

n°2 - Juillet 2019

Lettre de la qualité de la construction

Sommaire

Page 1 : Edito par Laurent TAPADINHAS,
DREAL Hauts-de-France
Actualité

Page 2 et 3 : Le contrôle des règles
de la construction

Page 4 : Solar Decathlon
Veille réglementaire

Edito par Laurent Tapadinhas, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Hauts-de-France



Dans le sillage des lois ELAN et ESSOC, l'actualité des textes pris ou en préparation reste très riche : prévention des risques de glissement de terrain, accessibilité des logements, individualisation des frais de chauffage, permis d'expérimenter...

S'agissant du permis d'expérimenter, un Appel national à Manifestations d'Intérêt a été lancé auprès des maîtres d'ouvrage : il s'agit de tester de nouvelles solutions techniques de construction, non prévues au Code de la Construction, mais qui permettent néanmoins d'en atteindre les objectifs.

Cette édition de la lettre QC est essentiellement centrée sur les enseignements à tirer du contrôle des règles de la construction : une opération conforme est aussi une opération qui garantit le confort, la sobriété énergétique, la sécurité et la santé de ses occupants. Or, les non-conformités les plus fréquentes peuvent, le plus souvent, être évitées facilement et à moindre coût. C'est tout l'objet de ce numéro de la lettre QC : mieux connaître les non-conformités des opérations passées pour s'en prémunir dans les opérations à venir.

Enfin, une équipe universitaire pluridisciplinaire des Hauts-de-France est engagée dans le concours international Solar Decathlon qui prime la meilleure réalisation de maison solaire. L'équipe des Hauts-de-France a choisi de travailler sur la réhabilitation énergétique des maisons industrielles « 1930 ». Ce patrimoine important constitue un sujet majeur pour la massification de la rénovation énergétique dans notre région.

Actualité

Appel à manifestations d'intérêt : « Permis d'expérimenter »

Depuis mars 2019, les maîtres d'ouvrage sont autorisés à proposer des solutions innovantes en matière de construction, en s'affranchissant des règles prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), sous réserve de démontrer qu'elles permettent d'atteindre un effet équivalent : c'est le permis d'expérimenter.

Afin d'encourager ces innovations, l'État s'engage, au travers d'un appel à manifestations d'intérêt (AMI), à accompagner les maîtres d'ouvrage entrant dans la démarche.

L'AMI comporte 3 volets :

1. Appui technique : avis de l'administration sur l'éligibilité du projet au dispositif, en cours depuis avril 2019
2. Soutien financier aux maîtres d'ouvrage : financement du surcoût de l'ingénierie mise en place pour le recours à une solution innovante (10.000 € maximum par projet), candidatures du 1er juillet au 15 septembre 2019
3. Promotion : campagnes de promotion pour valoriser les projets lauréats

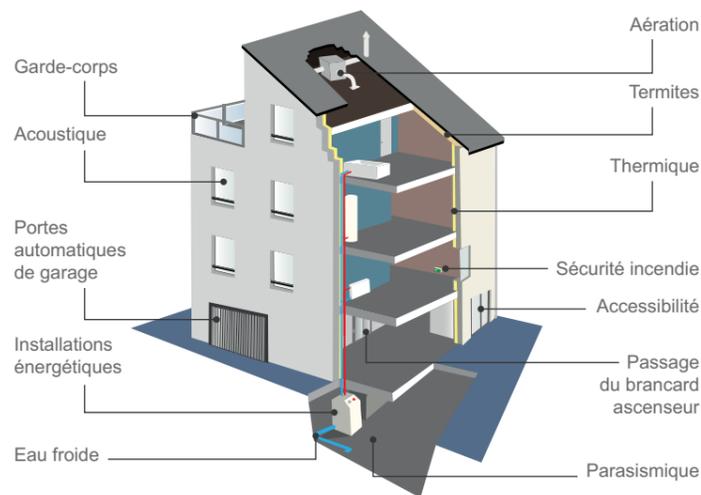
Pour plus de détails :
<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>



Le contrôle du respect des règles de construction : pour une plus grande qualité des logements neufs

Aperçu des non-conformités les plus fréquentes

Le CRC, c'est quoi ?



Les étapes d'un contrôle :

- Demande au Maître d'Ouvrage (MOa) d'un dossier complet
- Étude du dossier technique
- Convocation du MOa et visite in situ
- Établissement et transmission du rapport au MOa et du PV au procureur en cas de constat de non-conformité(s)
- Phase de régularisation lancée par le contrôleur en parallèle de la procédure juridique afin de permettre au Moa de lever les non-conformités rapidement
- Le cas échéant, enclenchement d'une phase judiciaire à l'appréciation du procureur et suivant les éclairages apportés par le contrôleur
- En cas de non-conformités, le MOa est passible d'amendes jusqu'à 45000 € (voire 75000 € en cas de récidive) et d'emprisonnement en cas d'obstacle à l'exercice du contrôle et/ou récidive (cf. CCH L.152-1 et suivants).

