



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Séance Plénière du 7 mars 2022

Le Contrôle du respect des Règles de Construction (CRC) et sa mise en œuvre dans les Hauts de France

1. Le contrôle des règles de construction

Les règles de construction sont établies pour garantir un niveau minimal de qualité de la construction (sécurité, économies d'énergies, santé, confort, accessibilité) et également pour éviter la concurrence déloyale entre les entreprises. Elles sont contenues dans le Titre 1^{er} du Livre 1^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le Contrôle du Respect des Règles de Construction (CRC) est une mission régalienne prévue par le CCH et assurée par des agents commissionnés et assermentés à cet effet au sein de différents services du ministère de la Transition Écologique et Solidaire : DREAL, DDT(M) et CEREMA.

Le CRC s'exerce dans le cadre d'une police judiciaire et peut donc aboutir à des sanctions pénales définies dans le CCH. Il concerne potentiellement tous les bâtiments d'habitations collectifs et/ou individuels neufs sachant que la priorité a été mise sur le contrôle des opérations neuves d'habitation comportant plusieurs logements.

● Les opérations soumises au CRC

Toute opération de construction d'habitation neuve de 2 logements ou plus destinée à la vente ou à la location est susceptible d'être contrôlée dès sa livraison et jusqu'à 6 ans après. Mais les contrôles ne sont pas systématiques et s'opèrent par sondage (entre 5 à 10 % de l'ensemble des opérations de construction annuelle).

La sélection des opérations se fait localement sur la base d'un échantillonnage issu du fichier des permis de construire (base sit@del). Le panachage entre types de bâti peut suivre la typologie de la construction mais peut également être infléchi en fonction de priorités locales : habitat collectif ou maisons individuelles groupées, logements privés ou sociaux, maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA...

44, rue de Tournai - CS 40 259 - 59 019 LILLE Cedex

Tél. : 03 20 13 48 48 - Fax : 03 20 13 48 78

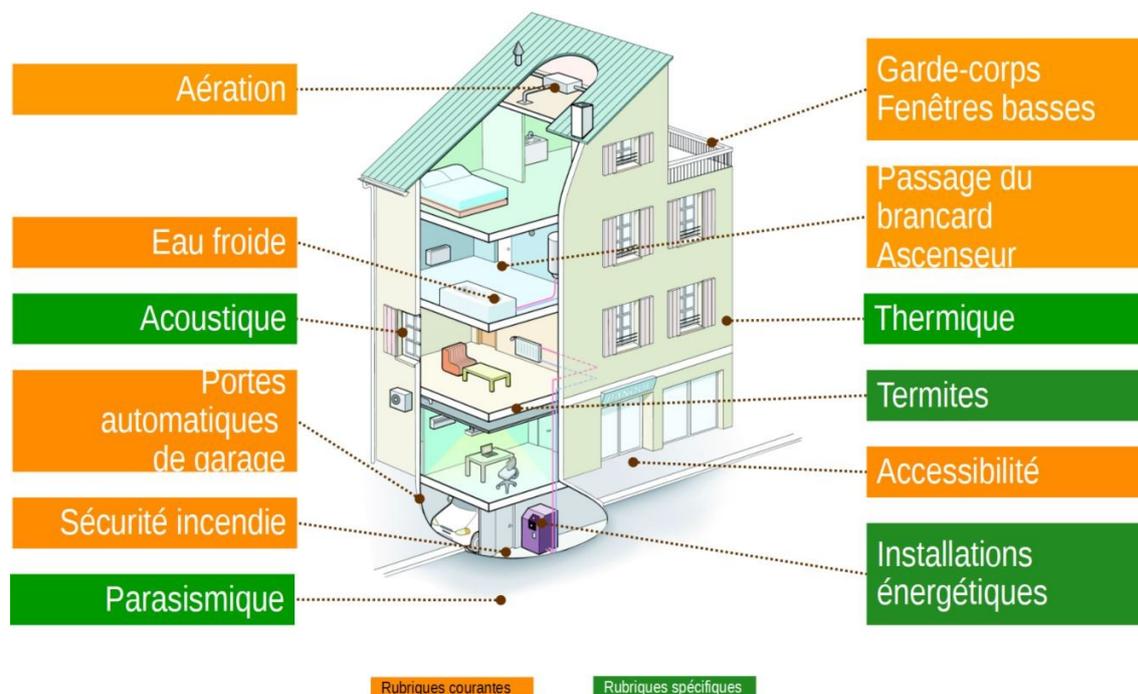
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - twitter.com/prefet59 - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

