



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMITÉ RÉGIONAL DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT – PAYS DE LA LOIRE

1^{ER} DÉCEMBRE 2023



Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement

Bilan régional du contrôle des règles de construction

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre :

- Le contrôle du respect des règles de construction (CRC) est une **mission de contrôle régalién** effectuée par des **agents commissionnés et assermentés** au titre des articles L.181-1 et L.183-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui **constatent les infractions aux règles** établies par ce même code.
- Le CRC est une mission cruciale à la **garantie de la qualité de la construction** sur le territoire, il permet en effet de :
 - contrôler la bonne application des règles de construction prévues par le CCH ;
 - lutter contre la concurrence déloyale entre les professionnels du secteur ;
 - évaluer la qualité de la construction au sein du territoire ;
 - évaluer la bonne appropriation des exigences réglementaires ;
 - accompagner les acteurs de la construction dans leur montée en compétences.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre :

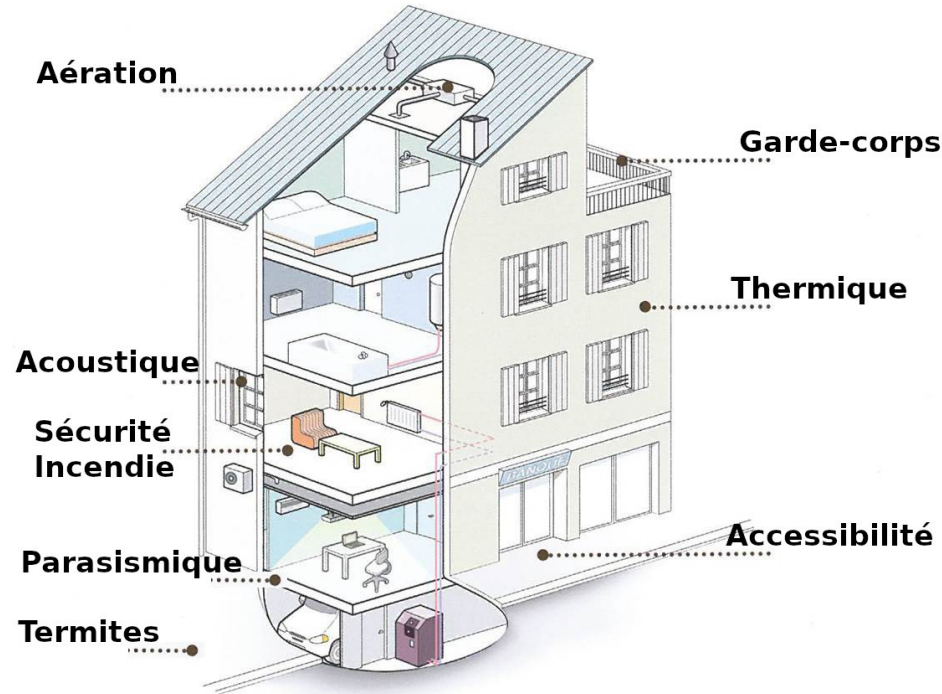
Le CRC ne se limite **pas aux vérifications** du respect de la réglementation lors de la visite mais comprend également :

- la **sélection** des opérations à contrôler ;
- la **prise de contact** avec le maître d'ouvrage ;
- la **préparation** du contrôle en phase amont ;
- et le **suivi juridique** après le contrôle.

L'administration peut exercer un **droit de visite et de communication des documents techniques** pendant les travaux et jusqu'à **6 ans** après leur achèvement (art. L. 181-1 CCH et L. 461-1 du code de l'urbanisme).

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre – Rubriques contrôlées en CRC :



2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre – Programmation :

- **Contrôles sur dossier** : **objectif** par an dans chaque DDT(M) = nombre minimum de contrôles ~ **20 % des opérations de constructions neuves de 2 logements ou +** (bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles groupées), **avec un minimum de 10 contrôles** pour les départements où moins de 50 opérations de 2 logements ou + sont construites par an
- **Contrôle avec visite (ou *in situ*)** : **objectif** par an dans chaque DDT(M) = **au minimum 10 % des opérations de 2 logements ou +** objet d'un contrôle *in situ*, **avec un minimum de 5 contrôles** pour les départements où moins de 50 opérations de 2 logements ou + sont construites par an.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre – Sanctions suite à un contrôle :

Une **non-conformité** est un délit.

