être utilisés à des fins de contrôle fiscal ou de répression économique.

L'article 7 de la loi précitée stipule d'autre part que tout défaut de réponse ou une réponse sciemment inexacte peut entraîner l'application d'une amende administrative. Questionnaire confidentiel destiné à la sous direction de l'observation statistique du logement et de la construction.

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

Commissariat général au Développement durable

Paris, le 11 avril 2013

Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS)

Note d'information

Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
(SDSLC)

Bureau de la statistique déconcentrée de la construction (BSDC)

Nos réf. : CGDD/SOeS/SLC1-<ENREGISTREMENT AAMMxxx>
Affaire suivie par :<PRENOM NOM>
<MEL>
Tél. : 01 40 81 28 27 - Fax : 01 40 81 28 27

Objet : Statistiques issues de SITADEL et d'EPTB concernant le seuil de recours aux architectes

Cet projet de note fait suite à la réunion du 7 février 2013 entre le SoeS, le CGEDD et le Ministère de la Culture. Les éléments suivants ont été analysés :

- exploitation de la base SITADEL pour étudier les distributions des surfaces pour les maisons individuelles en SHON et en surface de plancher
- exploitation de l'enquête EPTB pour la distribution des surfaces (pX)
- exploitation de la question relative au type de maîtrise d'œuvre dont le recours à un architecte en tant que pilote des travaux (pY-Z)
- point d'étape sur l'enquête complémentaire PRLN sur la double-mesure en SHON et surface de plancher (annexe 2)

Les résultats ont été établis sur la base des données sur les permis autorisés en date réelle d'événement, publiées fin février 2013.



1) Exploitation des données Sitadel

1.1 Analyse de la distribution des surfaces des maisons individuelles (en SHON)

En 2011, la construction de 141 833 maisons a été autorisée en France, pour une surface moyenne de 134,4 m². L'analyse de la distribution montrent que l'essentiel (90 %) des maisons ont une taille supérieure à 90m² (voir tableau 1).

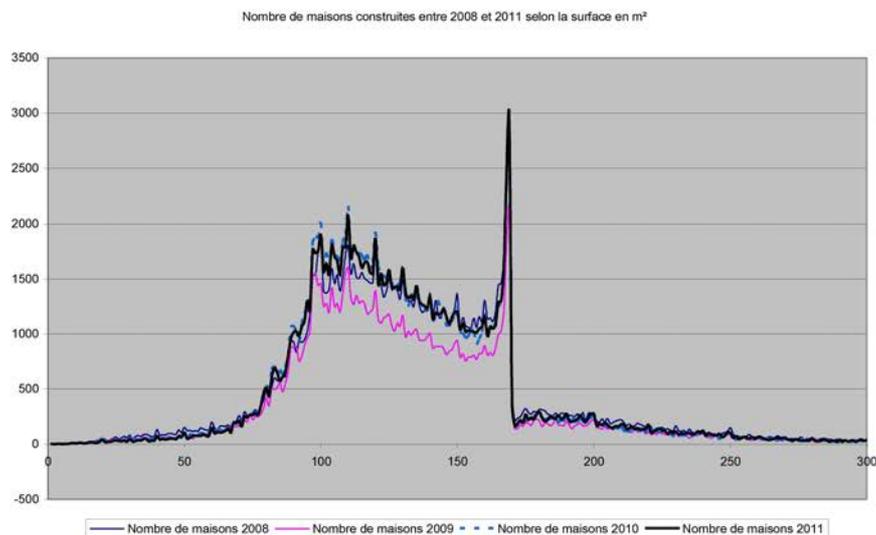
Tableau 1 : distribution des surfaces des maisons (permis autorisés en 2011)

10 %	25 %	50 %	75 %	88,3 % – 88,6 %	90 %
90m ²	105m ²	127m ²	155m ²	169 m² – 170m²	177m ²

Source : SoeS, données SITADEL

La distribution des surfaces fait apparaître un pic avant le seuil de recours à un architecte (170m²) (voir graphique 1). La proportion des maisons « juste » avant le seuil de 170m² est du même ordre de grandeur que toutes les maisons de plus de 180m², cela représente un peu plus de 10 % des autorisations enregistrées en 2011. La forme de la distribution est stable dans le temps, sur les dernières années. Les distributions semestrielles présentent les mêmes caractéristiques (voir annexe).

