



**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 3 mars 2023**

## **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<sup>er</sup> du Livre 1<sup>er</sup> 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. Bien que potentiellement applicable à l'ensemble des bâtiments neufs d'habitation collectifs et/ou individuels, l'exercice du CRC est aujourd'hui dédié aux seules opérations neuves d'habitation concernant 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 celle-ci. Eu égard à la masse des livraisons de logements, les contrôles ne sont pas systématiques et s'opèrent par sondage (de 3 % à 5 % de l'ensemble des opérations).

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

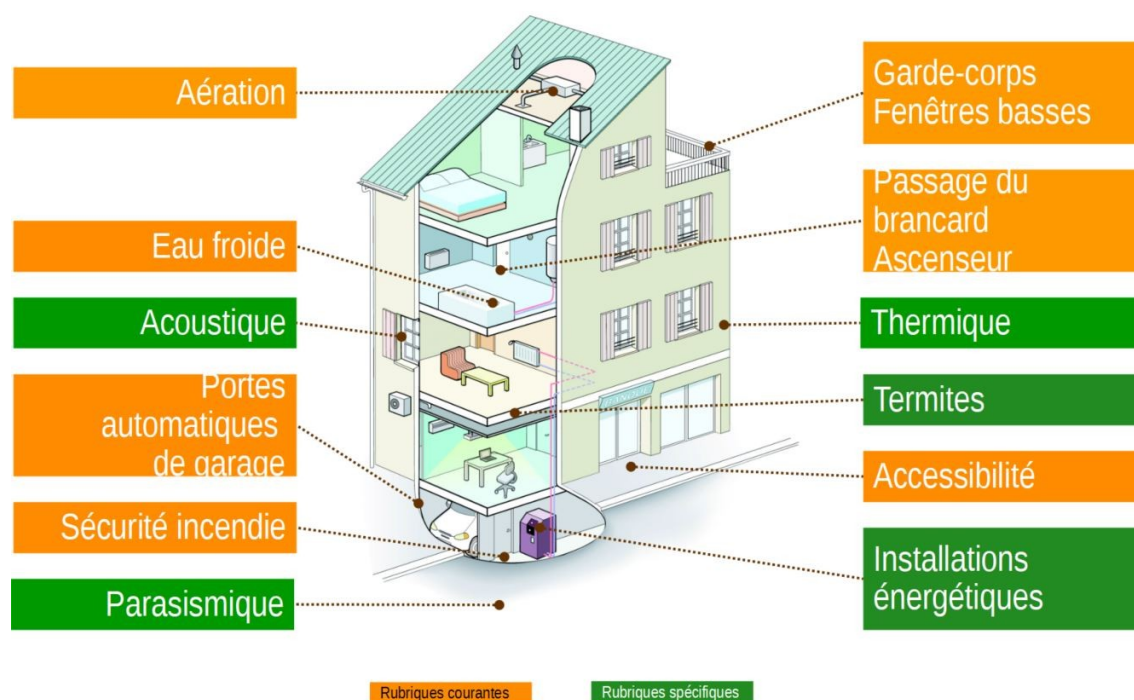
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

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

## ● La portée du contrôle

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

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

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](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

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 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.

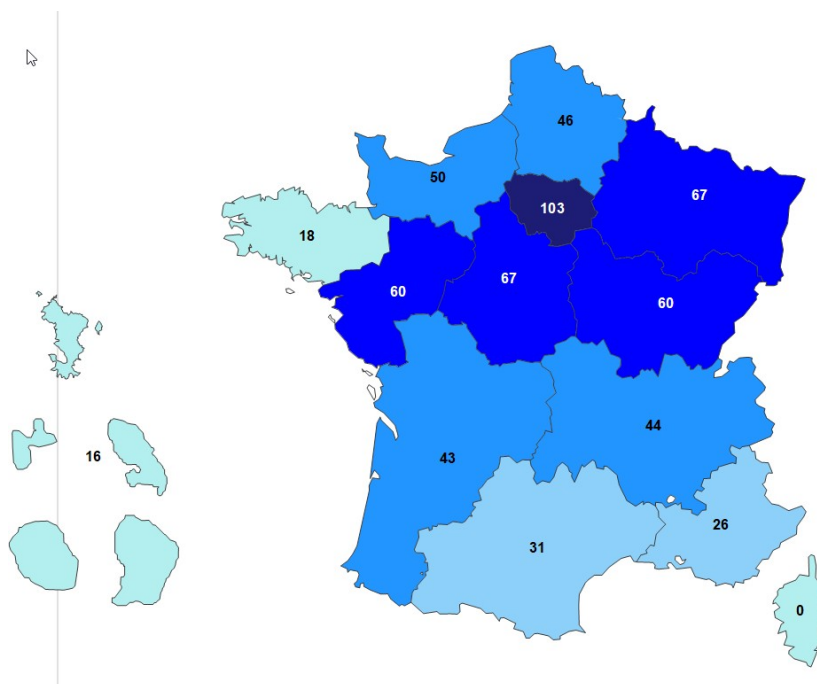
Les personnes concernées par les poursuites pénales peuvent être les maîtres d'ouvrage, mais aussi les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de la conception de l'ouvrage ou de l'exécution des travaux.