- Les **procès verbaux d'infraction**, rédigés par le contrôleur, systématiquement transmis au **procureur de la République** sauf dans le cas d'un protocole spécifique.
- Le procureur décide des suites à engager :
 - soit une **procédure de régularisation à l'amiable** ;
 - soit des **poursuites pénales**.
- Les **personnes concernées** : les maîtres d'ouvrage, les architectes, les entrepreneurs, ou toute autre personne responsable de l'exécution des travaux.
- Le tribunal statue soit sur la **mise en conformité** des lieux ou celle des ouvrages, soit sur la **démolition** des ouvrages.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre – Organisation régionale :

A la suite de l'évolution de la mission de CRC au sein des DDT(M) → **Convention de coopération interdépartementale** signée le 28 juin 2021 par les cinq préfets de la région des Pays-de-la-Loire :

- un effectif mutualisé à l'échelle régionale pour assurer le **contrôle à haute technicité** réalisé auparavant par le CEREMA. Cet effectif mutualisé est rattaché à la DDT du Maine-et-Loire ;
- une **coopération interdépartementale** mise en place entre les départements de la Mayenne (53) et de la Sarthe (72) pour la réalisation des contrôles sur dossiers et des contrôles simples avec visite sur site ;
- l'activité de CRC dans un cadre départemental maintenue au sein de chaque DDT(M).

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(1) Rappel du cadre – Valorisation :

« *Le CRC n'est pas uniquement une mission de contrôle aboutissant à des sanctions, c'est également un moyen d'évaluation de la qualité de la construction. Les résultats issus de cette évaluation peuvent ensuite être utilisés comme moyens de communication pour sensibiliser les acteurs de la construction et améliorer la qualité de la construction ainsi que la réglementation* »

Maintien du portage du CRC au travers du CRPB organisé par la DREAL.

Plusieurs **pistes d'action** en réflexion :

- Échange spécifique avec certains acteurs de la construction (par ex. bureau de contrôle) au niveau régional sous la forme d'une **réunion technique restreinte** ;
- Organisation d'un **événement ouvert** à tous les professionnels du bâtiment sur une thématique de la qualité de la construction intégrant la question du CRC (à deux niveaux : régional et départemental) ;
- Rédaction d'un **document de valorisation régional annuel**.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(2) Bilan 2022 – Programmation initiale et résultats :

2022	Objectifs départementalisés			Résultats départementalisés		
	Département	Nombre total d'opérations à contrôler	Nombre d'opérations à contrôler sur dossier	Nombre d'opérations à contrôler sur site	Nombre total d'opérations contrôlées	Nombre d'opérations contrôlées sur dossier
44	35	25	10	24	16	8
49	34	24	10	41	30	11
53**	15	10	5	15	10	5
72**	15	10	5	15	10	5
85	35	25	10	17	14	3
Total	134	94	40	112	80	32

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(2) Bilan 2022 – Résultats interdépartementaux :

- Chaque département contrôlé a révélé au moins une opération non-conforme ;
- 1 opération a fait l'objet d'une non-conformité liée à l'absence d'attestation acoustique (53) ;
- 94 % des mesures effectuées sur le territoire sont conformes à la réglementation ;
- 6 % des mesures effectuées sur le territoire sont non-conformes à la réglementation.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(3) Écarts récurrents relevés en 2022 – contrôle sur dossier :

Accessibilité :

Quelques **remarques** relevées :

- des non-conformités relevées par les bureaux de contrôles dont le maître d'ouvrage n'a pas justifié la mise en conformité ;
- l'utilisation de travaux modificatifs acquéreur (TMA), article 17 de l'arrêté 2015, sur la place de stationnement adaptée (article 3) ou le cheminement accessible (article 2) alors que les TMA couvrent uniquement les articles 11 à 15 de l'arrêté 2015 ;
- les dimensions des caractéristiques de base des logements (Article 11 de l'arrêté 2015).

