



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Nantes, le 26 janvier 2026

Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politiques de l'Habitat
Affaire suivie par :
sara.angotti@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 0175H26SA

NOTE

Objet : Bilan régional 2024 du Contrôle du respect des règles de construction

Table des matières

Présentation générale.....	1
Les sanctions suite à un contrôle.....	2
Organisation à l'échelle régionale.....	3
La campagne régionale 2024.....	3
La programmation.....	3
Le bilan détaillé par DDT en termes de contrôle.....	4
Le bilan général en termes d'écarts constatés.....	8
La campagne 2025.....	10

Présentation générale

Le contrôle du respect des règles de construction (CRC) est une mission de contrôle régalien 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.

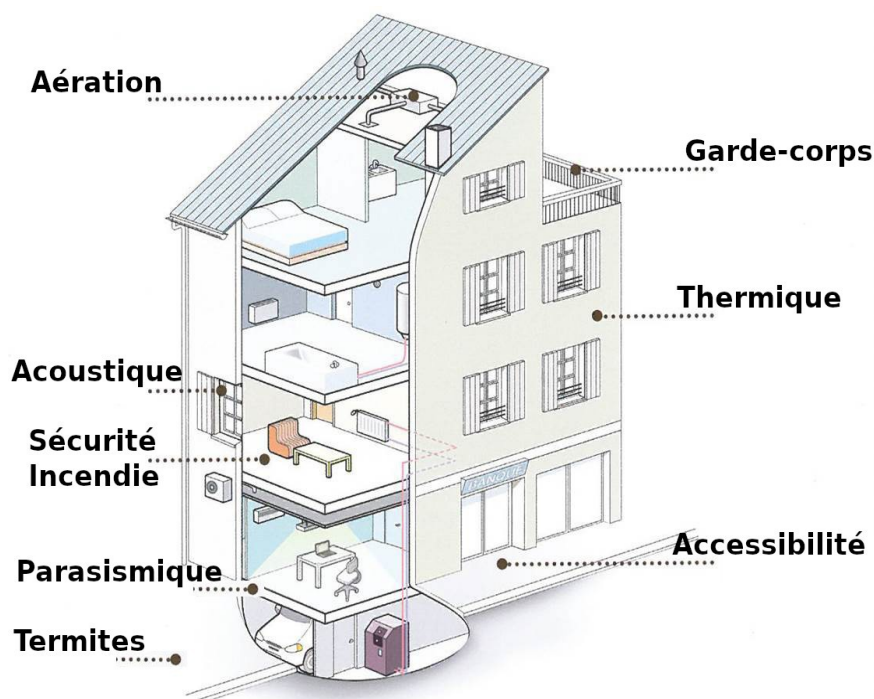
Le CRC est une mission cruciale à la garantie de la qualité de la construction sur le territoire, il permet en effet :

- de contrôler la bonne application des règles de construction prévues par le CCH ;
- de lutter contre la concurrence déloyale entre les professionnels du secteur ;
- d'évaluer la qualité de la construction au sein du territoire ;
- d'évaluer la bonne appropriation des exigences réglementaires ;
- d'accompagner les acteurs de la construction dans leur montée en compétences.

Le contrôle concerne chacun des acteurs de la construction, à savoir :

- le maître d'ouvrage, à l'origine du projet ;
- le maître d'œuvre, concevant le bâtiment ;
- le ou les entrepreneur(s), réalisant les travaux ;
- le contrôleur technique, vérifiant certaines dispositions ;
- l'assureur, proposant une protection adaptée ;
- les industriels, fabriquant les produits de construction, etc.

Les rubriques contrôlées en CRC sont les suivantes :



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 du Code de la construction et de l'habitat et L. 461-1 du Code de l'urbanisme).

Les sanctions suite à un contrôle

Le non-respect des règles de la construction pénalise l'utilisateur, fausse la concurrence et peut générer des effets néfastes pour la santé et l'environnement. Dans les cas les plus graves, le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit des sanctions pouvant aller jusqu'à 45 000 euros d'amende, une interdiction d'exercer ou une peine de prison ainsi que la démolition éventuelle de l'ouvrage.

Les procès verbaux d'infraction, rédigés par le contrôleur, sont systématiquement transmis au Procureur de la République sauf dans le cas d'un protocole spécifique permettant, le cas échéant, la régularisation des infractions avant transmission du procès verbal.

Le procureur décide des suites à engager, soit une procédure de régularisation à l'amiable, soit des poursuites pénales.