Et dans les Hauts-de-France ...

Le CRC est mis en œuvre par les agents assermentés :

- Du CEREMA dans toute la région
- De la DREAL dans le Nord et dans le Pas-de-Calais
- Des DDT(M) dans l'Aisne, l'Oise et la Somme

Le choix des opérations à contrôler est réalisé suivant différents critères de sélection :

- Échantillonnage aléatoire sur l'ensemble des permis de construire de la région
- Critères de sélection régionaux en adéquation avec la dynamique locale de construction : maître d'ouvrage privé / social, typologie et taille des constructions, couverture géographique.

En 2018, 114 opérations ont été contrôlées dans les Hauts-de-France. Ces opérations représentent 3526 logements au total.

Les opérations contrôlées dans la région en 2018 représentent environ 3 % de l'ensemble des permis de construire, et près de la moitié de ceux comportant plus de 2 logements.

Les règles de construction sont établies pour garantir un niveau minimal de qualité de la construction (sécurité, économies d'énergies, santé, confort, accessibilité).

Afin de contrôler le respect de ces règles sur le territoire, l'État a mis en place le Contrôle des Règles de Construction (CRC).

Défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) titre 1er livre 1er, le contrôle est assuré 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) / CEREMA.

Le pilotage de l'organisation régionale des contrôles est assuré par la DREAL.

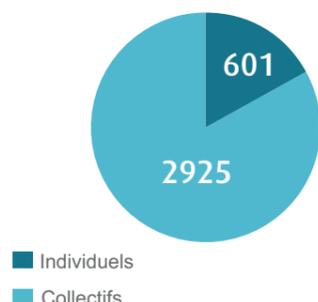
Toute opération de construction d'habitation neuve de plusieurs logements destinés à la vente ou à la location est contrôlable.

Il existe deux niveaux de contrôles : contrôle sur dossier et visite sur site. Le contrôle s'exerce sur une opération terminée et jusqu'à 6 ans après sa livraison. Pour certaines rubriques spécifiques, des visites peuvent intervenir au début et en cours de chantier.

La valorisation des contrôles

Si l'objectif premier du CRC est de vérifier le respect de la réglementation, il revêt, au-delà de son aspect répressif, un caractère pédagogique : il doit permettre de sensibiliser les acteurs de la construction et d'améliorer la compréhension des textes. Il permet enfin d'alimenter les travaux nationaux en vue de faire évoluer la réglementation.

Logements concernés par des opérations de contrôle en 2018



Quelles sont les principales non-conformités rencontrées ?

Le bilan annuel des contrôles permet de mettre en évidence les taux de non-conformité par rubrique, à savoir la proportion d'opérations dans lesquelles au moins une non-conformité a été relevée dans la rubrique. Il faut noter que la quasi-totalité des contrôles révèle au minimum 1 non-conformité, mais certaines non-conformités sont récurrentes.

Sécurité incendie

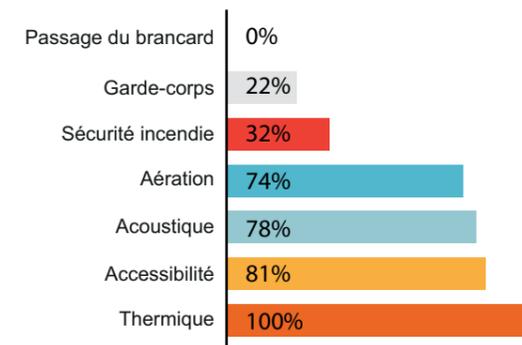
- Gaine technique ou traversée de plancher non coupe-feu
- Stockage d'éléments combustibles dans gaines techniques ou box de stationnement
- Bloc-porte non coupe-feu / pare-flamme
- Porte fermant à clef de l'intérieur du parc de stationnement
- Circulation piétonne non distincte de la circulation véhicules
- Défaut de signalétique sur porte, cheminement piétons et parc 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



Acoustique

- Problème de bruit intérieur (bruits aériens, chocs, équipements)
- Isolation phonique insuffisante de façade donnant sur infrastructure de transport
- Mauvais traitement acoustique des circulations communes

Taux de non-conformité par rubrique en 2017



Accessibilité

- Absence d'attestation
- Problèmes de pente du cheminement extérieur, hauteur de ressaut, espace de manœuvre
- Place de parking adaptée trop éloignée, non marquée et non raccordée au cheminement d'accès
- Absence de repérage de l'accès principal et du choix de cheminement
- Absence de contraste visuel sur les parties vitrées, de protection sous escalier, de repérage des saillies et éclairage insuffisant des parties communes
- Escaliers : dimensions, continuité de main-courante, contrastes et nez-de-marche trop importants



Passage de brancard

- Rarement non-conforme mais peut engendrer des travaux très lourds

Garde-corps

- Hauteur insuffisante de garde-corps ou de barres d'appui
- Vide trop important entre éléments de garde-corps

