



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# COMITÉ RÉGIONAL DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT – PAYS DE LA LOIRE

29 NOVEMBRE 2024



# Bilan régional du contrôle des règles de construction

# Principaux points présentés :

1) **Rappel du cadre**

2) **Bilan 2023**

3) **Écarts récurrents relevés en 2023 (sur dossier et in situ)**

4) **Programmation 2024**

5) **Actualités**

# 1) Rappel du cadre

- 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 ;
  - 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.

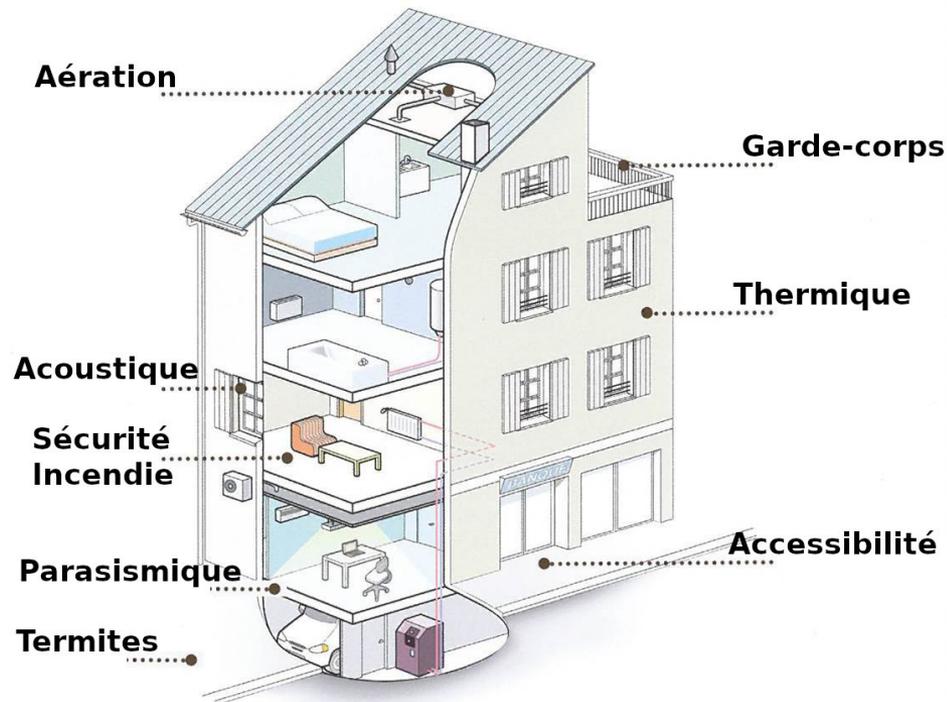
# 1) Rappel du cadre

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).

# 1) Rappel du cadre – Rubriques contrôlées en CRC



# 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.

# 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.

# 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 et publication [en ligne](#) d'un **document de valorisation régional annuel** (déjà disponible pour 2022 et à venir pour 2023).

Autres **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 (programmé en 2025 au niveau régional).

# 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 2023 – Programmation initiale et résultats

2023	Objectifs départementalisés			Résultats départementalisés					
Département	Nb total opérations à contrôler	Nb opérations à contrôler sur dossier	Nb opérations à contrôler sur site	Nb total opérations contrôlées	Nb total logements concernés	Nb opérations contrôlées sur dossier	Nb logements concernés par les contrôles sur dossiers	Nb opérations contrôlées sur site	Nb logements concernés par les contrôles sur site
44	35	25	10	34	-	24	-	10	-
49	34	24	10	35		21		11	
53**	15	10	5	14		10		4	
72**	15	10	5	12		8		4	
85	35	25	10	21		16		5	
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>94</b>	<b>40</b>	<b>116</b>	<b>3628</b>	<b>79</b>	<b>2232</b>	<b>34</b>	<b>1396</b>

La **différence entre la programmation et le bilan** s'explique en **2023** principalement par de **nombreux retards de livraison des bâtiments** dans un contexte de grande difficulté du secteur de la construction.

