



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Nantes, le 16 décembre 2024

Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politique de l'Habitat
Affaire suivie par : Sara ANGOTTI
sara.angotti@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 5509H24SA

NOTE

Objet : Bilan régional 2023 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 2023..... | 3 |
| La programmation..... | 3 |
| Le bilan détaillé par DDT en termes de contrôle..... | 4 |
| Le bilan général en termes d'écarts constatés..... | 9 |
| La campagne 2024..... | 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.

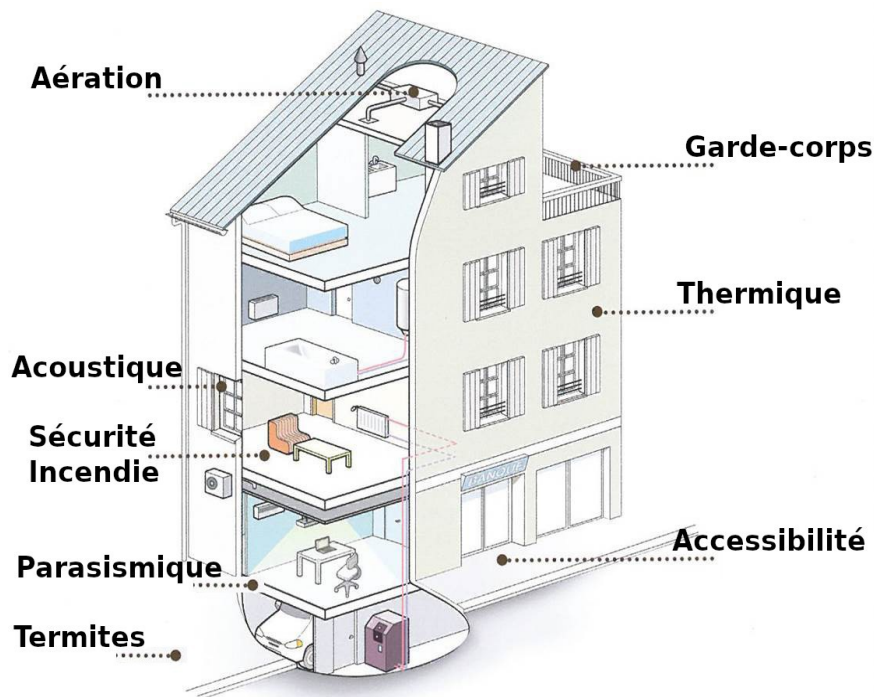
Le CRC est une mission cruciale à la garantie de la qualité de la construction sur le territoire, il permet en effet :

- 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'habitation 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.

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 DDTs.

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).

De même, dans le cadre de ce processus d'interdépartementalisation, une **coopération a été 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. La DDT de la Mayenne a été désignée chef de file pour l'exercice de cette mission de contrôle mutualisée.

Enfin, 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) en Loire-Atlantique (44), dans le Maine et Loire (49) et en Vendée (85).**

La campagne régionale 2023

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.) fournis 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 réalisés 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 2023 fait état des données suivantes en termes d'objectifs initialement fixés et de résultats atteints par département :

| 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 | |
| Total | 134 | 94 | 40 | 116 | 3628 | 79 | 2232 | 34 | 1396 |

** coopération interdépartementale

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 (post-Covid, hausse des prix des matériaux, crise énergétique, limitation des prêts, etc.).

| 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 |
| Total | 116 | 79 | 65 | 33 | 48 | 12 | 24 | 17 | 201 |

* contrôle à haute technicité mutualisé

** coopération interdépartementale

| 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 |
| Total | 116 | 34 | 29 | 13 | 25 | 9 | 1 | 17 | 5 | 99 |

* 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 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| RT 2012 (CSD) | 1 | x | x | x | x |
| Parasismique | 1 | 1 | x | x | 1 |

(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 conformes |
| 44 | 1 | 9 | 13 | 6 | 3 | 32 | 27 |
| 49 | 3 | 16 | 16 | 3 | 3 | 41 | 39 |
| 53 | 0 | 3 | 3 | 1 | 0 | 7 | 7 |
| 72 | 0 | 4 | 5 | 4 | 0 | 13 | 13 |
| 85 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 10 | 10 |
| Totaux | 4 | 37 | 42 | 14 | 6 | 103 | 96 |

En général, sur les **8 opérations contrôlées en acoustique**, **6 mesures se sont révélées non conformes**. **Aucun écart** n'a toutefois été constaté sur l'opération contrôlée en **RT 2012** (sur dossier) ainsi que pour l'**opération contrôlée en parasismique** sur les 3 initialement envisagées.

DDTM44 :

34 opérations ont été initialement sélectionnées pour la campagne 2023. 33 sont issues de l'échantillonnage national 2023 et 1 est issue de signalement.