Organisation à l'échelle régionale

La DREAL Pays de la Loire **assure l'animation régionale, ainsi que la programmation, le suivi et le bilan des contrôles** à partir des remontées des DDT(M). Elle réalise également la valorisation des contrôles auprès des milieux professionnels régionaux et assure la communication et les remontées au niveau national. La DREAL assure, enfin, l'allocation des crédits pour l'acquisition et/ou l'étalonnage de matériels de contrôle.

La convention de coopération interdépartementale sur le contrôle du respect des règles de construction fixe les conditions de coopération entre les DDT(M).

Ainsi, un **effectif est mutualisé à l'échelle régionale pour assurer le contrôle à haute technicité**, auparavant réalisé par le CEREMA jusqu'en 2022. Cet effectif mutualisé est rattaché à la DDT de Maine-et-Loire (49).

À l'exception des contrôles à forte technicité mutualisés énoncés ci-dessus, **l'activité de contrôle des règles de construction dans un cadre départemental est maintenue au sein de chaque DDT(M)**. S'agissant des **départements de la Mayenne (53) et de la Sarthe (72)** plus spécifiquement, une **coopération interdépartementale a été mise en place** pour la réalisation des contrôles sur dossiers et des contrôles simples avec visite sur site. La DDT de la Mayenne a été désignée chef de file pour l'exercice de cette mission de contrôle mutualisée.

La campagne régionale 2024

La programmation

Pour rappel, il existe deux niveaux de contrôle :

- Le **contrôle sur dossier** (CSD) qui consiste en la vérification des pièces administratives et techniques, attestations, plans, etc. fournies par le maître d'ouvrage ;
- Le **contrôle avec visite** (CIS – contrôle *in situ*) qui, en plus du CSD, consiste en la visite de l'opération (des parties communes et des logements) avec la convocation du maître d'ouvrage sur place et l'autorisation des occupants des logements.

L'objectif est que **chaque DDT(M) réalise, par an, un nombre minimum de contrôles sur dossier** correspondant à 20 % des opérations de constructions neuves de 2 logements ou plus (bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles groupées), avec un minimum de 10 contrôles pour les départements.

Le **nombre de contrôles avec visite réalisé dans un département est adapté en fonction de la dynamique de construction sur son territoire**. Ainsi, au minimum 10 % des opérations de 2 logements ou plus (bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles groupées) font l'objet d'un contrôle *in situ*, avec un minimum de 5 contrôles par département.

Le bilan détaillé par DDT en termes de contrôle

Le bilan de l'année 2024 fait état des données suivantes en termes d'objectifs initialement fixés et de résultats atteints par département :

2024	Objectifs départementalisés			Résultats départementalisés			
Département	Total contrôles à réaliser	Contrôles sur dossier à réaliser	Contrôles sur site à réaliser	Total contrôles réalisés	Logements concernés	Contrôles sur dossier réalisés	Contrôles sur site réalisés
44	35	25	10	36	1 110	24	12
49	34	24	10	33	2 439	18	15
53**	15	10	5	14	196	10	4
72**	15	10	5	14	268	9	5
85	35	25	10	18	225	12	6
Total	134	94	40	115	4 238	73	42

** coopération interdépartementale

La différence entre la programmation et le bilan s'explique en 2024 principalement par de nombreux retards de livraison des bâtiments dans un contexte de grande difficulté du secteur de la construction.

2024	Résultats départementalisés – détail contrôles sur dossier							
Département	Contrôles sur dossier réalisés	Nombre de bordereaux :						Total rubriques contrôlées
		rubrique accessibilité	rubrique termites	rubrique acoustique	rubrique sécurité incendie	rubrique thermique*	rubrique parasismique	
44	24	13	20	23	0	1	11	68
49	18	13	1	11	1	8	1	35
53**	10	7	0	0	2	7	3	19
72**	9	8	0	0	0	9	0	17
85	12	8	12	8	3	3	0	34
Total	73	49	33	42	6	28	15	173

* contrôle à haute technicité mutualisé

** coopération interdépartementale

2024	Résultats départementalisés – détail contrôles sur site									
Département	Total contrôles réalisés	Nombre de contrôles par thématiques :								Total thématiques contrôlées
		Accessibilité	Sécurité incendie	Ventilation	Acoustique*	Thermique*	Para-sismique*	Garde-corps	Passage brancard	
44	12	12	10	0	2	0	1	3	0	28
49	15	10	5	9	7	0	0	5	5	41
53**	4	4	4	4	1	0	0	0	0	13
72**	5	4	4	4	1	0	0	0	0	13
85	6	4	0	3	2	0	0	3	0	12
Total	42	34	23	20	13	0	1	11	5	107

* contrôle à haute technicité mutualisé

** coopération interdépartementale

La campagne interdépartementale

Mutualisé à l'échelle régionale pour assurer le contrôle à forte technicité et/ou au besoin en matériels spécifiques, le service de Maine-et-Loire effectue des contrôles avec visite dans les autres départements de la région dans le cadre de la **campagne interdépartementale**.

