

Note argumentaire

03 Décembre 2015

Retrait de l'article 26 quater du projet de loi relatif à « la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine »

➤ A l'attention de Mesdames et Messieurs les Sénateurs, les Elus,

Le projet de loi relatif à la liberté de la création, architecture et patrimoine a été adopté en première lecture le 6 octobre 2015 par l'Assemblée Nationale.

Ce texte n'est pas acceptable en l'état. En effet, son article 26 quater prévoit le recours obligatoire à un architecte pour le dépôt de toute demande de permis d'aménager concernant un lotissement au-delà d'un certain seuil de surface de plancher créée.

Cette disposition aurait donc pour effet d'écarter notre profession de la création des lotissements les plus importants, sans concertation et sans aucun souci des conséquences à l'égard non seulement de nos intérêts mais également de ceux nos clients, et plus largement des réalités économiques et juridiques dans lesquelles s'élaborent les projets d'aménagement.

L'économie, déjà fragile de notre profession, est menacée et certaines de nos implantations territoriales condamnées (un cabinet par Canton en moyenne) car dépendantes de cette activité.

Pour ces raisons, notre profession doit se mobiliser contre l'adoption définitive de ce texte qui doit encore être approuvé par le Sénat.

A cette fin, je vous invite à prendre contact avec les Sénateurs de vos départements respectifs et leur rappeler les points suivants.

Tout d'abord, l'un des cœurs de métier de notre activité de Géomètre-Expert est l'accompagnement des propriétaires et des aménageurs privés dans les divisions foncières, y compris les lotissements.

Cet accompagnement commence dès la naissance du projet, par la réalisation des études de faisabilité et d'optimisation des divisions envisagées, par l'analyse des contraintes administratives, urbanistiques et les possibilités de raccordement aux équipements publics existants, voiries et réseaux publics.

Il se poursuit par l'aide et les conseils à l'élaboration du dossier administratif de demande d'autorisation de la division projetée.

Il se termine par la constitution des documents de modification du parcellaire cadastral, obligatoires dans le cadre de tout changement de limites de propriétés.

A chacune de ces étapes d'une division foncière, les Géomètres-Experts sont les interlocuteurs privilégiés des propriétaires particuliers et des aménageurs privés.

Cette relation privilégiée existe également avec les collectivités territoriales qui représentent environ 25 % de notre clientèle (communes, départements, régions, aménageurs publics)

En effet, ces collectivités peuvent, elles aussi, faire appel aux géomètres experts pour la création de lotissements.

Mais les relations sont encore renforcées par de nombreuses autres missions effectuées auprès d'elles :

- L'élaboration des documents de planification urbaine (PLU, SCOT) qui permettront le développement des espaces urbains ou à urbaniser ;
- La réalisation des études d'impact préalables à certains projets d'aménagement portés par les collectivités ;
- L'accompagnement des élus des collectivités territoriales pour déterminer lesquelles des contributions d'urbanisme permettront de financer dans les meilleures conditions la création d'équipements publics ;
- Le recensement des voiries, mission amenée à s'étendre avec le développement de l'intercommunalité et la nécessité de définir et délimiter les voies d'intérêt communautaire ;
- L'élaboration des dossiers d'expropriation, en particulier d'enquête parcellaire...

Les Géomètres-Experts sont donc le partenaire privilégié des collectivités territoriales dans la réalisation de nombreuses opérations d'aménagement, et plus généralement pour la mise en œuvre du droit de l'urbanisme.

Enfin, il est nécessaire d'insister sur le fait que les Géomètres-Experts et leurs employés bénéficient d'une solide formation au droit de l'urbanisme, qui offre toutes les garanties à leurs clients.

Il n'existe donc aucun obstacle qui justifierait de priver les Géomètres-Experts de la possibilité d'élaborer les dossiers de demande de lotissement au profit des seuls architectes.

Pour ces raisons, au regard des relations privilégiées qu'entretiennent tant les propriétaires et aménageurs privés que les collectivités publiques avec notre profession, **le projet de loi dans sa rédaction actuelle est un frein à la construction.**

Alors que les particuliers, les aménageurs et les collectivités se dirigent naturellement vers les Géomètres-Experts pour déterminer les méthodes d'optimisation des terrains constructibles et que les divisions foncières sont aujourd'hui le préliminaire presque incontournable des projets les plus importants de construction de logements, nous ne pourrions plus assurer jusqu'à son terme notre mission d'accompagnement de création de tous les lotissements.

En d'autres termes, les projets de division foncière seront ralentis et, à leur suite, les projets de construction, ce qui n'est évidemment pas le souhait du Gouvernement et irait à contre-courant de toutes les politiques publiques actuelles.

Dans cette perspective, nous vous prions de bien vouloir soutenir le projet d'amendement visant à la suppression des dispositions de l'article 26 quater du projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