Graphique 1 ; nombre de maisons selon la surface



Source : SOeS, données SITADEL

Toutefois la distribution des surfaces n'est pas la même d'une région à l'autre (voir tableau 2), car elle résulte de plusieurs paramètres locaux tels que le climat, les effets de richesse, les contraintes géographiques ou d'urbanisation... Dans ces conditions le seuil de 170m² n'a pas le même impact. La forte proportion de logements entre 160 et 169m², constatée au niveau national (10,5 %) varie fortement d'une région à l'autre : 8 % en Picardie contre 19,3 % en Lorraine. De même, le nombre



de maisons sous le seuil de 170m² varie entre 68 % pour l'Alsace et 97 % pour les DROM. Il est de 80 % pour l'île-de-France, de 87 % pour Rhône-Alpes et de 82 % pour la Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Tableau 2 : répartition des surfaces selon les régions

Région	Ensemble	Moins de 160m ²	Entre 160 et 169 m ²	Moins de 170m ²	Entre 170 et 179 m ²	Plus de 180 m ²
Alsace	2 809	52,2 %	16,0 %	68,2 %	3,6 %	28,2 %
Aquitaine	10 973	80,2 %	10,7 %	90,9 %	1,4 %	7,8 %
Auvergne	3 683	79,0 %	11,1 %	90,0 %	1,7 %	8,3 %
Basse Normandie	4 563	79,1 %	11,5 %	90,6 %	1,1 %	8,3 %
Bourgogne	3 621	79,9 %	10,0 %	89,9 %	1,0 %	9,1 %
Bretagne	12 824	77,7 %	11,2 %	88,9 %	1,6 %	9,5 %
Centre	6 208	79,2 %	10,4 %	89,6 %	1,2 %	9,2 %
Champagne-Ardennes	2 667	73,3 %	13,5 %	86,8 %	1,3 %	11,9 %
Corse	1 377	67,5 %	12,9 %	80,4 %	2,7 %	16,9 %
Franche-Comté	2 981	72,8 %	15,2 %	88,0 %	1,7 %	10,3 %
Haute Normandie	4 545	79,4 %	9,3 %	88,7 %	1,7 %	9,6 %
Île-de-France	5 156	70,9 %	9,6 %	80,5 %	3,4 %	16,1 %
Languedoc-Roussillon	8 431	81,4 %	9,0 %	90,3 %	1,6 %	8,0 %
Limousin	2 244	82,0 %	10,0 %	91,9 %	1,5 %	6,6 %
Lorraine	4 168	59,4 %	19,3 %	78,7 %	2,2 %	19,1 %
Midi-Pyrénées	9 528	80,4 %	10,4 %	90,8 %	1,4 %	7,8 %
Nord Pas-de-Calais	5 470	71,9 %	11,8 %	83,6 %	2,2 %	14,2 %
Pays de la Loire	13 166	83,2 %	8,9 %	92,1 %	1,2 %	6,7 %
Picardie	3 721	81,2 %	8,0 %	89,3 %	1,2 %	9,5 %
Poitou-Charentes	7 049	84,0 %	8,6 %	92,6 %	1,0 %	6,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	7 122	72,6 %	9,0 %	81,6 %	2,1 %	16,3 %
Rhône-Alpes	14 250	76,0 %	10,9 %	87,0 %	2,2 %	10,9 %
Guadeloupe	1 694	88,7 %	8,0 %	96,8 %	0,6 %	2,6 %
Guyane	200	82,5 %	9,5 %	92,0 %	1,0 %	7,0 %
Martinique	1 046	92,8 %	4,3 %	97,1 %	0,3 %	2,6 %
La Réunion	2 337	91,5 %	5,4 %	96,9 %	0,6 %	2,5 %
France entière	141 833	77,8 %	10,5 %	88,3 %	1,6 %	10,1 %
France métropolitaine	136 556	77,3 %	10,7 %	88,0 %	1,7 %	10,3 %
DROM	5 277	90,5 %	6,2 %	96,7 %	0,5 %	2,70 %