● La portée du contrôle

Le contrôle peut porter sur tout ou sur une partie des thématiques suivantes : la sécurité des personnes (les garde-corps – fenêtres basses et rampes d'escaliers, la sécurité incendie, le passage du brancard et le parasismique), la performance environnementale (la performance thermique), le confort et la qualité sanitaire (l'aération des logements, l'accessibilité, la qualité acoustique).

Les dernières rubriques (eau froide, portes de garage et termites) sont peu ou plus contrôlées.



● Le contenu et le déroulement d'un contrôle

Les contrôleurs constatent les infractions aux règles établies par le CCH selon les modalités définies dans les articles L.181-1 à L.186-8 de ce même code. Outre les décrets et arrêtés, le CRC s'étend aux normes rendues d'application obligatoire par ces mêmes textes.

Le contrôle prévoit une analyse du dossier technique fourni par le maître d'ouvrage, puis une visite technique sur site en présence du maître d'ouvrage, accompagné s'il le souhaite de professionnels impliqués dans la construction tels que maître d'œuvre, architecte, bureau d'étude... La visite in-situ porte sur un échantillonnage de logements (selon leur typologie, leur positionnement et éventuellement leur spécificité), sur les parties communes (circulations horizontales et verticales, halls, locaux collectifs, parcs de stationnement couverts...) et sur les extérieurs (accès aux bâtiments, cheminements, parcs de stationnement extérieurs...).

À l'issue de cette visite, le contrôleur assermenté établit un rapport et, en cas de constat de non-conformités, dresse un procès-verbal qu'il adresse au procureur de la République.

Parallèlement à cette saisine du parquet, l'administration engage vis-à-vis du maître d'ouvrage une procédure amiable dite « de régularisation » afin de lui offrir la possibilité de corriger les non-conformités et d'éviter ainsi de faire l'objet de poursuites pénales.

L'enclenchement d'une phase judiciaire se fait à l'appréciation du procureur de la République, suivant les éclairages apportés par le contrôleur.

44, rue de Tournai - CS 40 259 - 59 019 LILLE Cedex

Tél. : 03 20 13 48 48 - Fax : 03 20 13 48 78

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - twitter.com/prefet59 - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

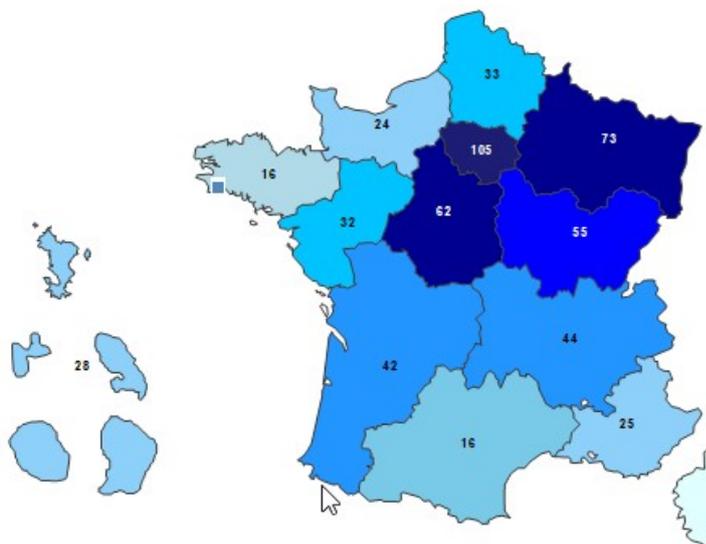
En cas de non-conformités, le maître d'ouvrage est passible d'amendes pouvant atteindre 45 000€, voire 75 000€ en cas de récidive. Il encourt également une peine d'emprisonnement en cas d'obstacle à l'exercice du contrôle ou de récidive. Le juge peut également prononcer la mise en conformité voire la démolition du bâti, ainsi qu'une interdiction d'exercer.

