

**Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance Plénière du 29 mars 2024**

**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 régaliennne 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 collectifs et/ou individuels neufs à usage d'habitation, mais le ministère a décidé de le dédier aux opérations neuves d'habitation de plusieurs logements.

● **Les opérations soumises au CRC**

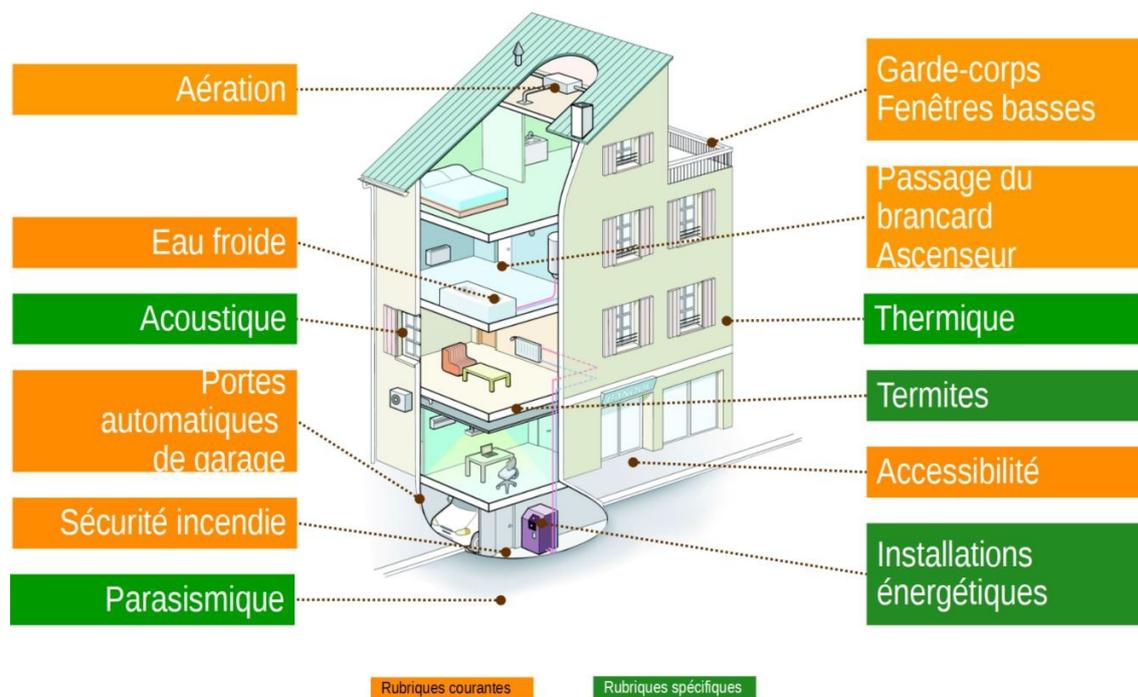
Toute opération de construction d'habitation neuve de 2 logements ou plus destinée à la vente ou à la location est susceptible d'être contrôlée dès sa livraison et jusqu'à 6 ans après. Mais les contrôles ne sont pas systématiques et s'opèrent par sondage (environ 5 % de l'ensemble des opérations de construction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

La sélection des opérations se fait localement sur la base d'un échantillonnage issu du fichier des permis de construire (base sit@del2). Le panachage entre types de bâti peut suivre la typologie de la construction mais peut également évoluer en fonction de priorités locales : habitat collectif ou maisons individuelles groupées, logements privés ou sociaux, maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA...

● La portée du contrôle

Le contrôle peut porter sur tout ou 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 et 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 à la DREAL des Hauts-de-France

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 d'entrées, 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.

En cas de non-conformités, le maître d'ouvrage est passible d'amendes allant 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.