En plus de la mesure acoustique sur site, un choix de rubriques contrôlées est fait avec les correspondants locaux pour répondre aux objectifs de la feuille de route du Ministère, aux attentes de la DREAL Pays de la Loire, et aux besoins du département pour monter en compétence (compagnonnage) sur des rubriques précises.

Nombre d'opérations contrôlées	Département / Service				
	DDTM 44	DDT 49	DDT 53	DDT 72	DDTM 85
Acoustique	2	6	1	1	2
Parasismique	0	1	X	X	0

(x) Non applicable

En termes de **bilan interdépartemental acoustique**, les mesures suivantes ont été réalisées :

DDT(M)	Nombre de mesures réalisées						
	Bruits aériens extérieurs	Bruits aériens intérieurs	Bruits d'impact	Traitement circulations communes	Bruit équipement	Total Mesures	Nombres de mesures non-conformes
44	1	9	10	7	0	27	2
49	1	42	43	19	0	105	1
53	0	5	5	4	0	14	0
72	0	6	5	3	0	14	0
85	0	11	5	3	0	19	5
Totaux	2	52	46	38	0	141	8

En général, sur les **12 opérations contrôlées en acoustique**, **8 mesures se sont révélées non conformes**. L'**opération contrôlée en parasismique** n'a, quant à elle, pas pu aboutir.

DDTM44 :

La campagne 2024 en Loire-Atlantique, a porté sur **36 opérations immobilières**.

Les opérations sont issues du « tirage national », à savoir le tirage aléatoire représentatif des opérations de construction neuves. Sur les 36 opérations contrôlées en 2024, 9 sont issues du tirage de

l'année en cours et 27 sont issues du report des tirages des années précédentes et dont la fin de construction était en attente.

Sur les 36 opérations contrôlées représentant un total de 1 110 logements :

- 36 logements sont issus d'opérations de maisons individuelles (MI) ;
- 985 logements d'opérations de bâtiments d'habitation collectifs (BHC) ;
- 89 logements d'opérations mixtes.

Au total, 93 rubriques ont été contrôlées lors de cette campagne 2024 : 67 sur dossiers et 26 sur sites.

Les rubriques majoritairement contrôlées sont l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'acoustique (sur dossier ou sur site), la protection contre les termites, le parasisme, la sécurité incendie, les garde-corps, la thermique.

173 écarts à la réglementation ont été observés : 24 sur dossiers et 149 sur site.

La majorité des non-conformités (NC) observées lors de la campagne 2024 ont été relevées dans la rubrique « Accessibilité aux personnes à mobilité réduite » (125). Les autres non conformités ont concerné la sécurité incendie (26), l'acoustique (13) et la protection termites (6).

Sur ces 173 non-conformités observées, **159 ont fait l'objet d'une remédiation** dans les 6 mois par les maîtres d'ouvrage dans le cadre des protocoles établis entre nos services et les tribunaux. Quatorze d'entre elles n'ont pas fait l'objet de remédiation par les maîtres d'ouvrage. Trois dossiers sur 36 vont faire l'objet d'une transmission au Procureur de la République pour instruction.

DDT49 :

Les typologies de ces opérations programmées sont réparties selon le tableau ci-dessous :

Typologie de logement	Nombre d'opérations	Nombre de logements concernés
Individuel	17	189
Collectif	33	2250
Mixte	8	64 maisons individuelles (MI) + 171 bâtiments d'habitat collectif (BHC)
Total	58	2439

Les rubriques qui ont été contrôlées sont les suivantes : l'accessibilité, l'acoustique, la réglementation thermique 2012, la sécurité-incendie, l'aération, les garde-corps, le passage de brancard, la protection contre les termites et le parasisme.

Le **bilan départemental** montre que sur les opérations initialement programmées :

- 23 opérations accusent des retards de chantier et sont donc reprogrammées pour la campagne 2025 ;
- 2 opérations ont été abandonnées ;
- 18 contrôles sur dossier ;
- 15 contrôles *in situ*.

Sur les 33 contrôles menés à terme :

- 78 rubriques contrôlées ;
- 114 écarts à la réglementation relevés (82 non conformités et 32 remarques) ;

- 10 opérations sans écart.