Source : SoeS, données SITADEL



1.2 Comparaison entre la SHON et la surface de plancher

Il s'agit ici de comparer les distributions en surface de plancher et en SHON. Les informations du premier semestre 2012 ne sont pas interprétables faute de pouvoir distinguer les permis exprimés en SHON de ceux exprimés en surface de plancher. En revanche, les informations du deuxième semestre 2012 sont a priori exprimées en surface de plancher en faisant l'hypothèse que le délai entre le dépôt et l'autorisation n'excède pas 4 mois (entre 1er mars et 1er juillet). Ces surfaces de plancher remontées au deuxième semestre 2012 peuvent être comparées aux surfaces SHON des deux semestres de l'année 2011. Entre les deux semestres de 2011 et le deuxième semestre de 2012, la proportion de maisons individuelles de plus de 170m² aurait légèrement diminué de 11,7 % à 9,5 % (voir tableau 3).

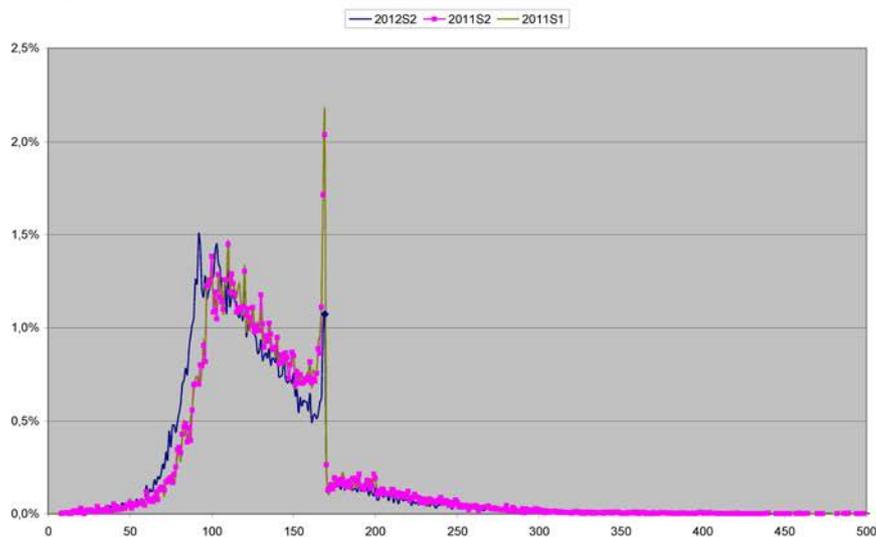
Tableau 3 : Caractéristiques des permis selon le trimestre d'autorisation

	1er semestre 2011	2e semestre 2011	2e semestre 2012
Nombre de permis	75 322	66 511	63 545
Moyenne	134,3 m ²	134,5 m ²	125,8 m ²
Part des plus de 170 m ²	11,5 %	11,9 %	9,5 %
Nombre de permis concernés de plus de 170m ²	8670	7918	6027

Source : SOeS, données SITADEL

Même si elle a légèrement évolué au fil des mois, la forme de la distribution des surfaces reste stable (graphique 2). En particulier, elle fait apparaître un pic autour du seuil de 170 m², avant et après la réforme.

Graphique 2 : distribution des surfaces avant et après la réforme



Source : SOeS, données SITADEL

Toutefois, l'amplitude de pic a été diminuée de moitié entre 2011 et 2012. Plus largement, la proportion des maisons entre 150 et 170m² a aussi diminué entre 2011 et 2012, ce qui pourrait