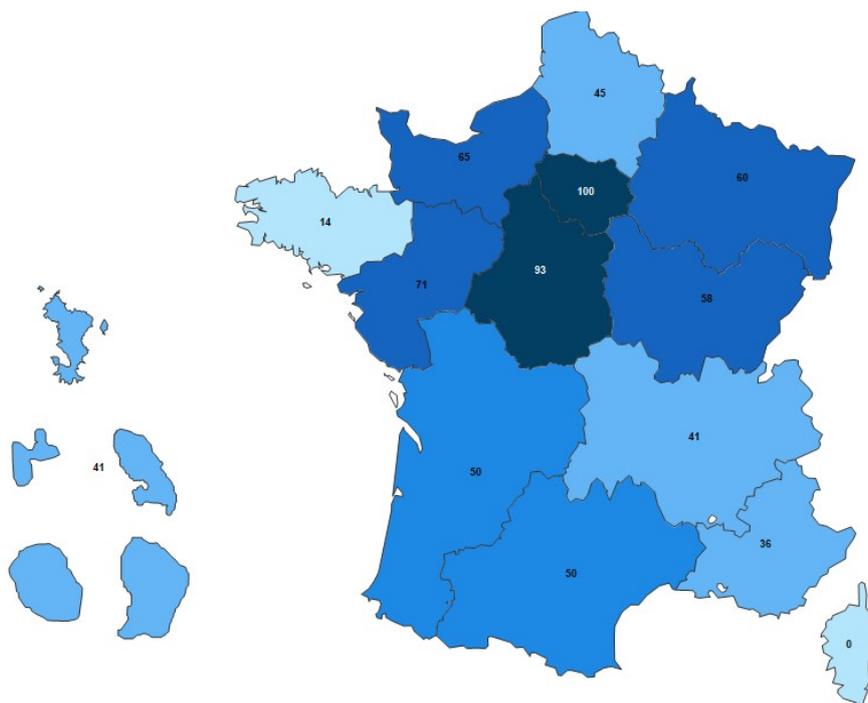
Les personnes concernées par les poursuites pénales peuvent être les maîtres d'ouvrage, mais aussi les architectes, les entrepreneurs, ou toute autre personne responsable de la conception de l'ouvrage ou de l'exécution des travaux.

2. Mise en œuvre du CRC et principaux enseignements

● Le CRC au niveau national

En 2023, plus de 700 opérations de construction ont été contrôlées sur la France entière. Le nombre d'opérations contrôlées varie fortement d'une région à une autre. La répartition inégale des effectifs de contrôleurs ainsi que les différences de niveau de construction entre les régions peuvent pour partie expliquer ce constat.

Le nombre d'opérations contrôlées s'avère important dans la région parisienne (100 contrôles en 2023), en raison notamment de la forte demande en logements et du grand nombre de contrôleurs sur le territoire du bassin parisien (plus de 12 contrôleurs ETP). A contrario, il est en déclin sur le sud-est de la France (notamment en Corse où aucun contrôle n'a été saisi dans la base de données « Salicorn »).



Répartition des contrôles CRC 2023 par région

La carte ci-dessus montre très clairement que notre région se trouve dans la moyenne quant à sa politique de contrôle (un peu moins de 10 % des contrôles menés nationalement).

● Le CRC dans les Hauts de France

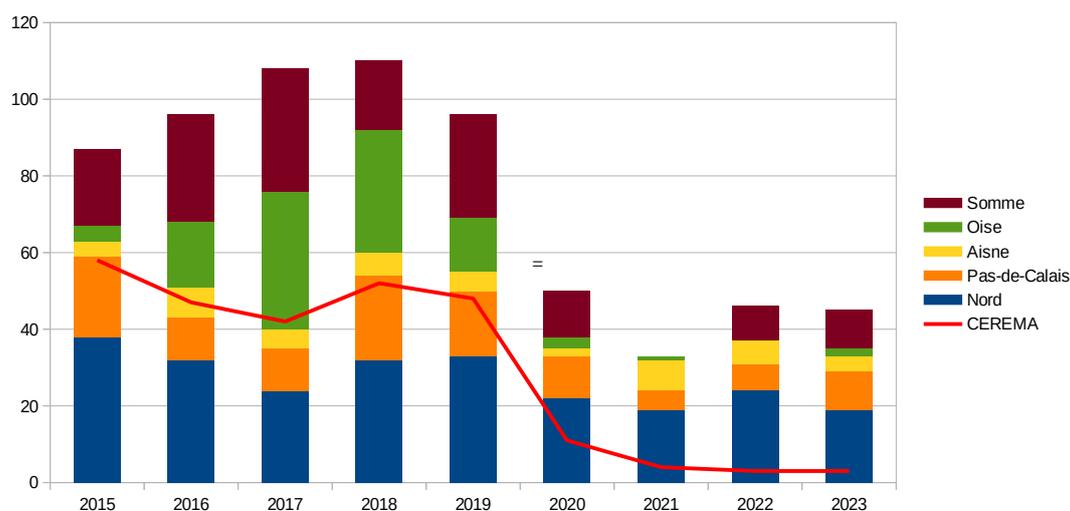
Une reprise du contrôle CRC

En 2023, dans les Hauts-de-France, le CRC est assuré par plusieurs contrôleurs assermentés et commissionnés (5,8 ETP) se répartissant entre :

