

la lettre de la qualité de la construction

Nord - Pas-de-Calais

n°16 - Juillet 2014

Edito par Michel PASCAL,
directeur régional de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Nord - Pas-de-Calais

La qualité dans l'habitat : un objectif majeur



La DREAL Nord Pas-de-Calais est investie dans la mise en œuvre de deux plans de l'Etat qui sont stratégiques : le plan d'investissement pour le logement et le plan de rénovation énergétique de l'habitat. Dans ce cadre, j'ai réuni le Comité des Professionnels de la Construction pour la seconde fois le 14 mai 2014, avec plus de 50 représentants du monde des entreprises de la construction et acteurs du logement et de l'habitat, afin d'identifier en commun les freins à la rénovation thermique des logements et des solutions pour y remédier.

Le Gouvernement donne des outils opérationnels pour nous aider dans ces démarches : suite au discours du Premier ministre rappelant que «pour produire davantage de logements, moins chers, plus vite, il faut simplifier», 50 mesures de simplification de règles et de normes existantes seront prises dans les plus brefs délais, après concertation avec les différents acteurs de la filière. La prochaine lettre de la qualité de la construction reviendra sur ces mesures. De même, la ministre du logement a rédigé une instruction en date du 28 mai pour préciser les modalités d'application des ordonnances de 2013 relatives au développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction, et leur impact sur le droit des sols.

Mais produire des logements ne peut se concevoir sans une exigence constante de qualité. Le dossier présenté pages 2 et 3 est une synthèse d'une étude faite par l'Agence Qualité Construction (AQC) des désordres et de l'analyse des situations sinistrantes, dans la perspective de prévenir la sinistralité dans l'habitat.

L'Etat est très mobilisé pour contribuer à la rénovation du parc ancien dégradé, et avec les crédits de l'ANAH, nous avons accompagné la rénovation de 4500 logements privés pour plus de 48 M€ en 2013, logements insalubres ou énergivores. La DREAL est également chargée de contrôler la qualité dans la construction neuve, par des contrôles du non-respect des règles de construction, qui pénalise l'usager, fausse la concurrence et peut générer des effets néfastes pour la santé et l'environnement. 54 contrôles ont été menés en 2013, et ils permettent également d'observer le suivi de l'application des règles, en particulier lors de la sortie de nouvelles réglementations, et contribuer ainsi à détecter les difficultés de compréhension et d'application des textes réglementaires, voire d'en proposer des simplifications.

Toutes ces démarches concourent à la fois à l'amélioration de la santé, à la création d'emplois, à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, à la lutte contre la précarité énergétique et au final à développer un mieux vivre chez soi, aspiration essentielle de chacun d'entre nous.

Actualités

Simplification des règles de la construction 50 premières mesures

Le 25 juin 2014 Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, a présenté en conseil des ministres, puis à la presse, les actions à venir pour la relance de la construction de logements. Parmi les 4 priorités pour la relance de la construction, la simplification des règles de construction. Elaborées avec les professionnels, ces mesures permettront de faire baisser les coûts de construction et de faciliter la conception des projets. Elles concernent notamment les questions de confort et d'hygiène, de sécurité incendie, de solidité, de lutte contre les termites, d'accessibilité... Elles seront proposées aux instances consultatives obligatoires dès cet été pour une mise en œuvre à l'automne au plus tard.

Transition énergétique

Nouveau modèle énergétique français

Le 18 juin dernier, Ségolène Royal, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, a présenté les grands axes du projet de loi de programmation pour la transition énergétique transmis au Parlement en juillet, ainsi que les actions qui la mettent concrètement en œuvre. La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie a présenté une communication relative au projet de loi de programmation pour un nouveau modèle énergétique français. Le projet de texte mobilise les moyens permettant d'accélérer et d'amplifier les travaux de rénovation des logements et des bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures et créer des emplois. Il prévoit que :

- que les nouvelles constructions de bâtiments publics soient exemplaires au plan énergétique et chaque fois que possible à énergie positive,
- que les collectivités aient accès, pour financer ces projets, à un nouveau «prêt croissance verte» de la Caisse des dépôts et consignations,
- que dans une logique de guichet unique, les plateformes de la rénovation énergétique soient généralisées et proposent des « passeports travaux » offrant conseil, audit et financements,
- que les ménages bénéficient d'un avantage fiscal renforcé pour toute action de rénovation thermique,
- que les entreprises bénéficient des interventions de BPIFrance,
- que le tiers financement puisse être mis en place par les sociétés régionales créées à cette fin et agréées,
- que les tarifs sociaux de l'électricité et du gaz soient élargis à toutes les énergies grâce au chèque énergie.