Les **non-conformités** relevées : référence à l'arrêté de 2006 au lieu de celui de 2015 sur l'attestation accessibilité fournie par le bureau de contrôle et des cheminements non praticables.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(3) Écarts récurrents relevés – contrôle sur dossier :

Acoustique :

Quelques **remarques** relevées :

- l'absence de justification des mesures de surface absorbante dans les parties communes ;
- le manque de cohérence des mesures entre l'attestation et le rapport de mesure ;
- les non-conformités (mesures) relevées par les bureaux de contrôles et dont le maître d'ouvrage n'a pas justifié la mise en conformité.

Les **non-conformités** relevées :

- le manque de mesures obligatoires (nombre ou localisation) ;
- la forme de l'attestation (manque signature, incomplète, non fournie) ;
- la non fourniture du volet mesure sur les opérations de plus de 10 logements.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(3) Écarts récurrents relevés – contrôle sur dossier :

RT 2012 :

Quelques **remarques** relevées :

- la justification des données d'entrée entre l'attestation et l'étude thermique ;
- l'incohérence des déclarations entre le Récapitulatif Standardisé de l'Étude Thermique (Rset) et les plans de l'opération ;
- l'incohérence entre le Rset et l'attestation RT.

Les **non-conformités** relevées :

- l'absence de fourniture des attestations (Dépôt PC et achèvement des travaux) ;
- l'utilisation d'un logiciel de calcul périmé pour l'étude thermique ;
- la valeur de mesure d'étanchéité à l'air non conforme relevée par les bureaux d'études et dont le maître d'ouvrage n'a pas justifié la mise en conformité.

Protection contre les termites : la **non-conformité** concerne l'absence de notice technique.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(3) Écarts récurrents relevés – contrôle *in situ* :

Accessibilité :

Les **non-conformités** :

- l'absence de fourniture d'attestations ou incomplètes ;
- le traitement des cheminements accessibles (maille grille caillebotis, sol non meuble, contraste des portes, éclairage des cheminements) ;
- le traitement des escaliers (y compris les mains courantes) ;
- les hauteurs de commandes ;
- la confirmation de l'adaptabilité de salles d'eau ;
- le traitement des espaces d'usage devant les équipements et dispositifs de commandes (interphones, boîtes aux lettres) ainsi que de retournement.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(3) Écarts récurrents relevés – contrôle *in situ* :

Aération :

Non-conformités : débits insuffisants du système de ventilation.

Acoustique :

Non-conformités : absence d'attestation et bruits aériens entre les circulations communes et les logements.

Incendie :

Non-conformités : absence de portes palières justifiant d'un degré pare-flamme suffisant, absence d'équipements de sécurité (interface MOA/gestionnaire) et des compléments de calfeutrement au niveau du passage de gaines dans les dalles hautes.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(4) Programmation 2023 :

- La programmation de 2023 est **similaire** à celle de 2022 étant donné une stabilité du taux de construction et des effectifs dans les DDTs entre les deux périodes ;
- Le **nombre total d'opérations à contrôler** a été fixé à 134 pour la région dont 94 opérations sur dossier et 40 opérations sur site.

2. Bilan régional du contrôle des règles de construction

(5) Actualités :

- Mise en place d'une **police administrative** → réduire les délais d'instruction et traitement adapté aux écarts constatés ;
- Mise en place des **attestations RGA et parasismique** → application prévue au 1/01/2024 ;
- Révision des attestations accessibilité et acoustique (forme, périmètre et génération (cf. RT/RE)) ;
- Révision du **régime des attestateurs** (agrément des bureaux d'étude) ;
- Publication de la **plateforme** de recueil en ligne des attestations (T4 2024).

Merci pour votre attention