

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

**Comité régional
de l'habitat et de l'Hébergement
Hauts-de-France**
Séance plénière du 2 mars 2020

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

Afin d'assurer la qualité des constructions (sécurité, santé accessibilité pour tout type de handicap, performances énergétiques et acoustiques), le législateur a défini dans le code de la construction des règles garantissant un niveau élevé de cadre de vie. Leur respect fait l'objet d'un contrôle par l'État appelé Contrôle du Respect des Règles de la Construction (CRC)

1. Qu'est -ce que le CRC ?

Le CRC est en premier lieu une mission de police judiciaire ayant pour objectif de garantir le respect de ces règles par tous.

C'est également un moyen d'analyse de la bonne mise en application des textes réglementaires et des difficultés de compréhension ou de mise en œuvre qu'ils suscitent.

2. Pourquoi un CRC ?

Le CRC a pour objectif de :

- **améliorer la qualité de la construction**
- **sensibiliser l'ensemble des acteurs du bâtiment aux enjeux du respect des règles de la construction**
- **inciter à construire suivant les bonnes pratiques professionnelles**
- **améliorer la compréhension des textes réglementaires**

3. Quelles sont les opérations soumises à un CRC ?

Toute opération de construction d'habitation neuve de 2 logements ou plus destinés à la vente ou à la location est susceptible d'être contrôlée dès sa livraison et jusqu'à 6 ans après. Les opérations contrôlées sont choisies localement par sondage sur la base d'un échantillon issu du fichier des permis de construire. Les opérations choisies sont panachées en fonction du type de bâti, de la typologie de la construction, et en fonction de priorités locales : habitat collectif ou maisons individuelles groupées, logements privés ou sociaux, maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA...

En théorie, tout bâtiment peut faire l'objet d'un contrôle.

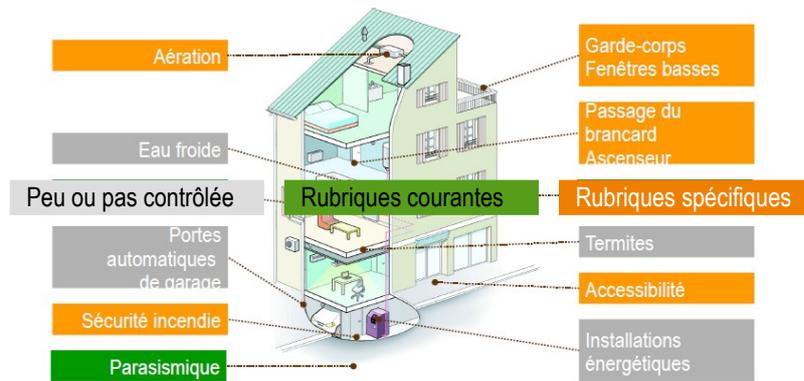
4. Qui sont les contrôleurs ?

Le CRC est réalisé sous l'autorité du procureur de la République, par des agents de l'État commissionnés et assermentés.

Dans les Hauts de France, 10 contrôleurs sont chargés de cette mission au sein des DDT(M), du CEREMA et de la DREAL.

5- Sur quoi porte le CRC ?

Le contrôle peut porter sur tout ou partie des rubriques suivantes : sécurité des personnes (garde-corps, sécurité incendie, passage possible de brancard), aération, thermique, accessibilité, acoustique et, dans les zones concernées, sismique. Plusieurs types de contrôle sont pratiqués en région Hauts de France : contrôles thermiques, contrôles acoustiques et contrôles toutes rubriques.



6. Comment se déroule une opération de contrôle ?

- ***1ère étape : l'analyse du dossier technique***

Une fois les opérations à contrôler sélectionnées, le maître d'ouvrage est informé du contrôle dont il va faire l'objet. Un dossier de plans d'architecte et de documents techniques lui est alors demandé.

- ***2ème étape : la visite sur site***

La visite technique sur site s'effectue 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... L'occupant du logement est également convié.

- ***3ème étape : le rapport du contrôleur***

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.

- ***4e étape : les suites juridiques***

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

- ***5ème étape : la levée partielle ou totale***

Dans le cas où la totalité des non-conformités a été levée, le contrôleur établit un constat de mise en conformité totale et propose au procureur de classer le dossier. Si certaines non-conformités demeurent, le contrôleur propose au procureur de poursuivre la procédure, avec pour première étape, l'audition du maître d'ouvrage au commissariat.

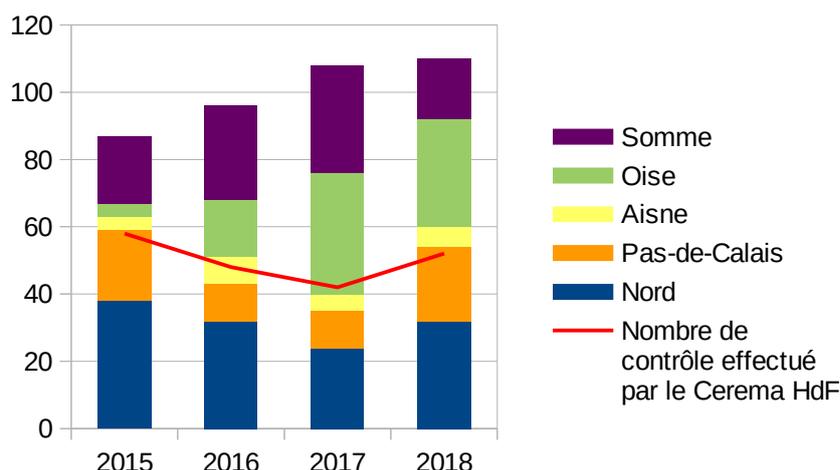
- ***Les sanctions possibles***

En cas de non-conformités, le maître d'ouvrage est passible d'amendes pouvant aller jusqu'à 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.