## **2. Mise en œuvre du CRC et les principaux enseignements**

### **● Le CRC au niveau national**

En 2022, plus de 600 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, le nombre de contrôleurs ainsi que le contexte économique actuel n'y sont pas étrangers.

#### **Répartition des contrôles CRC 2022 par région**



Avec près de 10 % des contrôles menés au niveau national, les Hauts-de-France apparaissent dans la moyenne du nombre de contrôle effectués.

### **● Le CRC dans les Hauts de France**

Dans les Hauts-de-France, le CRC est assuré par plusieurs contrôleurs (5,3 ETP) répartis entre :

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

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

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

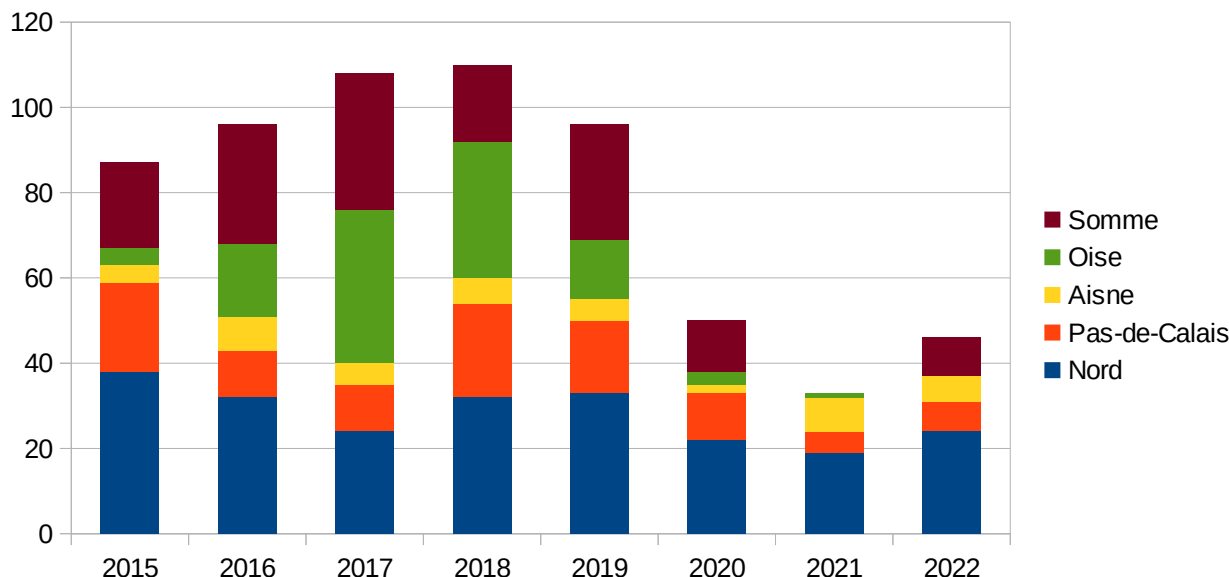
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

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

Entre 2015 et 2018, le nombre de contrôles effectués sur la région des Hauts-de-France a augmenté (+26 % en 3 ans). 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 qui ont nécessité la mise en place d'un important processus de formation et d'apprentissage. De plus, les conditions sanitaires contraignantes depuis mars 2020 ont accentué cette forte baisse. Depuis 2021, les contrôles effectués sont de nouveau en hausse (+ 40 %). Cette progression devrait se confirmer durant les prochaines années en raison notamment des nouveaux contrôleurs totalement formés soit en cours de formation au sein des 3 DDT(M) de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme.

En 2022, les contrôles effectués ont porté sur près de 3 000 logements dans les Hauts-de-France.

### **Evolution du nombre de contrôles effectués dans les Hauts-de-France**



### ***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 représentent 90 % des contrôles.

Entre 2019 et 2021, la DREAL HdF en collaboration avec le CEREMA réalisait en régie des contrôles sur la réglementation thermique (on dénombre une trentaine de contrôles in situ en 3 ans). Depuis le départ en 2021 de l'unique contrôleur thermicien de la DREAL HdF, cette rubrique ne fait plus l'objet de contrôle.

Dans l'optique de se trouver en capacité de réaliser à nouveau des contrôles thermiques à compter de la campagne 2024, une action volontariste de formation des CRC de la DREAL est ambitionnée dès 2023. Cette rubrique de la réglementation thermique 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).