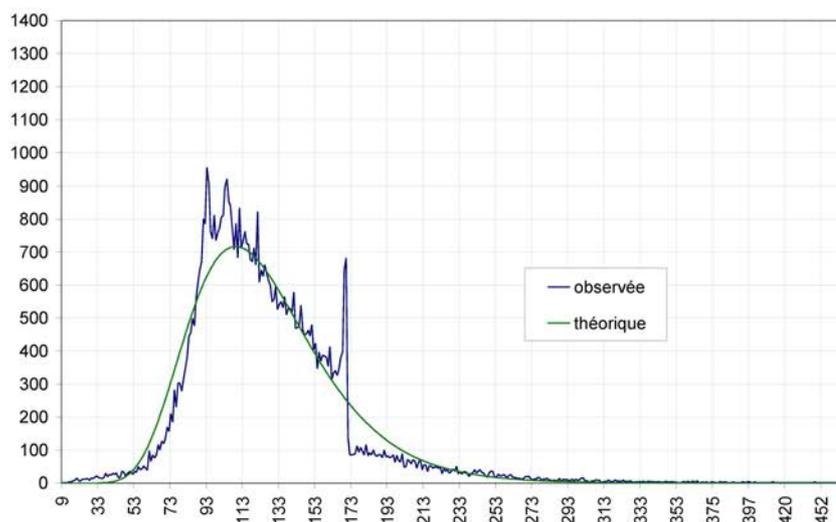
traduire un relâchement de la contrainte liée au seuil, à moins que cette diminution ne traduise une baisse de la propension des pétitionnaires pour des projets « de grande taille » qu'on pourrait relier à la dégradation du climat conjoncturel intervenue à l'été 2011.

La plus forte proportion de surfaces inférieures à 100m² au deuxième semestre 2012 va dans le même sens : la courbe franchit la barre des 0,5 % pour des surfaces de 88 m² et 80 m², respectivement pour les deuxièmes semestres de 2011 et 2012 ; la barre des 1 % est, elle, franchie pour des surfaces de 97 m² et 88 m². Dans les deux cas, le coefficient de passage obtenu est de l'ordre de 9 %. Cette diminution devrait en toute rigueur être partagée entre l'évolution de la surface moyenne à concept de surface inchangé et l'évolution induite par le changement de concept, mais nous ne disposons pas de cette information. En outre, cet effet est plus difficilement mesurable pour les surfaces supérieures à 100 m², en raison du pic à 170 m² qui n'a pas évolué linéairement entre les deux périodes considérées (voir graphiques 3 et 4). Par ailleurs la proportion de maisons de plus de 170m² évolue fortement dans le temps : elle est passée de 18,3% en 1995 à 11,7% en 2011 (voir annexe 3).

1.3 Impact du changement seuil

Par rapport à une distribution théorique (log-normale) ajustée aux caractéristiques de la distribution observée (graphique 3), la surreprésentation des permis immédiatement¹ inférieurs à 170m² (en surface de plancher) est de l'ordre de 1,5 %, soit un millier de cas sur le 2^e semestre 2012.

Graphique 3 : ajustement de la distribution des surfaces de plancher à une distribution théorique pour les permis autorisés au 2^e semestre 2012



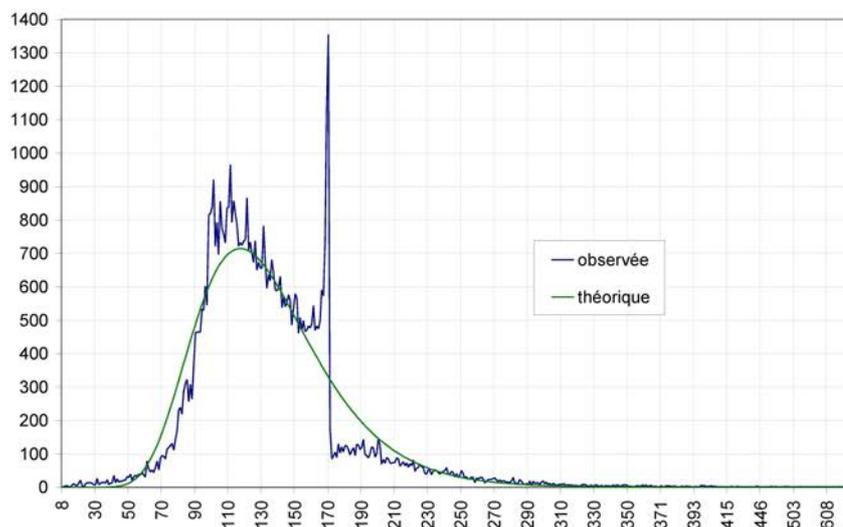
Source : SoeS, données SITADEL du 2nd semestre 2012

La comparaison des deux semestres 2011 et 2012 autour du seuil de 170 montre que le pic est deux fois moins élevé au deuxième semestre 2012 qu'au deuxième semestre 2011 (voir graphique 4), la surreprésentation des surfaces 166, 167, 168 et 169 concernait environ 2400 logements au deuxième semestre 2012.