Sur ces 34 opérations :

- 15 d'entre elles présentent des fin de chantiers postérieures à 2023 (PC de 2018 à 2020), elles sont donc reportées sur les campagnes de contrôles des années suivantes.
- 1 opération a vu son permis retiré.

Les 18 opérations restantes ont donc été complétées par des reports des campagnes des années antérieures (16 opérations). Ce qui porte bien à 34 le vivier d'opérations pour mener la campagne de contrôles 2023.

Les typologies des **34 opérations contrôlées en 2023** sont réparties entre :

- 7 opérations de maisons individuelles, soit 20 logements
- 25 opérations collectives, soit 1 097 logements
- 2 opérations mixtes de 18 logements collectifs et 23 maisons individuelles, soit 41 logements.

Elles représentent au total 1158 logements.

| Typologie logement | Nbre d'opérations | Nbre de logements |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|
| Individuel | 7 | 20 |
| Collectif | 25 | 1097 |
| Mixte (Indiv + collec) | 2 | 41 |
| | 34 opérations | 1 158 logements |

Les rubriques de contrôles ont été les suivantes : accessibilité des personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, acoustique, termites et insectes xylophages, ventilation.

Sur ces 34 opérations contrôlées :

- 76 rubriques ont été contrôlées sur dossier (21 en accessibilité, 3 en sécurité Incendie, 20 en acoustique, 1 en thermique, 14 en parasismique, 17 en termites). 47 non-conformités ont été observées sur dossier ;
- 19 rubriques ont été contrôlées sur site (9 en accessibilité, 4 en sécurité incendie, 2 en acoustique, 0 en thermique, 0 en parasismique, 4 en ventilation). 72 non-conformités ont été observées in situ (61 en accessibilité, 6 en sécurité incendie, 4 en acoustique, 1 en ventilation). Le contrôle d'une opération sur la rubrique parasismique *in situ* a été initié, mais n'a pas pu aller à son terme, le maître d'ouvrage n'ayant pas tenu informé les contrôleurs de la réalisation de certaines étapes clés du chantier.

DDT49 :

Les **64 opérations sélectionnées** pour la campagne 2023 sont issues des 33 opérations de l'échantillonnage national complétées par des opérations choisies par le service et des reports de la campagne précédente. La campagne 2023 représente 36 % des permis de construire de plus de deux logements autorisés du 1er janvier au 31 décembre 2020.

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

| Typologie de logement | Nombre d'opérations | Nombre de logements concernés |
|-------------------------------|----------------------|---|
| Individuel | 27 | 155 |
| Collectif | 32 | 2671 |
| Mixte (Indiv + collec) | 5 | 185 (57 individuels et 128 collectifs.) |
| Total | 64 opérations | 3 011 logements |

Les rubriques 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 parasismique.

Le **bilan départemental** montre que sur les opérations initialement programmées, 22 opérations accusent des retards de chantier et sont donc reprogrammées pour la campagne 2024, 7 opérations ont été abandonnées et 4 opérations sont issues de la campagne précédente.

Au total, sur les **35 dossiers restants, 21 contrôles sur dossier et 11 contrôles in situ ont été effectués** :

- 77 rubriques ont été contrôlées ;
- 106 écarts à la réglementation ont été relevés dont 94 non conformités ;
- 3 opérations sont poursuivies sans analyse pour cause d'obstacle à la mission de contrôle (non fourniture de documents) ;
- 8 opérations sont sans écart soit 23 % de la campagne de contrôle.

Dans le cadre de l'entente avec le procureur de la République, sur les 35 opérations contrôlées :

- pour les 8 opérations dont le contrôle n'a pas révélé d'écart, elles sont proposées à un classement sans suite ;
- 25 ont été régularisées ou sont en cours de régularisation par le maître d'ouvrage ;
- 3 sont en cours d'instruction par le service du procureur de la république.

Plus d'informations dans le bilan départemental [en ligne](#).

DDT53 :

Le **bilan départemental** montre que :

- 10 opérations « sur dossier » ont été contrôlées : 3 contrôles ont été effectués en parasismique, 7 en accessibilité, thermique et ventilation dont 2 avec la rubrique sécurité incendie en supplément. 9 sont closes, 1 est toujours suivie pour une remédiation partielle.
16 non conformités ont alors été relevées (14 en accessibilité et 2 en thermique).
- 4 opérations *in situ* ont également été contrôlées : 3 pour toutes les rubriques et 1 en acoustique. Toutes sont closes.
17 non conformités ont alors été relevées (2 en accessibilité, 1 en sécurité incendie, 4 en thermique et 10 en ventilation).

Dans le cadre de l'entente avec le procureur sus-mentionnée, aucun procès-verbal ne lui a été adressé quant aux contrôles de l'année 2023.