Actuellement, le choix régional est davantage orienté vers le contrôle « toutes rubriques » qui s'avère très exigeante et 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, 98 % des 46 opérations contrôlées en 2022 ont permis de constater au moins une non-conformité. Ce taux de non-conformité est légèrement supérieur à celui relevé sur la France entière (85 %).

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

## ● Les non-conformités constatées

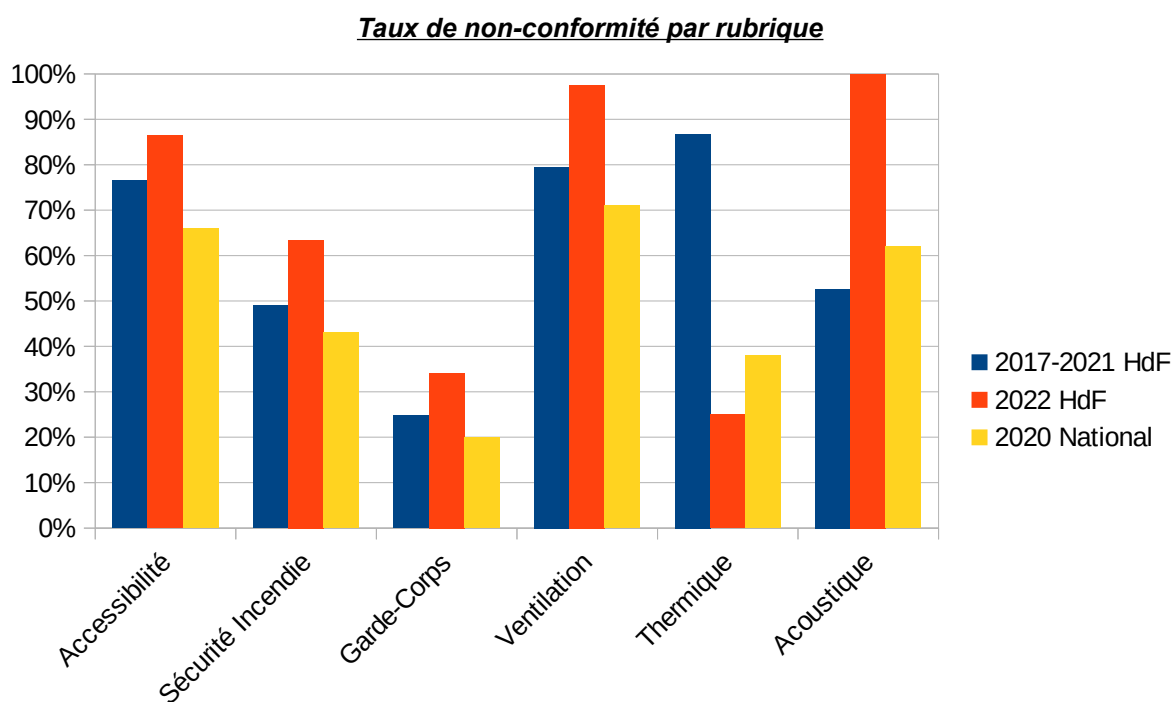
Le taux de non-conformité varie fortement selon les rubriques.

Entre 2017 et 2021, 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 2022, une augmentation très importante du taux de non-conformités sur la quasi-totalité des rubriques notamment pour :

- les garde-corps : sur les hauteurs des garde-corps des rampes d'accès au parc de stationnement souterrain, saillie de rampe d'escalier, ...
- la ventilation : non-conformités redondantes sur la mise en place des équipements – 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 : taux de non-conformité important dans les parcs de stationnement couvert – 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, ...

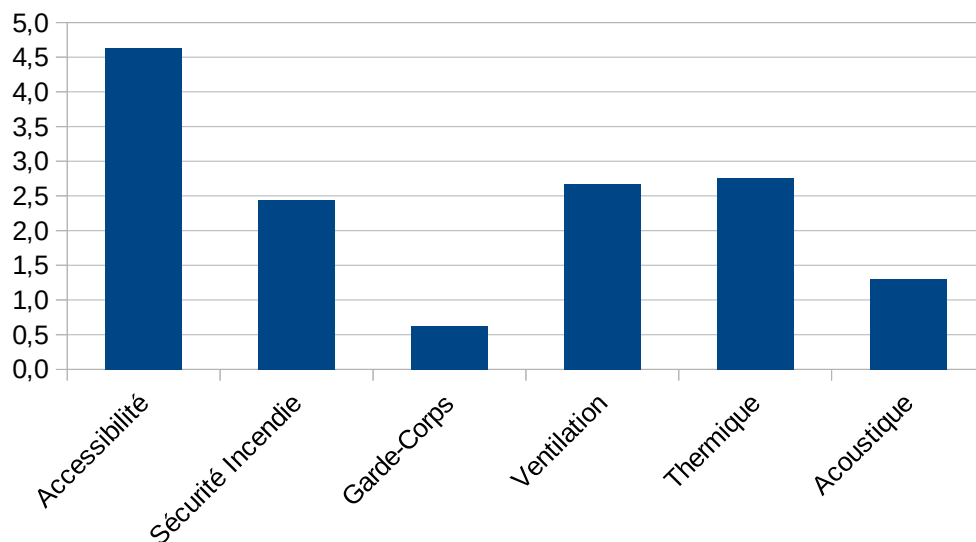
Concernant les rubriques « Thermique » et « Acoustique », étant donné le peu de contrôle réalisé en 2022, le taux de non-conformité n'est pas représentatif.