¹ Surfaces de 166, 167, 168 et 169 m²



Graphique 4 : ajustement des surfaces SHON à une distribution théorique pour les permis autorisés au 2^e semestre 2011



Source : SoeS, données SITADEL du 2nd semestre 2011

La diminution du pic entre 2011 et 2012 est cohérente avec la diminution en moyenne des surfaces entre les deux années. Le passage en dessous du seuil est moins contraint lorsque globalement les surfaces diminuent.

Si on considère que le comportement vis-à-vis du seuil est le même indépendamment du niveau du seuil – c'est une hypothèse acceptable à condition que le seuil ne varie pas trop – on peut estimer l'impact du changement de seuil. Plus précisément, on fait l'hypothèse que la même proportion d'individus ayant l'intention de construire au-delà du seuil (distribution théorique) décide finalement de diminuer la surface de leur projet pour la ramener juste en dessous du seuil (distribution observée).

Une diminution du seuil n'a pas le même impact en 2011 et en 2012 (voir tableau 4), car les distributions ne sont pas les mêmes. Ainsi, une diminution de 5 m² conduit à une progression du nombre de maisons individuelles au-dessus du seuil de 14,3 % en 2011 et de 18,8 % en 2012.

Tableau 4 : maisons individuelles impactées par un changement de seuil

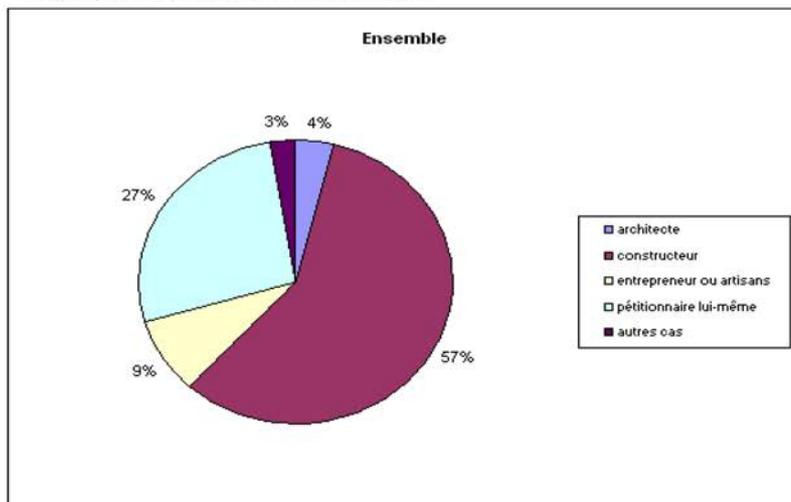
Abaissement du seuil	Nombres de maisons impactées		Progression des maisons au-dessus du seuil (estimation 2 ^e semestre 2011)		Progression des maisons au-dessus du seuil (estimation 2 ^e semestre 2011)	
	2 ^e Semestre 2011	2 ^e semestre 2012	En nombre	En surface	En nombre	En surface
5 m ²	1 325	1 132	14,3 %	10,1 %	18,8 %	14,4 %
10 m ²	2 977	2 506	32,1 %	22,0 %	41,6 %	31,1 %
15 m ²	7 347	5 770	46,9 %	32,5 %	95,7 %	69,2 %