Sommaire

- Page 1 : Edito par Michel Pascal, DREAL Nord - Pas-de-Calais
- Page 2 : Désordres de construction : les pathologies dans le Nord - Pas-de-Calais
- Page 4 : Comité des professionnels de la construction Veille réglementaire



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Les pathologies en Nord - Pas-de-Calais (*)

Soumise à des modifications du climat, la région Nord - Pas-de-Calais essuie parfois de fortes intempéries accompagnées de vents violents au-delà de sa bande littorale. L'intérieur des terres n'est plus épargné par les tempêtes, ce qui appelle de nouvelles méthodes de travail, ainsi qu'un besoin d'actualisation des Documents Techniques Unifiés (DTU) relatifs au clos et couvert.

Échantillon des désordres Sycodés

Les résultats par génération de construction, portant sur les désordres en France, ont été calculés à partir d'un échantillon de près de 234000 désordres sur travaux neufs, signalés entre le 1er janvier 1995 et le 31 décembre 2012. Les résultats par année d'apparition des désordres ont été calculés à partir de l'échantillon des 370 000 désordres, dont 9835 apparus dans la région Nord-Pas-de-Calais entre 1995 et 2012, dans des bâtiments neufs construits entre 1986 et 2012 et réparés pour un coût total de plus de 51 millions d'euros. Ces désordres représentent un coût moyen de réparation de 5230 euros – contre 5140 euros pour le coût moyen d'une réparation en France. Les Coûts relatifs de désordre (CRD) représentent la part du coût de réparation des désordres, exprimée en % du coût de construction, dans des bâtiments construits entre 1996 et 2003 et sinistrés entre 1996 et 2012 – c'est-à-dire durant la période de garantie décennale tout entière. Les calculs sont réalisés toutes destinations de construction confondues. Globalement, les CRD de la région sont nettement plus élevés que ceux de l'ensemble du pays: en France, en moyenne 2,8 % du coût de construction est consacré à la réparation de désordres à caractère décennal. Tandis qu'en région Nord-Pas-de-Calais, en moyenne 3,5 % du coût de construction est consacré à ces réparations – quelle que soit la destination.



Désordres majeurs

- **Fissurations de carrelages** : ce sinistre, touche surtout les maisons individuelles (absence ou nombre insuffisant de joints de fractionnement, fissurations au niveau des dalles sous-jacentes, incorporation de gaines dans les chapes)
- **Infiltrations au niveau des murs de brique** : ce sinistre résulte pour partie d'une inadéquation des Règles de l'art aux conditions climatiques régnant dans l'ensemble de la région.



- **Infiltrations de neige poudreuse** : lors de tempêtes conjuguées à des précipitations neigeuses, les maisons dont les toitures sont revêtues d'un film discontinu subissent des infiltrations au niveau des faîtages. Les combles sont envahis de neige poudreuse. La réglementation apparaît dépassée par les conditions climatiques désormais constatées en Nord-Pas-de-Calais. Le DTU préconise en effet des Règles de l'art différentes en fonction d'une cartographie des précipitations neigeuses. Ainsi, la mise en oeuvre d'un écran de sous-toiture ininterrompu n'est pas jugée nécessaire dans les départements censés être épargnés par ces intempéries. Dans les toitures traditionnelles en tuiles, l'interruption au faîtage de la toiture garantit l'évacuation de la vapeur d'eau des combles et prévient la formation de moisissures. En revanche, dans les



Pour en savoir plus : www.qualiteconstruction.com

zones répertoriées comme étant soumises au risque neige, il est judicieux de protéger les combles en assurant la continuité de l'écran de sous-toiture à l'aide d'un film HPV (Haute perméabilité à la vapeur d'eau). La généralisation des écrans HPV permettrait de prévenir la survenue de ce sinistre.

- **Infiltrations en toiture-terrasse** : en cause, le manque, voire l'absence d'entretien des revêtements d'étanchéité.
- **Douches à l'italienne** : une mise en oeuvre hasardeuse de ce type de douches ne pardonne pas. Il ne suffit pas en effet d'étancher la seule zone du receveur, mais dans certaines configurations toute la surface de la salle de bains, du sol aux parois verticales. Ne pas y veiller expose les locaux inférieurs à des infiltrations et les cloisons à des remontées capillaires.
- **Baignoires en logement collectif** : les baignoires, fréquemment utilisées comme des douches, sont parfois à l'origine de dégâts des eaux. En cause, des joints périphériques d'étanchéité détériorés dont l'entretien est négligé. L'idéal serait que les salles de bains fassent l'objet d'un contrat d'entretien ; dans les faits, ce n'est jamais le cas.