DDT72 :

Le **bilan départemental** montre que :

- sur 10 « contrôles sur dossier » prévus : 8 opérations ont pu être contrôlées dont 7 en accessibilité, 8 en thermique et ventilation dont 1 avec la rubrique sécurité incendie en supplément. 3 sont closes et 5 sont toujours en cours de contrôle. De plus, 1 opération contrôlée sur dossier n'a toutefois pas pu être achevée et est donc reprogrammée pour la campagne 2023 sur dossier puis en *in situ* pour 2024 et l'autre opération contrôlée sur

dossier a été reportée en 2023 pour un contrôle *in situ* (dû à un manque de pièces malgré de nombreuses relances).

10 non conformités ont été relevées sur les 8 opérations restantes (dont 7 en accessibilité, 2 en thermique et 1 en ventilation).

- 4 opérations *in situ* ont également été contrôlées : 4 pour toutes rubriques et 1 en acoustique (redondante avec une toutes rubriques). Elles sont toutes closes.

11 non conformités ont alors été relevées (1 en accessibilité, 2 en thermique et 8 en ventilation).

DDTM85 :

En 2023, 27 opérations ont été programmées. 23 d'entre elles sont issues principalement du tirage national, à savoir le tirage aléatoire représentatif des opérations de construction neuves en Vendée et les 4 dernières sont des opérations reportées de la campagne de 2022.

Les typologies de ces opérations programmées sont réparties entre :

- 17 opérations de maisons individuelles, soit 80 logements ;
- 9 opérations collectives, soit 256 logements ;
- 1 opération mixte, soit 10 logements individuels et 5 logements collectifs.

Les rubriques de contrôles ont été les suivantes en 2023 :

- Sécurité incendie ;
- Ventilation ;
- Accessibilité ;
- Gardes-corps ;
- Termites et insectes xylophages ;
- Acoustique.

Le **bilan départemental** montre que plusieurs opérations de construction ont été annulées ou achevées avec un retard important sur les prévisions de chantier. Trois opérations ont ainsi été reportées de 2023 à 2024 en raison de leur non achèvement. Une opération du tirage national de 2023 a également été retirée en raison de son annulation.

Au total, sur les **27 opérations** sélectionnées initialement :

- **16 opérations ont été contrôlées sur dossier** dont :
 - 1 opération a fait l'objet d'une non-conformité ;
 - 2 opérations ont fait l'objet de non-conformités à défaut de justification (présence de non-conformités régularisées) ;
 - 7 opérations ont fait l'objet de remarques (18 remarques émises).
- **5 opérations ont été contrôlées sur site**. Elles ont toutes fait l'objet de la rédaction d'un procès verbal.
- **4 dossiers n'ont pas été clos** en fin d'année. Pour trois d'entre eux, l'achèvement de la construction a été reporté au cours de l'année. Ces dossiers ont été reportés sur le plan de contrôle 2024. Le dernier n'a pas donné suite malgré plusieurs relances. Ce dossier est reporté en 2024 et fera l'objet d'un procès verbal pour non réponse à nos relances.
- **2 opérations ont fait l'objet d'un classement sans suite** consécutif, pour l'un, à l'interruption des travaux pour une durée indéterminée et, l'autre, à la demande d'annulation du permis de construire formulée par le maître d'ouvrage.

Au total, 21 opérations ont réellement pu être retenues et contrôlées pour lesquelles **18 remarques et 45 non-conformités** ont été constatées.

Pour les contrôles sur dossier, 18 remarques et 1 non-conformité ont été relevées sur la thématique accessibilité. 1 non-conformité a également été relevée en acoustique.

Pour les contrôles sur site, 39 non-conformités ont porté sur l'accessibilité et 4 sur la ventilation.

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 :
 - 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 pendant les contrôles concernent principalement l'absence d'attestation ou incomplète.

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 :

Aucune remarque ou non conformité constatées en 2023, toutefois des difficultés récurrentes à obtenir la fourniture des documents sont à souligner.

4) La **non-conformité relevée en protection contre les termites** concerne l'absence de notice technique.

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 :
 - 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 des parties communes (bande d'éveil à la vigilance, nez de marche, contre-marches et mains courantes) ;
 - le traitement des stationnements accessibles ;
 - la hauteur du seuil des portes d'entrée ;
 - l'absence de prise de courant à proximité de l'interrupteur à l'entrée des pièces de vie ;
 - 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) En matière d'**aération**, les **non-conformités** relevées sur site concernent essentiellement les débits insuffisants du système de ventilation et l'absence d'entrée dans une pièce principale.

3) En matière de **garde-corps et fenêtre basse**, la non-conformité est sur 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 et les bruits aériens entre les circulations communes et les logements.

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 2024

La DREAL et les DDT(M) ont fixé les mêmes objectifs de campagne 2023 pour 2024, 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 est de **134 pour la région dont 94 opérations sur dossier et 40 opérations sur site**.