Source : calcul SOeS sur données SITADEL, EPTB



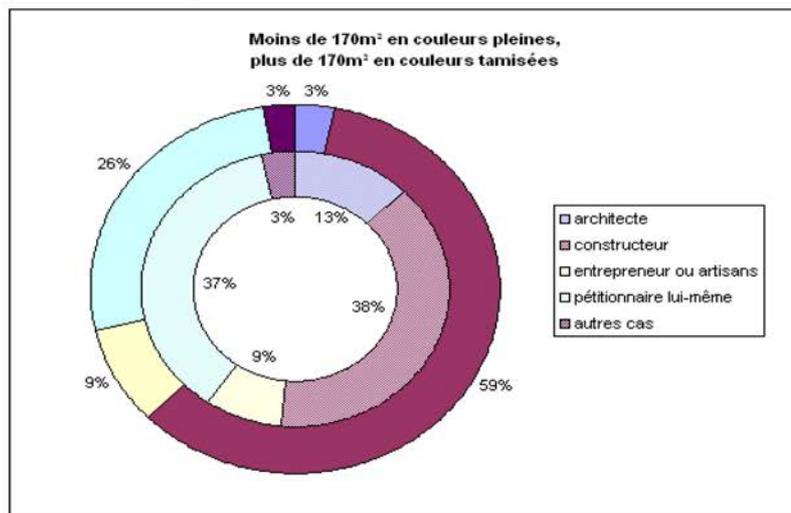
La maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte dans 4 % des cas (graphique 6) ; Cette part est plus importante pour les surfaces au-dessus du seuil : 12,6 % (graphique 7). La proportion des permis où le pétitionnaire est maître d'œuvre progresse aussi de 26 % pour les surfaces à 37 %.

Graphique 6 : répartition des maîtres d'œuvre



Source : SoeS, EPTB, année 2011

Graphique 7 : répartition des maîtres d'œuvre pour les maisons de moins de 170m² et pour les maisons de plus de 170m²



Source : SoeS, EPTB, année 2011

La répartition par maître d'œuvre sur autour du seuil (tableau 5) varie, en particulier pour les architectes cette proportion est multipliée par presque 3. (de 5 % à 13 %). Les constructeurs de



Comparatif entre ancien et nouveau calcul

Nature des espaces ou des locaux	Shob	Shon	SP fiscale	SP densité
Emprise au sol des murs extérieurs ou périphériques d'une construction	X	X	-	-
Emprise au sol d'un mur séparant un local constituant de la surface de plancher (SP ou Shon), d'un autre local n'en constituant pas	X	PMES (*)	X	X
Embrasures intérieures d'ouvertures percées dans un mur périphérique du bâtiment	X	X	-	-
Embrasures extérieures de portes et portes-fenêtres du rez-de-chaussée ou desservant une terrasse ou un balcon	X	-	-	-
Trémies des ascenseurs et des escaliers	-	-	-	-
Vides et trémies des gaines techniques de faible dimension ou occasionnées par des réseaux	-	-	X	X
Tous espaces d'une HSP < 1,80 m en combles ou en sous-sols	X	-	-	-
Tous espaces d'une HSP < 1,80 m hors combles et sous-sols	X	X	-	-
Tous espaces d'une HSP = 1,80 m	X	X	-	-
Garage, stationnement des véhicules, motorisés ou non (y compris aires de manœuvre et sas de sécurité)	X	-	X	-
Garage, stationnement à usage professionnel ou commercial (stockage, réserves, halls d'exposition, ateliers de réparation)	X	X	X	X
Local technique ou local de stockage des déchets situés en combles ou en sous-sol dans une maison d'habitation individuelle au sens du L.231-1 CCH	X	-	X	X
Local technique ou local de stockage des déchets situés hors combles ou sous-sol dans une maison d'habitation individuelle au sens du L.231-1 CCH	X	X	X	X
Local technique ou local de stockage des déchets situés en combles ou en sous-sol dans toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle au sens du L.231-1 CCH	X	-	X	-
Local technique et/ou local de stockage des déchets situés hors combles ou sous-sol dans toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle au sens du L.231-1 CCH	X	X	X	-
Local technique et/ou local de stockage des déchets situés hors combles ou sous-sol et communs à plusieurs bâtiments	X	X	X	-
Combles aménageables (d'une HSP > 1,80 m)	X	X	X	X
Combles d'une HSP > 1,80 m non aménageables du fait de l'encombrement de la charpente ou de la faiblesse du plancher	X	-	X	-
Cave en sous sol dans toute construction n'ayant pas de destination totale ou partielle d'habitation	X	-	X	X
Cellier, hors sous-sol dans toute construction n'ayant pas de destination totale ou partielle d'habitation	X	X	X	X
Cave en sous sol annexe d'un logement dans l'habitat collectif et desservi par un espace commun	X	-	X	-
Cellier situé hors sous-sol annexe d'un logement dans l'habitat collectif et desservi par un espace commun	X	X	X	-
Balcon	X	-	-	-
Loggia non close	X	-	-	-
Toiture terrasse	X	-	-	-
Hangar / abri ouvert ou semi-ouvert	X	-	-	-
Porches, arcades, passages : espaces non clos du rez-de-chaussée	X	-	-	-
Auvents ne constituant pas que des avancées de toitures (avec piliers)	X	-	-	-
Bâtiments agricoles utilisés pour la production agricole, la préparation, transformation, conditionnement et commercialisation des productions, et le logement des exploitants ou de leur personnel	X	X	X	X
Bâtiments agricoles clos et couverts affectés au stockage de la production agricole ou conchyicole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à certains locaux aménagés en serres de production	X	-	-	X