## 2) Bilan 2023 – Résultats détaillés contrôles sur dossier

2023									
Résultats départementalisés – détail contrôles sur dossier									
Département	Nb total opérations contrôlées	Nb opérations contrôlées sur dossier	Nb bordereaux rubrique accessibilité	Nb bordereaux rubrique termites	Nb bordereaux rubrique acoustique	Nb bordereaux rubrique sécurité incendie	Nb bordereaux rubrique thermique*	Nb vérifications rubrique parasismique	Nb total rubriques contrôlées sur dossier
44	34	24							74
49	35	21							42
53**	14	10	-	-	-	-	-	-	20
72**	12	8							15
85	21	16							50
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>79</b>	<b>65</b>	<b>33</b>	<b>48</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>201</b>

## 2) Bilan 2023 – Résultats détaillés contrôles sur site

2023 Résultats départementalisés – détail contrôles sur site										
Département	Nb total opérations contrôlées	Nb opérations contrôlées sur site	Nb de contrôles sur accessibilité	Nb de contrôles sur sécurité incendie	Nb de contrôles sur ventilation	Nb de contrôles sur acoustique*	Nb de contrôles sur parasismique *	Nb de contrôles sur garde-corps	Nb de contrôles sur passage brancard	Nb total thématiques contrôlées sur site
44	34	10								22
49	35	11								37
53**	14	4	-	-	-	-	-	-	-	10
72**	12	4								13
85	21	5								17
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>99</b>

## 2) Bilan 2023 – Résultats interdépartementaux

- Dans le cadre de la **mutualisation à l'échelle régionale des contrôle à forte technicité**, un choix de rubriques contrôlées est fait, en plus de la mesure acoustique sur site, avec les correspondants locaux en fonction de leurs besoins :

Nombre d'opérations contrôlées	Département / Service				
	<u>DDTM</u> 44	<u>DDT</u> 49	<u>DDT</u> 53	<u>DDT</u> 72	<u>DDTM</u> 85
Acoustique	2	3	1	1	1
<u>RT 2012 (CSD)</u>	1	x	x	x	x
Parasismique	1	1	x	x	1

(x) Non applicable

- Sur les 8 opérations contrôlées en **acoustique** : **6 mesures non conformes** ;
- **Aucun écart** sur l'opération contrôlée en **RT 2012** (sur dossier) ;
- **Aucun écart** sur la seule opération contrôlée en **parasismique** sur les 3 envisagées.

### 3) Écarts récurrents relevés en 2023 – contrôle sur dossier

#### Accessibilité :

Quelques **remarques** relevées :

- la localisation des stationnements adaptés ;
- la fourniture d'une étude d'éclairage permettant d'apprécier la prise en compte de la réglementation sur l'opération ;
- 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 : absence d'attestation ou incomplète.

### 3) Écarts récurrents relevés – contrôle sur dossier

#### Acoustique :

Quelques **remarques** relevées :

- 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 :

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

### 3) Écarts récurrents relevés – contrôle sur dossier

**RT 2012** : aucune remarque ou non conformité constatées en 2023, toutefois des difficultés récurrentes à obtenir la fourniture des documents sont à souligner.

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

### 3) Écarts récurrents relevés – contrôle *in situ*

#### Accessibilité :

Les **remarques** :

- 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 ».

### 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) et des escaliers des parties communes (bande d'éveil à la vigilance, nez de marche, contre-marches et mains courantes) ;
- le traitement des espaces d'usage devant les équipements et 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 ;
- 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.

### 3) Écarts récurrents relevés – contrôle *in situ*

#### Aération :

**Non-conformités** : débits insuffisants du système de ventilation et l'absence d'entrée dans une pièce principale.

#### Garde-corps et fenêtre :

**Non-conformités** : hauteur de la partie basse d'une fenêtre à moins de 0,90 m (absence de protection jusqu'à 1 m).

### 3) Écarts récurrents relevés – contrôle *in situ*

#### Acoustique :

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

#### Incendie :

**Non-conformités** : l'absence d'une ouverture de 30 dm<sup>2</sup> en partie haute des portes donnant sur l'extérieur dans les parcs de stationnement.

## 4) Programmation 2024

- La programmation de 2024 est **similaire** à celle de 2023 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.

## 5) Actualités

- Publication en décembre 2023 des **décrets** (n°[2023-1143](#), [2023-1173](#), [2023-1175](#)) et des **arrêtés** (des 21, 22 et 26 décembre 2023) relatifs à **l'accessibilité, l'acoustique, la prise en compte du risque sismique et RGA** ainsi que la **performance énergétique et environnementale** et les **agréments des bureaux d'étude** ;
- Mise en place des **attestations [RGA](#) et [sismiques](#)** depuis le 1/01/2024 → 2 FAQ disponibles ;
- **[Procédure d'agrément des bureaux d'étude](#)** en tant qu'**attestateurs** en cours (5 bureaux déjà agréés au niveau national, 5 prochainement) ;
- Publication du **guide méthodologique des contrôles RE 2020** en 2025 ;
- Publication de la **plateforme** de recueil en ligne des attestations (mi-2025).

# Merci pour votre attention