Les personnes concernées par les poursuites pénales peuvent être les maîtres d'ouvrage, mais aussi les architectes, les entrepreneurs, ou toute autre personne responsable de la conception de l'ouvrage ou de l'exécution des travaux.

2. Mise en œuvre du CRC et les principaux enseignements

● Le CRC au niveau national

En 2021, plus de 550 opérations de construction ont été contrôlées sur la France entière. Le nombre d'opérations contrôlées varie fortement d'une région à une autre. Le rythme de construction et le nombre de contrôleurs y sont pour beaucoup mais également la crise sanitaire actuelle.



Répartition des contrôles CRC 2021 par région

● Le CRC dans les Hauts de France

Dans les Hauts-de-France, le CRC est assuré par plusieurs contrôleurs se répartissant entre les DDT(M) de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, pour leur territoire respectif, la DREAL qui intervient dans le Nord et le Pas-de-Calais, et le CEREMA qui intervient sur toute la région (uniquement en acoustique depuis 2020).

Entre 2015 et 2018, le nombre de contrôles effectués sur la région des Hauts-de-France a augmenté (+26 % en 4 ans). Depuis 2019, ce nombre de contrôles a diminué fortement suite au désengagement progressif du CEREMA sur cette mission et au remplacement de contrôleurs nécessitant un processus de formation et d'apprentissage long et lourd. De plus, les conditions sanitaires contraignantes depuis mars 2020 accentuent cette baisse.

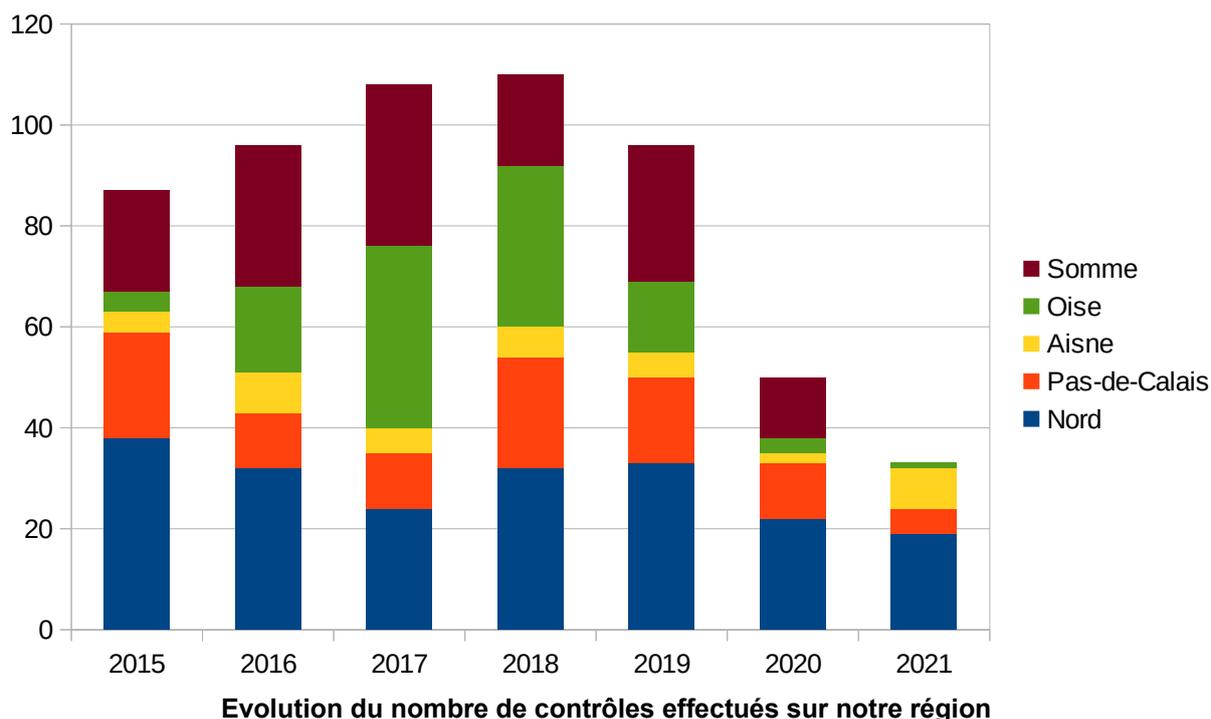
Ces opérations ont représenté le contrôle de plus de 1 500 logements sur la région en 2021.

44, rue de Tournai - CS 40 259 - 59 019 LILLE Cedex

Tél. : 03 20 13 48 48 - Fax : 03 20 13 48 78

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - twitter.com/prefet59 - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)



Un choix exigeant dans les Hauts-de-France : le contrôle « toutes rubriques »

Le nombre et la nature des rubriques contrôlées sur une même opération varient selon les territoires. Dans notre région, 3 types de contrôles sont menés : les contrôles thermiques, les contrôles acoustiques et les contrôles dits « toutes rubriques » qui couvrent l'accessibilité, la sécurité incendie, les garde-corps, le passage de brancard et la ventilation. Ces derniers sont les plus nombreux, environ 80 % des contrôles.

Depuis 2019, la DREAL HdF réalise en régie des contrôles sur la réglementation thermique (plus d'une vingtaine de contrôles in-situ). Cette rubrique spécifique met en œuvre une étude sur dossier poussée, ainsi que plusieurs contrôles sur site, avant une visite finale « toutes rubriques ». Ce choix régional est très exigeant : il se traduit par un temps plus important consacré à chaque opération, un plus grand nombre de points à contrôler et une plus forte probabilité de constat de non-conformités. Ainsi, parmi les 33 opérations contrôlées en 2021, 28 ont permis de constater au moins une non-conformité, soit 85 %.

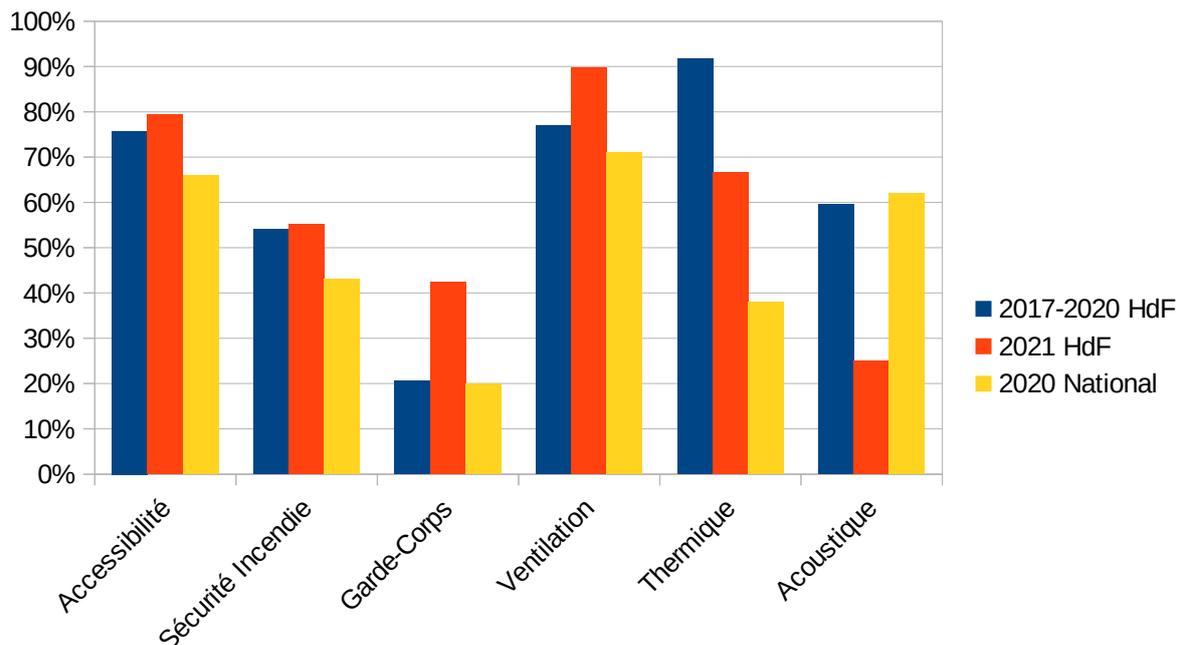
À noter que les contrôles dits « spécifiques », à savoir acoustiques et thermiques, nécessitent des qualifications particulières et un appareillage onéreux. Ils sont réalisés en moins grand nombre.