(*) Pour moitié de son emprise au sol

Tableau extrait de l'ouvrage *Surface de plancher et densité de construction*

Sheet1

rapport SP/SHON

source	cas	SP	SHON	rapport SP/SHON	rem	date PC	seuil équivalent
UMF	outremer		171,2	175,75	0,97 plain pied		165,6
UMF	outremer		165,22	175,75	0,94 ss sol +rdc + combles	23/08/12	159,81
UMF	guadeloupe		132,48	139,23	0,95 plain pied	?	161,76
UMF	Amberieu		159,25	169,72	0,94 plain pied	?	159,51
UMF	plan théorique		159,64	170,05	0,94 ep murs 32 cm plain pied	RT 2005	159,59
UMF	AD 02		140,2	159,09	0,88 plain pied	RT 2012	149,81
UMF	AD 03		161,95	170,83	0,95 R +1	RT 2005	161,16
UMF	AD 03 bis		161,95	179	0,9 R +1	RT 2012	153,81
UMF	AD 01		165,91	184,3	0,9	RT 2012	153,04
UMF	AD 02		140,2	159	0,88	RT 2012	149,9
UNSFA	plan théorique 1				0,89 R +1	RT 2012	151,3
UNSFA	plan théorique 2				0,89 R +1	RT 2012	151,3
UNSFA	plan théorique 3				0,9	RT 2012	153
HD	plan théorique 1		145,18	160,55	0,9 13*13	RT 2012	153,72
HD	plan théorique 2		145,28	161,5	0,9 10*17	RT 2012	152,92
HD	plan théorique 3		141,48	159,6	0,89 8*21	RT 2012	150,7
HD	Pt 1 bis		151,94	160,55	0,95 13*13	RT 2005	160,88
HD	Pt 2 bis		152,3	161,5	0,94 10*17	RT 2005	160,31
HD	Pt 3 bis		149,02	159,6	0,93 8*21	RT 2005	158,73
HD	L 16*8*8*16		162,72	182,4	0,89 ep murs 45 cm	RT 2012	151,66
HD	L 16*8*8*16		171,04	182,4	0,94 ep murs 32 cm	RT 2005	159,41
HD	L		167,84	182,4	0,92 ep murs 37 cm		156,4
FFACB		1	113,53	121	0,94	BBC	159,5
FFACB		2	114,44	122	0,94	BBC	159,47
FFACB		3	67,6	74	0,91	RT 2012	155,3
FFACB		4	108,96	121	0,9	RT 2012	153,08
FFACB		5	227,62	232,36	0,98	RT 2012	166,53
FFACB		6	120,84	129,73	0,93 ep murs 33 cm	RT 2012	158,35
FFACB		7	120,82	130,44	0,93 ep murs 33 cm	RT 2012	157,46
FFACB		8	144,4	155,04	0,93 ep murs 37 cm	RT 2005	158,33
FFACB		9	97,45	105,36	0,92 ep murs 37 cm	RT 2012	157,24
FFACB		10	106,25	115,75	0,92 ep murs 35 cm	RT 2005	156,05
FFACB		11	199,5	207,05	0,96	RT 2012	163,8