- la DREAL qui intervient dans le Nord et le Pas-de-Calais ;
- les DDT(M)s de l’Aisne, de l’Oise et de la Somme, pour leurs territoires respectifs ;
- le CEREMA qui intervient sur toute la région (mais uniquement depuis 2020 sur les contrôles en acoustique).

Entre 2015 et 2018, le nombre de contrôles effectués sur la région des Hauts-de-France a augmenté chaque année (+26 % en 3 ans avec environ 50 % des contrôles réalisés par le CEREMA). Puis entre 2018 et 2021, ce nombre a diminué fortement suite au désengagement progressif du CEREMA sur cette mission et suite aux départs de nombreux contrôleurs nécessitant pour leurs successeurs l’enclenchement d’un processus de formation et d’apprentissage long et exigeant. De plus, les conditions sanitaires contraignantes des « périodes COVID » ont accentué cette forte baisse (- 70 % en 3 ans). Depuis 2021, les contrôles effectués repartent à la hausse (+ 40 %). Ils devraient continuer de progresser sur ces prochaines années, car les 3 DDT(M) disposent de nouveaux agents totalement formés ou en cours de formation.

En 2023, près de 2 500 logements ont été concernés par ses opérations de contrôle menées sur la région.



Evolution du nombre de contrôles effectués sur notre région

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 les Hauts-de-France, 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 et représentant environ 90 % des contrôles.

Entre 2019 et 2021, la DREAL des Hauts-de-France, en collaboration avec le CEREMA, réalisait en régie des contrôles sur la réglementation thermique (on dénombrait une trentaine de contrôles in-situ en 3 ans). Depuis le départ du contrôleur thermicien de la DREAL HdF en 2021, cette rubrique ne fait plus

l'objet de contrôle. Suite à la mise en place de la Réglementation Environnementale (RE 2020), les agents de la DREAL Hauts-de-France devraient prochainement se former à cette rubrique de manière à pouvoir de nouveau réaliser des contrôles thermiques sur les prochaines campagnes. Cette rubrique spécifique met en œuvre une étude sur dossier poussée, ainsi que plusieurs contrôles sur site (une visite en cours de chantier pour vérifier les isolants posés et une visite finale pour vérifier les équipements et la VMC).

De ce fait, le choix régional s'est orienté sur le contrôle « toutes rubriques ». Cette rubrique reste très exigeante : elle se traduit par un temps plus important consacré à chaque opération, un plus grand nombre de points à contrôler et surtout une plus forte probabilité de constat de non-conformités.

Ainsi, parmi les 45 opérations contrôlées en 2023, 44 ont abouti au constat d'au moins une non-conformité, soit 98 % des cas. Ce taux de non-conformité est plus important que celui relevé à l'échelle de la France métropolitaine (85 %).

