

Architectes : instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme



© 2025 Les Echos Publishing

Organisé en fin d'année 2024 par le Conseil régional de l'ordre des architectes des Pays de la Loire (CROAPL), un sondage met en lumière les difficultés rencontrées par les architectes lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme et des conséquences professionnelles qui en découlent.

Des demandes anormales de pièces complémentaires

Près de 94 % des architectes interrogés, soit la quasi-totalité d'entre eux, déclarent avoir été confrontés, au cours des 2 dernières années, à une ou plusieurs difficultés lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme. Des difficultés qui concernent tout particulièrement les demandes de permis de construire, les déclarations préalables ainsi que les autorisations de construire, de modifier et d'aménager des établissements recevant du public.

Quant aux types de difficultés rencontrées, il s'agit principalement de demandes anormales de pièces complémentaires, de demandes de précisions surabondantes et répétitives, d'immixtion dans la conception architecturale

mais aussi de décisions de refus arbitraires et insuffisamment motivées.

Du temps et de l'argent

Et toutes ces difficultés ne sont pas sans conséquences professionnelles pour les architectes. En effet, selon eux, elles conduisent à un accroissement du temps de travail en raison, notamment, du temps consacré à répondre aux services instructeurs, à un décalage ou à une modification du projet, voire même à un abandon du projet. Le temps consacré à la gestion des difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme peut aller d'une semaine à un mois pour 39 % des architectes interrogés et induit un surcoût variant de 1 000 à 5 000 € pour 43 % d'entre eux.

Plus encore, ces difficultés génèrent une dégradation des rapports entre clients et architectes pouvant aller de la perte de confiance jusque, dans 16 % des cas, à la rupture du contrat.

Plus de dialogue et de professionnalisme

Pour pallier ces difficultés qui entraînent des répercussions sur la relation qu'ils entretiennent avec leurs clients, les architectes identifient plusieurs pistes d'amélioration : une amélioration de la méthode d'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme (pré-instruction, dialogue et réactivité), un meilleur comportement des services instructeurs (professionnalisme, notamment), mais aussi une amélioration de leurs qualités techniques (respect des règles d'urbanisme et des délais, en particulier).

[« Sondage auprès des architectes sur l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme », CROAPL, juillet 2025](#)