Plus d'informations dans le bilan départemental sont disponibles en ligne sur le site internet de la DDT : <https://www.maine-et-loire.gouv.fr/Media/Fichiers/Bilan-CRC-49-20245>.

DDT53 :

Le bilan départemental montre que :

- **10 opérations « sur dossier » ont été contrôlées** : 3 contrôles ont été effectués en parasismique, 6 en accessibilité, 6 en thermique et 6 en ventilation dont 2 avec la rubrique sécurité incendie en supplément.
5 sont closes, 1 est toujours suivie pour une remédiation partielle, 2 parasismiques sont en suspend et celle sans réponse satisfaisante a été reportée pour un contrôle in situ.
Aucune non-conformité majeure n'a été relevée pour les 6 dossiers clos (1 parasismique et les 5 autres).
- **4 opérations in situ sur 5 ont été contrôlées.**
27 non conformités ou points à justifier ont été soulevés : 14 en accessibilité des logements, 2 en accessibilité de la partie ERP, 10 en ventilation des logements, 1 en protection incendie des communs et parkings souterrains.
Tous les contrôles sont à ce jour clos (un des opérateurs étant toutefois en cessation d'activité, des points à justifier sont restés en suspend).

DDT72 :

Le bilan départemental montre que :

- **sur 10 « contrôles sur dossier » prévus, 9 opérations ont pu être contrôlées** dont 8 en accessibilité et 9 en thermique et ventilation.
3 sont closes et 6 sont toujours en cours de contrôle.
1 opération a été basculée pour un contrôle in situ dans la campagne 2025 en l'absence de réponse du maître d'ouvrage.
34 non conformités ont été relevées sur les 9 autres opérations (dont 29 en accessibilité, 4 mineures en thermique et 1 en ventilation).
- **5 opérations in situ sur 6 ont été contrôlées** (dont une reportée de la campagne 2023).
36 non conformités ou points à justifier ont été soulevés : 21 en accessibilité des logements, 1 en accessibilité de la partie ERP, 9 en ventilation des logements, 5 en protection incendie des communs et parkings souterrains.
3 contrôles sont clos, 2 sont en cours de remédiation dont 1 avec des travaux en cours pour mise aux normes de la protection incendie du parking souterrain (ventilation). Un contrôle reste néanmoins sans réponse.

DDTM85 :

En 2024, 19 opérations ont été programmées. 15 d'entre elles sont issues du tirage national pour la Vendée et les 4 dernières sont des opérations reportées de la campagne de 2023.

Les typologies de ces opérations programmées sont réparties entre :

- 11 opérations de maisons individuelles, soit 94 logements ;
- 6 opérations de logements collectifs, soit 295 logements ;
- 2 opérations mixtes, soit 27 logements individuels et 112 logements collectifs.

Les rubriques de contrôles ont été les suivantes en 2024 : la sécurité incendie, la ventilation, l'accessibilité, la thermique, les garde-corps, les termites et insectes xylophages, et l'acoustique.

Le **bilan départemental** montre que plusieurs opérations de construction ont été annulées ou achevées avec un retard important sur les prévisions de chantier. Cinq opérations ont ainsi été reportées de 2024 à 2025 en raison de leur non achèvement. Une opération du tirage national de 2024 a également été retirée en raison de son annulation.

Au total, sur les **19 opérations** sélectionnées initialement :

- **8 opérations ont été contrôlées sur dossier** : 4 opérations ont fait l'objet de remarques (9 remarques émises) ;
- **4 opérations ont été contrôlées sur site** : 3 d'entre elles ont fait l'objet de la rédaction d'un procès-verbal transmis au procureur pour suite à donner ;
- **5 opérations n'ont pas été closes** en fin d'année. Ces opérations ont été reportées dans le plan de contrôle 2025 dans la mesure où l'achèvement de la construction a été décalé au cours de l'année 2025 ;
- **1 opération a fait l'objet d'un procès-verbal pour obstruction à la mission** transmis au procureur pour suite à donner ;
- **1 opération a fait l'objet d'un classement sans suite** consécutif à la demande d'annulation du permis de construire formulée par le maître d'ouvrage.

Au total, 12 opérations ont réellement pu être retenues et contrôlées pour lesquelles **9 remarques** ont été relevées et **30 non-conformités** ont été constatées.

Pour les contrôles sur dossier, **9 remarques** ont été relevées dont 8 sur la thématique accessibilité et 1 sur la thématique termites. 3 non-conformités ont également été constatées sur la thématique thermique.

Pour les contrôles sur site, sur **27 non-conformités**, 17 ont porté sur la thématique accessibilité, 3 sur la thématique ventilation et 7 sur la thématique acoustique.