Pathologies émergentes

- **Infiltrations au niveau des seuils** : la loi Accessibilité limite les ressauts à 2 cm au niveau des seuils. Il est tentant pour certains maîtres d'oeuvre d'observer cette préconisation au pied de la lettre... en supprimant purement et simplement les seuils, par exemple entre



les dalles extérieure et intérieure. Sauf que s'ensuivent des infiltrations lors des précipitations si les aménagements adéquats font défaut. Quitte à supprimer le ressaut entre l'extérieur et l'intérieur, il conviendrait par exemple de ménager un décaissement accueillant un caniveau surmonté d'une grille. S'il incombe à la maîtrise d'oeuvre de prévoir ce type d'ouvrage, l'entreprise n'en est pas moins tenue d'exercer son devoir de conseil pour pallier tout manque éventuel en termes de conception.

- **Menuiseries à ouvrages cachés** : les joints de ces menuiseries s'avèreraient vulnérables pour des raisons mécaniques. De plus, ils requièrent d'être mis en oeuvre avec soin, notamment lors de l'assemblage et de l'application des joints d'étanchéité entre les dormants et les réservations en façade.
- **Isolation thermique par l'extérieur** : censée rompre les ponts thermiques, la mise en oeuvre d'isolant par l'extérieur requiert un soin méticuleux, car la moindre discontinuité crée des ponts thermiques qui eux-mêmes génèrent des points de condensation.

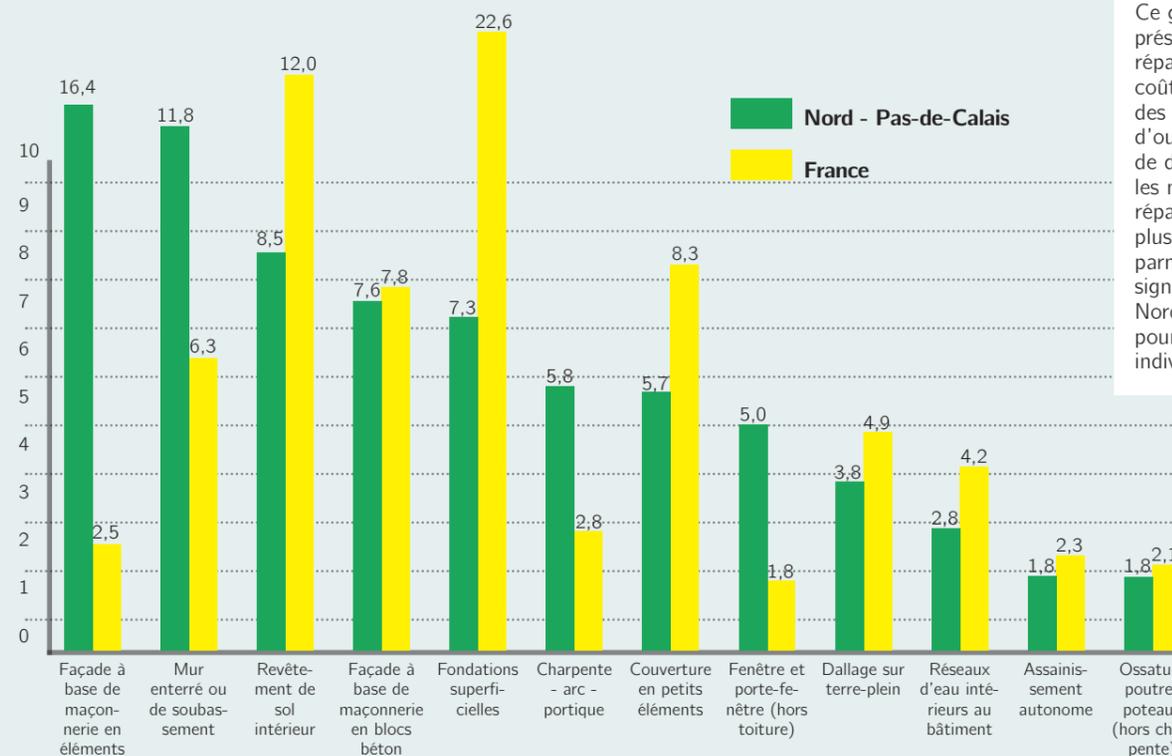
- **Panneaux solaires** : l'intégration des panneaux solaires en toiture à pans inclinés (maison individuelle) occasionne des problèmes de continuité de la couverture. En toitures-terrasses de bâtiments logistiques ou industriels, les centrales photovoltaïques peuvent être composées de modules classiques, mais également de films souples, appliqués de la même manière que des couches d'étanchéité en auto-protégé. Ils peuvent donc être le siège d'infiltrations dans le cas d'une mise en oeuvre insuffisamment soignée.
- **Pompes à chaleur** : mal dimensionnées, les pompes à chaleur air/eau, soumises à des régimes de températures inadaptés (températures extérieures trop basses), offrent de piètres rendements.
- **Moisissures avant réception des ouvrages** : c'est un effet secondaire inattendu de l'exigence d'étanchéité à l'air renforcée des bâtiments BBC. Pour se prémunir contre ces désagréments avant la réception des ouvrages, l'équipe de maîtrise d'oeuvre doit donc veiller à ventiler quotidiennement les locaux.