● **Les non-conformités constatées**

Le taux de non-conformité varie fortement selon les rubriques.

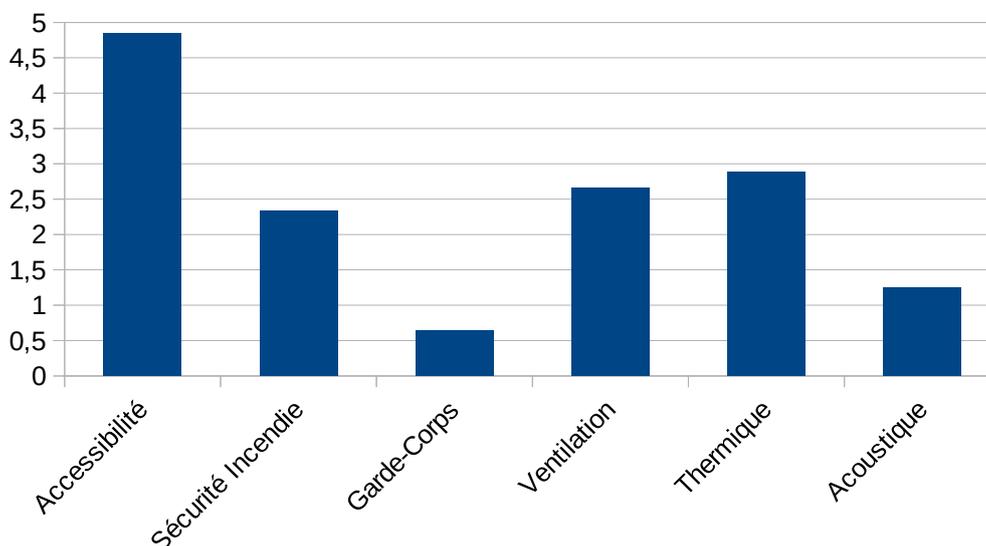
Sur ces 5 dernières années, ce taux varie peu dans notre région sur certaines rubriques (aux alentours des 80 % en accessibilité et au-dessus des 50 % en sécurité incendie). Par contre, on constate sur cette dernière année, une augmentation importante du taux de non-conformités dans les rubriques garde-corps (notamment sur les hauteurs des garde-corps des rampes d'accès au parc de stationnement souterrain) et aération (non-conformités redondantes sur la mise en place des équipements – par exemple une bouche T2 dans un T3 ou une bouche salle de bain dans les WC). À noter également que ce taux diminue fortement pour les rubriques thermiques (la RT 2012 étant de mieux en mieux appliquée) et acoustique.

Les différents taux nationaux apparaissent inférieurs à nos taux régionaux, à l'exception de la rubrique acoustique.



Taux de non-conformités par rubrique

En 2021, on dénombrait dans notre région un peu plus de 250 non-conformités constatées in-situ, soit une moyenne avoisinant les 9 non-conformités par opération contrôlée.



Moyenne du nombre de non-conformités par rubrique (2018-2021)

La rubrique « accessibilité » est la plus sujette aux non-conformités avec une moyenne proche de 5 par opération contrôlée, ce qui s'explique aisément par le grand nombre de points de contrôles.