Le bilan général en termes d'écarts constatés

Sur l'ensemble des départements, les **écarts en matière de contrôle sur dossier** ont porté sur différentes thématiques :

1) En matière d'**accessibilité** :

- Les **remarques** relevées pendant les contrôles concernent essentiellement :
 - des non-conformités relevées par les bureaux de contrôles et dont le maître d'ouvrage n'a pas justifié la mise en conformité ;
 - plusieurs obstacles à la mission.
- Les **non-conformités** relevées pendant les contrôles concernent principalement l'absence d'attestation ou incomplète (en particulier pour les petites constructions).

2) En matière d'**acoustique** :

- Les **remarques** relevées pendant les contrôles concernent essentiellement :
 - la déclaration de l'opération dans une zone exposée au bruit (infrastructures terrestres) ;
 - 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 concernent :
 - l'absence ou une forme inadéquate de l'attestation (signature manquante, attestation incomplète ou non fournie) ;
 - la non fourniture du volet mesure sur les opérations de plus de 10 logements.

3) En matière de **RT 2012** :

- Les **remarques** constatées concernent principalement : la non-actualisation de l'étude thermique (entre le dépôt de permis de construire et la fin des travaux).
- Les **non-conformités** concernent :
 - des attestations fournies au stade du dépôt de permis non adaptées à la construction ;
 - l'absence de signature sur une attestation fournie au stade de dépôt de permis ;
 - l'absence de fourniture du fichier xml (généralement en possession du bureau d'études thermique) ;
 - l'absence de l'attestation à l'achèvement des travaux.

4) Les **non-conformités relevées en protection contre les termites** concernent :

- l'absence de justificatif relatif au traitement préventif du bois de charpente utilisé ;
- l'absence de notice technique (ou *a minima* incomplète voire incohérente).

Les **remarques et les non-conformités en matière de contrôle *in situ*** sont les suivantes :

1) En matière d'**accessibilité** :

- Les **remarques** relevées portent sur :
 - les dimensions de passage à l'intérieur des logements ;
 - le chevauchement des espaces d'usage ;
 - les hauteurs de commandes ;
 - l'absence de contrastes visuels des commandes dans les logements.

Ces remarques concernent des valeurs dites « dans l'incertitude de mesure ».

- Les **non-conformités** concernent essentiellement :
 - pour les **cheminements accessibles** : absence entre l'entrée du bâtiment et les locaux communs ou inadaptation de leur traitement (maille grille caillebotis, sol non meuble, contraste des portes, éclairage des cheminements) ;
 - l'inadaptation du traitement des **escaliers** des parties communes (bande d'éveil à la vigilance, nez de marche, contre-marches et mains courantes) ;
 - la **signalétique** de l'ascenseur et de l'escalier des parties communes depuis le hall d'entrée et plus largement la signalétique globale (multi-cheminement) ;
 - le **traitement des espaces d'usage devant les équipements** et des dispositifs de **commandes** (interphones, boîtes aux lettres) ainsi que de **retournement** ;
 - le **traitement des stationnements accessibles** ;
 - la **hauteur** du seuil des portes d'entrée et des commandes ainsi que du seuil des menuiseries au niveau des balcons ou terrasses ;
 - l'**absence de prise de courant** à proximité de l'interrupteur à l'entrée des pièces de vie ;
 - la confirmation de l'**adaptabilité de salles d'eau**.

2) En matière d'**aération**, les **non-conformités** relevées sur site concernent essentiellement les débits insuffisants du système de ventilation et l'absence d'entrée d'air permanente sur fenêtres de toit.

3) En matière de **garde-corps et fenêtre basse**, les remarques ont porté sur l'absence de protection anti-chute aux abords des cheminements. Les non-conformités ont concerné la hauteur de la partie basse d'une fenêtre à moins de 0,90 m (absence de protection jusqu'à 1 m).

4) En matière d'**acoustique**, les **non-conformités** relevées concernent essentiellement l'absence d'attestation, les bruits aériens entre les circulations communes et les logements, et le traitement acoustique des circulations communes.

5) En matière d'**incendie**, les non-conformités relevées concernent l'absence d'une ouverture de 30 dm² en partie haute des portes donnant sur l'extérieur dans les parcs de stationnement.

La campagne 2025

La DREAL et les DDT(M) ont fixé des objectifs de campagne 2025 inférieurs aux années précédentes, étant donné la diminution du taux de construction et des effectifs dans les DDTs. Le nombre total d'opérations à contrôler est de **129 pour la région avec un accent volontairement mis sur les contrôles sur site**.