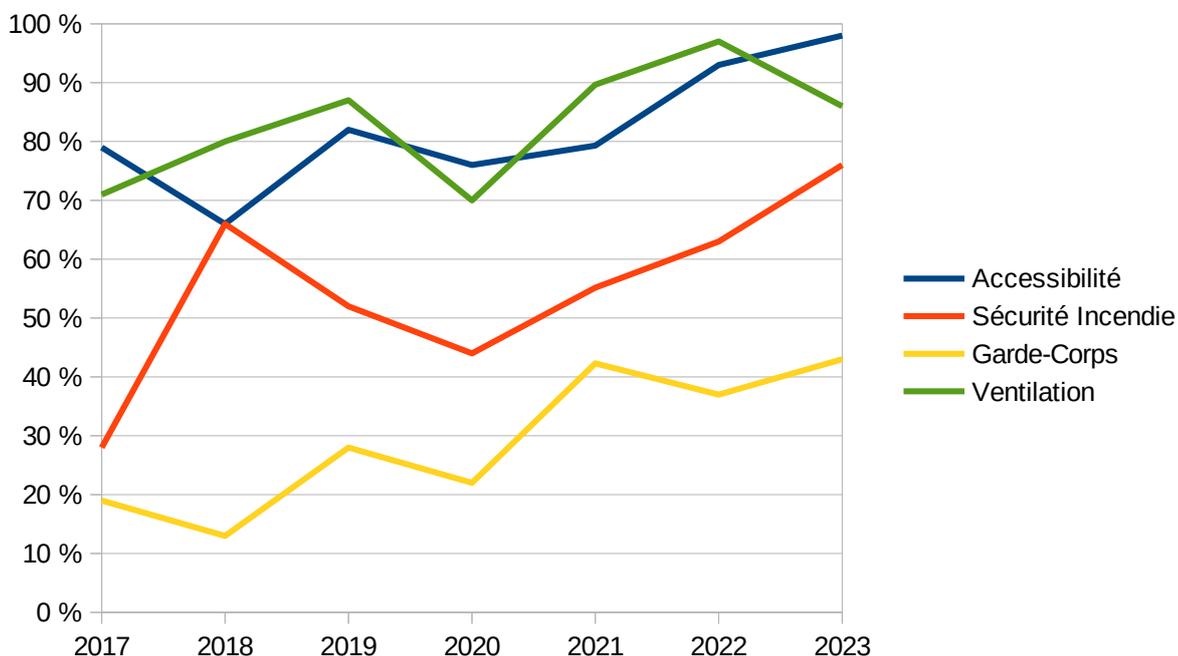
À noter que les contrôles acoustiques, nécessitant des qualifications spécifiques et un appareillage onéreux, sont réalisés sur une quantité plus réduite par le CEREMA (suite au désengagement déjà évoqué auparavant) et dans un contexte de désengagement potentiel à terme.

● Les non-conformités constatées

Dans les Hauts-de-France, le taux de non-conformité varie fortement selon les rubriques. Il est au-dessus des 80 % en accessibilité et en ventilation depuis ces 3 dernières années tandis que celui relevé en sécurité incendie ne cesse de progresser depuis 2020 jusqu'à dépasser les 70 % en 2023. Quant au taux de non-conformité constaté sur la rubrique garde-corps, celui-ci stagne aux alentours des 40 %.

Fort est de constater que ces augmentations très importantes du taux de non-conformités sur la quasi-totalité des rubriques sont notamment dues pour :

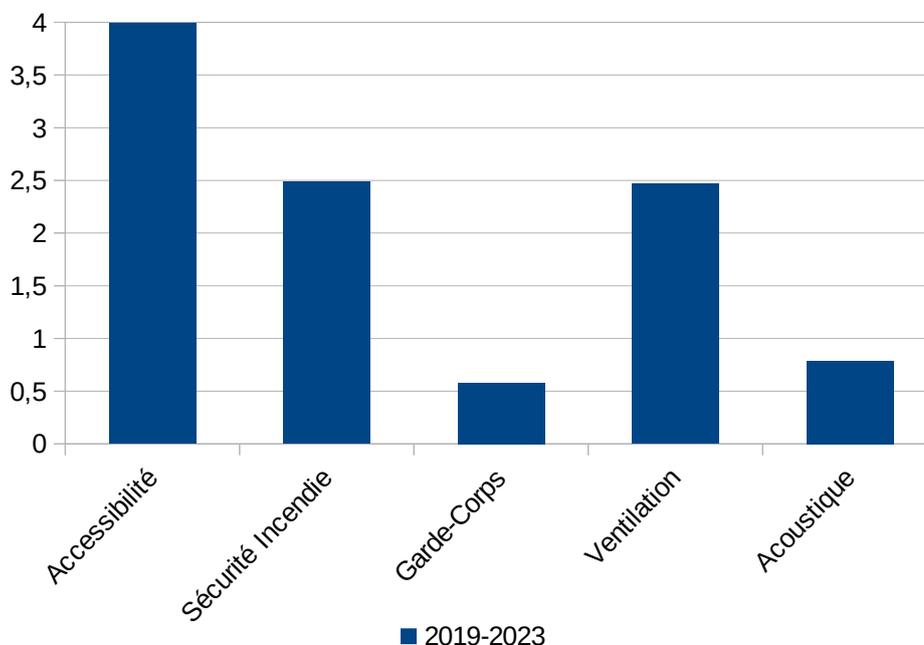
- les garde-corps : aux hauteurs des garde-corps des rampes d'accès au parc de stationnement souterrain, saillie de rampe d'escalier...
- la ventilation : à la mise en place des équipements ; par exemple une bouche d'extraction prévue pour un T2 dans un T3 ou une bouche d'extraction salle de bain dans les WC...
- la sécurité incendie : aux parcs de stationnement couverts ; par exemple absence de BAES, absence d'extincteur ou de bac à sable, absence de panneau « sans issue »...
- l'accessibilité : absence de signalétique sur le palier d'ascenseur, couple serrure/poignée trop proche d'un angle rentrant...