Aération

- Absence d'entrée d'air sur menuiserie
- Absence, insuffisance ou excès de dépression aux bouches d'extraction d'air
- Bouche d'extraction non-conforme
- Absence ou non-fonctionnement de l'alarme VMC dans les collectifs

Thermique

- Absence d'attestation RT2012
- Absence ou mauvaise position des robinets thermostatiques des radiateurs



Le CRC, une mission en permanente évolution

La réglementation en matière de construction évolue constamment et en particulier en ce moment, en raison d'une forte actualité législative. A titre d'exemples :

Loi ELAN/Accessibilité

Redéfinition en matière d'accessibilité des logements :

- 20 % logements accessibles
- 80 % logements évolutifs (pouvant être rendus accessibles par des travaux simples)

Loi ESSOC/Réécriture du livre 1er du CCH

- Passage d'une logique de moyens à une logique de résultats
- Traduction pour le CRC : déplacement du contrôle du respect de règles prescriptives vers le contrôle de l'atteinte des objectifs

Nicolas MALLARTE
DREAL Hauts-de-France

L'équipe française engagée au SOLAR DECATHLON EUROPE 2019 est originaire des Hauts-de-France !



Maquette du projet à échelle 1

Qu'est-ce que le SOLAR DECATHLON ?

Créé à l'initiative de l'US Département of Energy, le SOLAR DECATHLON est une compétition biennale internationale d'architecture, de design, d'urbanisme et d'ingénierie ouverte à des équipes universitaires pluridisciplinaires. Elle récompense la meilleure réalisation de maison solaire évaluée sur 10 items, dont l'efficacité énergétique, l'intégration du voisinage ou encore les conditions de confort.

La première édition a eu lieu en 2002 aux États-Unis à Washington mais c'est en 2010 que l'édition européenne a vu le jour en Espagne. Après la France en 2014, c'est au tour de la Hongrie d'accueillir 16 équipes de 13 nationalités différentes pour l'édition 2019, du 13 au 27 juillet 2019 à Szentendre (Budapest).

L'équipe française et l'association Habiter 2030 :

L'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de

Lille et les Compagnons du Devoir ont mutualisé leurs forces et leurs savoir-faire avec 12 autres écoles pour former une équipe transdisciplinaire.

L'association loi 1901 « Habiter 2030 » a été créée pour accompagner cette équipe universitaire des Hauts-de-France. Elle réunit des acteurs de l'aménagement et de la construction du cadre de vie et est soutenue par des collectivités, institutions et divers partenaires de la région.

Leur défi :

Pour la première fois dans l'histoire de cette compétition, il est demandé de présenter un projet de réhabilitation. C'est donc sur cet enjeu majeur que l'équipe Habiter 2030 a choisi de travailler en se projetant sur la fameuse maison « 1930 » chère à notre région. En effet, réhabiliter massivement et améliorer thermiquement d'ici à 2030 les maisons mitoyennes de la période industrielle, (1850 – 1950) est un enjeu incontestable pour les générations futures.

Le projet :

La maquette fonctionnelle à taille réelle, d'une maison économe en énergie et innovante, alimentée à 100% par l'énergie solaire, a vu le jour dans la cour des Compagnons du devoir à Villeneuve d'Ascq. Inspirée d'une maison au sein d'un quartier de Lille Fives, elle est démontée, transportée par camion puis reconstruite en 10 jours sur le lieu de la compétition. Le prototype a été amélioré grâce à des tests sur des logements existants mis à disposition par des propriétaires publics.

Vous trouverez plus d'info en cliquant sur les liens suivants :

L'équipe en compétition :
<https://www.habiter2030.com/>

L'association : <http://solar-2030.eu>

Nous leur souhaitons bon courage et beaucoup de réussite !

Romain HANNEDOUCHE
DREAL Hauts-de-France

Décret n° 2019-184 du 11 mars 2019 relatif aux conditions d'application de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation.

Arrêté du 18 mars 2019 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.

Ordonnance n° 2019-395 du 30 avril 2019 relative à l'adaptation du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan dans le cadre de la préfabrication.

Décret n° 2019-461 du 16 mai 2019 relatif aux travaux de modification des immeubles de moyenne hauteur.

Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire consommée et à la répartition des frais de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel.

Elodie VERRIELE
DREAL Hauts-de-France

Veille réglementaire

Lettre de la qualité de la construction
Directeur de publication : Laurent TAPADINHAS
Rédactrice en chef : Sylvie DU COUEDIC
Coordonnatrice : Elodie VERRIELE
Secrétaire de rédaction : Christophe GERAUX
Réalisation : DREAL Hauts-de-France / Communication / Elodie PECAUT

Illustration p2 DREAL Hauts-de-France / Communication
Crédits photos : Contrôleurs du CEREMA et de la DREAL Hauts-de-France
Sources statistiques : CEREMA Nord-Picardie et DREAL Hauts-de-France
N° ISBN : 2556-9058