7. Les principaux enseignements du CRC

Depuis 2015, le nombre de contrôles effectués sur la région des Hauts-de-France ne cesse d'augmenter (+26 % en 4 ans).



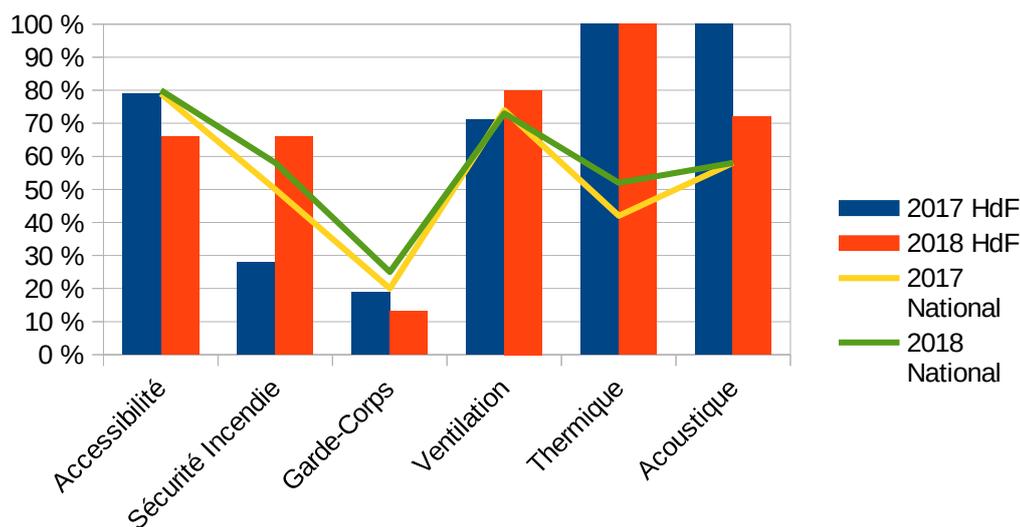
Evolution du nombre de contrôles effectués sur notre région

En 2018, 114 contrôles ont été effectués en Région, soit 1,5% du nombre total d'opérations livrées et 15% de celles d'au moins 2 logements.

Parmi ces 114 opérations contrôlées, 111 ont abouti à au moins une non-conformité, soit 97,5% (taux de non-conformité France entière = 85%).

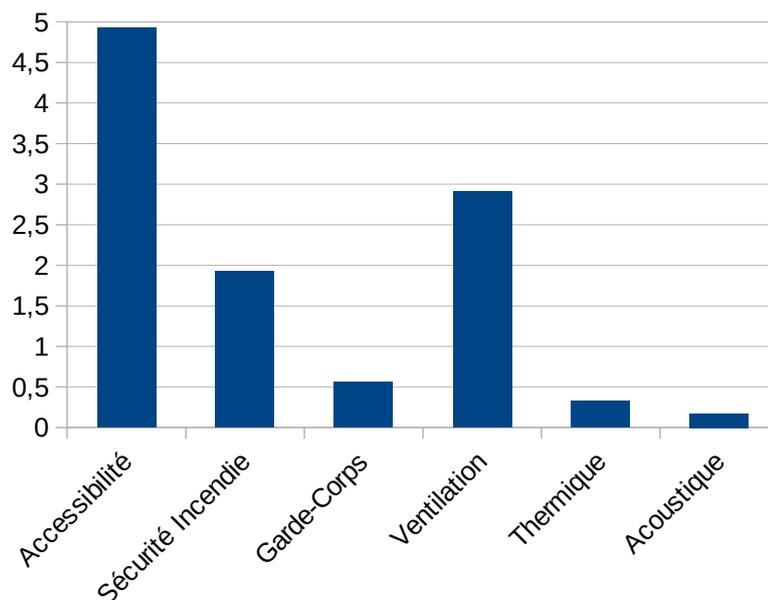
● Les non-conformités constatées

Le taux de non-conformité varie fortement selon les rubriques. Proche de 15 % pour la rubrique « garde-corps », il atteint 100% pour la rubrique « thermique » (défauts de justificatifs de fourniture pour l'essentiel).



Taux de non-conformités par rubrique

En 2018, on dénombrait dans notre région un peu moins de 1 200 non-conformités constatées, soit une moyenne de 11 non-conformités par opération contrôlée.



Moyenne du nombre de non-conformités par rubrique

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
Thermique	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'attestations RT2012 • Absence ou mauvaise position des robinets thermostatiques des radiateurs

Si l'objectif premier du CRC est de vérifier le respect de la réglementation, il constitue, au-delà de son caractère répressif, un outil important d'évaluation de la qualité de la construction grâce à la visite de plus de 600 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 doit permettre de sensibiliser les acteurs de la construction, d'améliorer leur connaissance de la réglementation et de faire ainsi progresser la qualité des bâtiments.

À cet égard, des rencontres sont organisées dans les Hauts de France avec différents acteurs de la construction (bailleurs sociaux en janvier et février 2019, bureaux de contrôle en mars 2020) afin de les sensibiliser et d'échanger sur les non-conformités régulièrement constatées.