Taux de non-conformités par rubrique et par année de contrôle

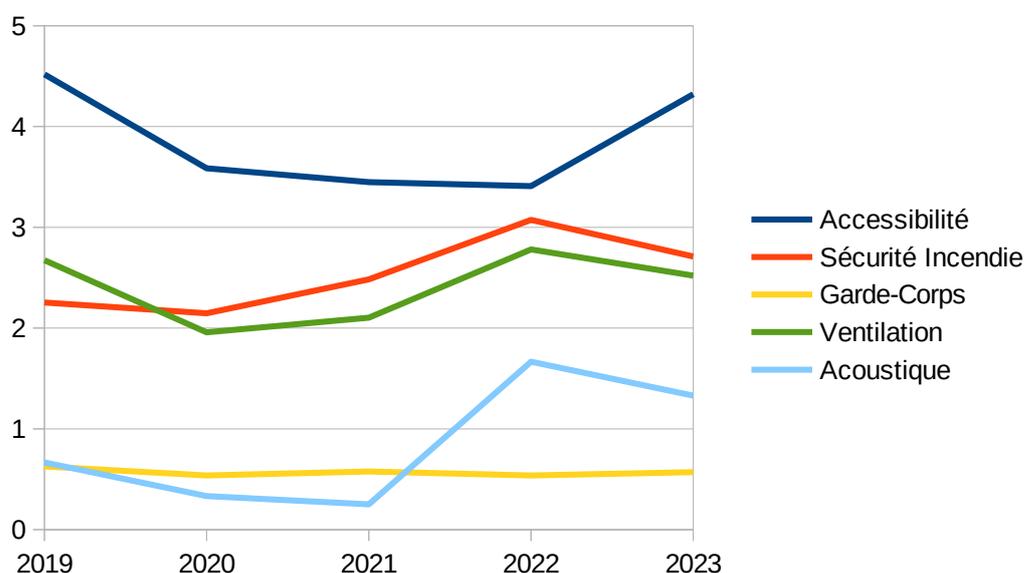
En 2023, plus de 450 non-conformités ont été constatées dans les hauts-de-France ; soit une moyenne avoisinant les 10 non-conformités par opération contrôlée.

La rubrique « accessibilité » est la plus sujette aux non-conformités avec une moyenne proche de 4 non-conformités par opération contrôlée, ce qui s'explique mécaniquement par le grand nombre de points de contrôles.



Moyenne du nombre de non-conformités par rubrique (2019-2023)

Cependant, il est à noter que le nombre moyen de non-conformités constatées sur la rubrique « accessibilité » qui était fortement à la baisse depuis 2019, repart à la hausse en 2023. Au contraire, ce nombre moyen diminue en 2023 sur les rubriques « sécurité incendie », « ventilation » et « acoustique ».



Nombre moyen de non-conformités par rubrique

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 de contrôle réglementaire a posteriori, un outil d'évaluation de la qualité de la construction grâce à la visite de plus de 700 opérations 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.

À cet égard, des formations de sensibilisation au CRC sont organisées dans les Hauts de France avec différents acteurs de la construction et notamment à destination des bailleurs sociaux pour lesquels plusieurs formations adaptées à leur patrimoine ont eu lieu en 2023 et d'autres sont d'ores et déjà programmées tout au long de l'année 2024 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 évolue fréquemment et le CRC doit s'adapter à l'activité législative et réglementaire en matière de construction.

Ainsi, on peut notamment citer :

- La loi ELAN 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 de 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 traduira nécessairement par un déplacement du contrôle du respect de règles prescriptives vers la vérification de l'atteinte d'objectifs.
- la Réglementation Environnementale 2020 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour le logement et le 1^{er} juillet 2022 pour les bureaux et l'enseignement primaire et secondaire. Cette nouvelle réglementation pour les constructions neuves se veut plus exigeante, en renforçant 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.