Force est de constater que les différents taux nationaux sont quant à eux inférieurs à nos taux régionaux.



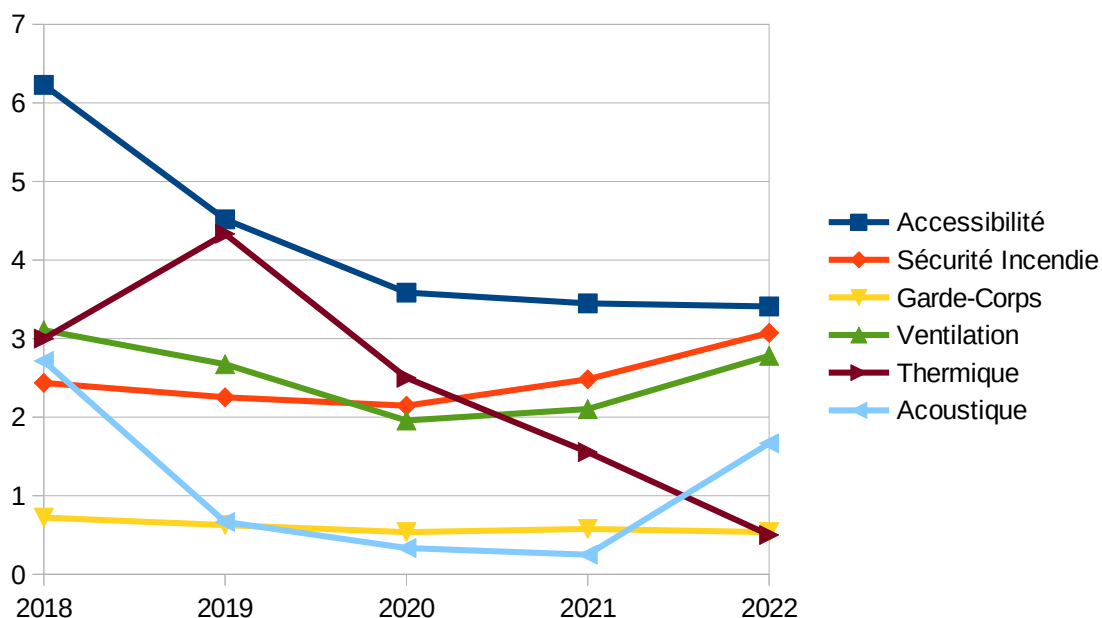
En 2022, on dénombrait dans notre région un peu plus de 400 non-conformités constatées in situ, soit une moyenne avoisinant les 9 non-conformités par opération contrôlée.

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



#### Moyenne du nombre de non-conformités par rubrique (2018-2022)

Cependant, il est à noter que le nombre moyen de non-conformités constatées sur les rubriques « accessibilité » et « thermique » décroît depuis 2018 (2019 pour la thermique). Au contraire, ce nombre moyen augmente depuis 2020 sur les rubriques « sécurité incendie », « ventilation » et « acoustique ».



### Non-conformités récurrentes

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

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

### 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 répressif, un outil d'évaluation de la qualité de la construction grâce au contrôle 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 et 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](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://www.linkedin.com/company/prefethdf/)

À cet égard, des formations de sensibilisation au CRC sont organisées dans les Hauts de France avec différents acteurs de la construction parmi lesquels les bailleurs sociaux (une première formation a eu lieu en septembre 2022 et plusieurs autres sont d'ores et déjà programmées sur l'année 2023) 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 avec notamment :

- la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a fait fortement évoluer les obligations en matière d'accessibilité des logements en prévoyant 20 % de logements accessibles et 80 % de logements évolutifs par programme, 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<sup>er</sup> du CCH, diminuant le nombre de règles de construction et passant d'une obligation de moyens à une obligation de résultats, 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour le logement, et au 1<sup>er</sup> 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.