Iddir Zebboudj - AQC
Yves Cauet - EURISK

Axes de prévention

Les pathologies les plus récurrentes survenues en région Nord-Pas-de-Calais touchent le clos et couvert et ont trait aux intempéries (pluie et neige). À dire d'expert, les infiltrations d'eau au niveau des murs en brique comme les infiltrations de neige poudreuse au niveau des combles des maisons individuelles pourraient être évitées moyennant une remise à plat des DTU. En attendant, les entreprises devraient prendre l'habitude de poser systématiquement un écran de sous-toiture, indépendamment de la cartographie neige et vent. Quant aux pathologies émergentes, elles trouvent pour une bonne part leur origine dans les difficultés d'application des nouvelles réglementations (la loi sur l'accessibilité et les seuils de porte ou la construction BBC par exemple). Enfin, certaines pathologies (infiltrations en toiture terrasse, salles de bains...) pourraient être évitées si les utilisateurs finaux accordaient plus d'importance à la maintenance.

Ouvrages cause des désordres en pourcentage du coût de réparation global



Ce graphique présente la répartition en % du coût de réparation des 12 éléments d'ouvrage cause de désordres, dont les montants de réparation sont les plus importants parmi les coûts signalés dans le Nord - Pas-de-Calais pour les maisons individuelles

(*) : extrait de l'article «les pathologies dans le Nord - Pas-de-Calais», revue Qualité Construction n° 144

14 mai 2014 :

2^{ème} édition du comité des professionnels de la construction

Le comité des professionnels de la construction s'est réuni pour la seconde fois mercredi 14 mai 2014 après-midi à la DREAL Nord - Pas-de-Calais en présence de Michel PASCAL, directeur de la DREAL Nord - Pas-de-Calais et de 50 représentants du monde des entreprises de la construction et acteurs du logement et de l'habitat. Réuni une première fois en octobre 2013, ce comité avait débouché sur la création de trois groupes de travail. Ces groupes ont mené pendant 6 mois une série de réunions afin d'identifier les freins à la rénovation thermique des logements et des solutions pour y

remédier. Cette seconde réunion était l'occasion de faire le bilan de cette démarche.

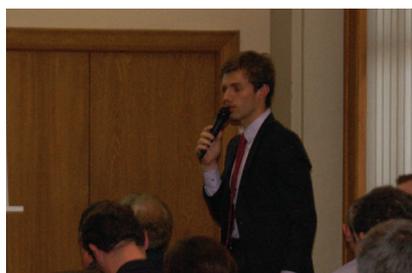
Quelques freins ont été identifiés :

- des surcoûts liés au désamiantage ;
- une dispersion des points d'entrée pour les particuliers et les professionnels (notamment pour les syndicats), manque de lisibilité ;
- des dispositifs de financement encore assez méconnus ;
- un retard dans le lancement du dispositif du tiers investisseur ;
- des syndicats peu informés en matière de rénovation énergétique.

- le nombre d'entreprises labélisées RGE en Nord - Pas-de-Calais (4,5%) doit progresser de 500% pour répondre à la demande.

Michel PASCAL a félicité les pilotes pour leur investissement sur l'ensemble des sujets abordés en proposant de travailler rapidement aux actions futures (amiante, formation des syndicats, dossier unique,...) et en communiquant ces doléances au niveau ministériel.

Hubert Delporte
DREAL / ECLAT
Division Economie et
Qualité de la Construction



Veille réglementaire

Arrêté du 28 mars 2014 relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte des unités autonomes de toiture dans la réglementation thermique 2012

Arrêté du 26 mars 2014 relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte du système « PAC Facteur 7 » dans la réglementation thermique 2012

Arrêté du 25 mars 2014 relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte du système de « +ECO Dyn » dans la réglementation thermique 2012

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové