



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMITÉ RÉGIONAL DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT – PAYS DE LA LOIRE

14 NOVEMBRE 2025



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

Bilan régional du contrôle des règles de construction

Principaux points présentés :

1. **Rappel du cadre**
2. **Bilan 2024**
3. **Écarts récurrents relevés en 2024 (sur dossier et in situ)**
4. **Programmation 2025**
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.

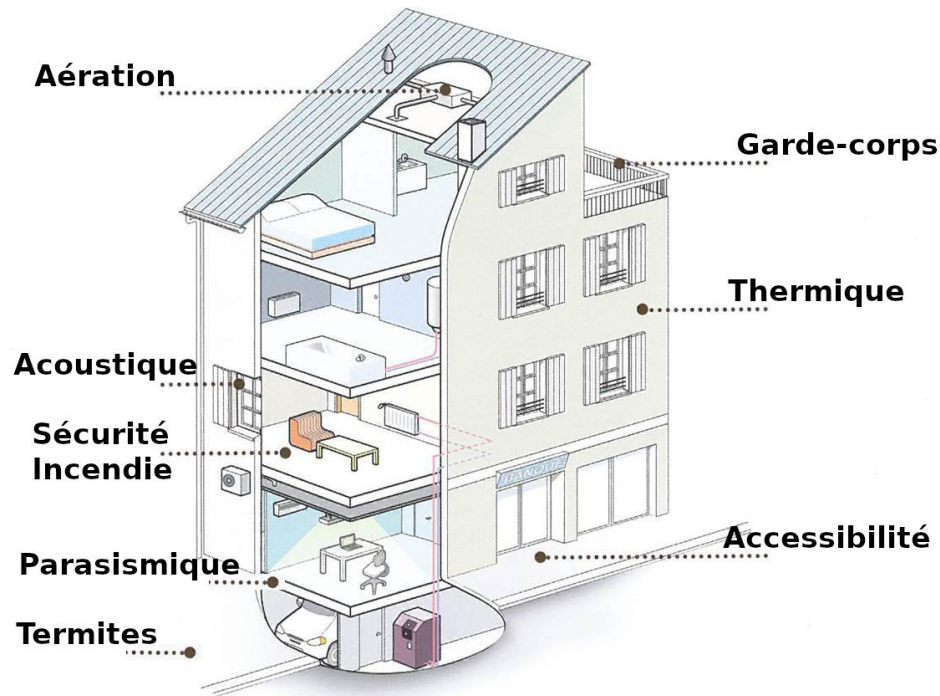
1) Rappel du cadre

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 – 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 disponibles pour 2022 et 2023).

Autres **pistes d'actions** 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 2026 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 de 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 2024 – Programmation initiale et résultats

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

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

2) Bilan 2024 – Résultats détaillés des contrôles sur dossier

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

2) Bilan 2024 – Résultats détaillés des contrôles *in situ*

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

2) Bilan 2024 – Résultats interdépartementaux

- Dans le cadre de la **mutualisation à l'échelle régionale des contrôles 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 :

Contrôles par département	44	49	53	72	85
Acoustique	2	6	1	1	2
Parasismique	0	1	X	X	0

(X) non applicable

- Sur les 12 opérations contrôlées en **acoustique** : **8 non conformités** ;
- Le contrôle **parasismique** n'a pas pu aboutir.

3) Écarts récurrents relevés en 2024 – contrôles sur dossier

Accessibilité :

Quelques **remarques** relevées :

- des non-conformités relevées par les bureaux de contrôles et dont le maître d'ouvrage n'a pas justifié la mise en conformité (notamment la prise en compte des extérieurs et des cheminements) ;
- plusieurs obstacles à la mission.

Les **non-conformités** relevées : absence d'attestation ou incomplète (en particulier pour les petites constructions).

3) Écarts récurrents relevés – contrôles 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 ou absence d'attestation ;
- 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 – contrôles sur dossier

RT 2012 :

Les **remarques** constatées concernent : la non-actualisation de l'étude thermique (entre le dépôt de PC et la fin des travaux).

Les **non conformités** constatées concernent :

- des attestations fournies au stade du dépôt de permis non adaptées à la construction ;
- l'absence de signature sur les attestations fournies au stade de dépôt de permis ;
- l'absence de fourniture du fichier xml ;
- l'absence d'attestation à l'achèvement des travaux.

Protection contre les termites : les **non-conformités** concernent :

- l'absence de justificatif relatif au traitement préventif du bois de charpente utilisé ;
- une notice technique incomplète/incohérente voire absente.

3) Écarts récurrents relevés – contrôles *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.

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

3) Écarts récurrents relevés – contrôles *in situ*

Accessibilité - les **non-conformités** :

- l'absence de fourniture d'**attestations** ou incomplètes ;
- 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) ;
- 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 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**.

3) Écarts récurrents relevés – contrôles *in situ*

Aération :

Non-conformités :

- débits insuffisants du système de ventilation et l'absence d'entrée et d'extraction dans une pièce principale ;
- absence d'entrée d'air permanente sur fenêtres de toit.

Garde-corps et fenêtre :

- **Remarques** : absence de protection anti-chute aux abords des cheminements ;
- **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 – contrôles *in situ*

Acoustique :

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

Incendie :

Non-conformités : l'absence d'une ouverture de 30 dm² en partie haute des portes donnant sur l'extérieur dans les parcs de stationnement.

4) Programmation 2025

- Le **nombre total de contrôles** à réaliser est stabilisé en 2025 avec un accent volontairement mis sur les **contrôles sur site**.

5) Actualités

- Démarrage des **campagnes de contrôle RE 2020** en 2026 ;
- Publication de la **plateforme** de recueil en ligne des attestations.

Merci pour votre attention