Non-conformités récurrentes

Les bilans annuels révèlent certaines non-conformités récurrentes. On peut ainsi lister :

Acoustique	<ul style="list-style-type: none">• Problème de bruit intérieur (bruits aériens, chocs, équipements)• Isolation phonique insatisfaisante de façade donnant sur infrastructure de transport• Mauvais traitement acoustique des circulations communes
Garde-corps	<ul style="list-style-type: none">• Hauteur insuffisante de garde-corps ou de barres d'appui• Vide trop important entre éléments de garde-corps
Aération	<ul style="list-style-type: none">• Absence d'entrée d'air sur menuiseries• Absence, insuffisance ou excès de dépression aux bouches d'extraction d'air• Bouches d'extraction non conformes• Absence ou non-fonctionnement de l'alarme VMC dans les collectifs
Sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none">• Gaine technique ou traversée de plancher non coupe-feu• Stockage d'éléments combustibles dans gaines techniques ou box de stationnement• Bloc-porte non coupe-feu / pare-flamme• Porte fermant à clef de l'intérieur du parc de stationnement• Circulation piétonne non distincte de la circulation véhicules• Défauts de signalétique sur portes, cheminements piéton et parcs de stationnement• Absence de l'affichage des plans et consignes de sécurité• Absence de moyens de lutte contre l'incendie• Non-fourniture du registre de sécurité
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">• Absence d'attestation d'accessibilité• Problème de pente du cheminement extérieur, hauteur de ressaut, espace de manœuvre• Place de parking adaptée trop éloignée, non marquées et non raccordées au cheminement d'accès• Absence de repérage de l'accès principal et du choix de cheminement• Absence de contraste visuel sur parties vitrées, de protection sous escaliers, de repérage des saillies, de contrastes 1ere et dernière contre marche et éclairage insuffisant des parties communes• Problème dimensionnel des escaliers• Nez de marche trop important, non continuité de main courante• Non respect des caractéristiques de base des logements• Numérotation d'étage sur palier
Thermique	<ul style="list-style-type: none">• Absence d'attestations RT2012• Justification de mise en œuvre des isolants

3. La valorisation du CRC

Si l'objectif premier du CRC est de vérifier le respect de la réglementation, il constitue, au-delà de son caractère régalién, un outil d'évaluation de la qualité de la construction grâce à la visite de plus de 500 bâtiments chaque année. Les bilans réalisés annuellement alimentent également les travaux nationaux sur l'évaluation et l'adaptation du corpus réglementaire.

Enfin, le CRC revêt un caractère pédagogique : il permet de sensibiliser les acteurs de la construction, d'améliorer leur connaissance de la réglementation et de faire ainsi progresser la qualité des bâtiments.

44, rue de Tournai - CS 40 259 - 59 019 LILLE Cedex

Tél. : 03 20 13 48 48 - Fax : 03 20 13 48 78

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://www.facebook.com/prefetnord) - twitter.com/prefet59 - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

À cet égard, des rencontres sont organisées dans les Hauts de France avec différents acteurs de la construction (réunions d'échanges avec des bailleurs sociaux en novembre et avec des bureaux de contrôle en mai) afin de les sensibiliser et d'échanger sur les non-conformités régulièrement constatées.

4. Le CRC : une mission en constante évolution

La réglementation en matière de construction se modifie en permanence et le CRC doit s'adapter en temps réel. À cet égard, la période actuelle connaît une forte activité législative et réglementaire en matière de construction.

Ainsi, peuvent être citées :

- La loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a fait fortement évoluer les obligations en matière d'accessibilité des logements en prévoyant, par programme, 20% de logements accessibles et 80% de logements évolutifs, c'est-à-dire pouvant être rendus accessibles par des travaux simples ;

- la loi ESSOC du 10 août 2018 qui a consisté à la réécriture du livre 1^{er} du CCH, diminuant le nombre de règles de construction et passant d'obligations de moyens à des obligations de résultats, ce qui se traduit nécessairement par un déplacement du contrôle du respect de règles prescriptives vers la vérification de l'atteinte d'objectifs.

- la Réglementation Environnementale 2020 pour les constructions neuves qui se veut plus exigeante par le renforcement de la sobriété énergétique. L'une de ses évolutions significatives est la prise en compte de l'impact carbone des constructions neuves mesuré sur l'ensemble du cycle de vie. Elle intègre aussi le confort d'été et l'utilisation des énergies renouvelables.