



**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 8 février 2021

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).

Le Contrôle du Respect des Règles de Construction (CRC) est une mission régaliennne prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation (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 neufs, mais le ministère a décidé de le consacrer 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 destinés 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. La sélection des opérations se fait localement sur la base d'un échantillonnage issu du fichier des permis de construire. 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

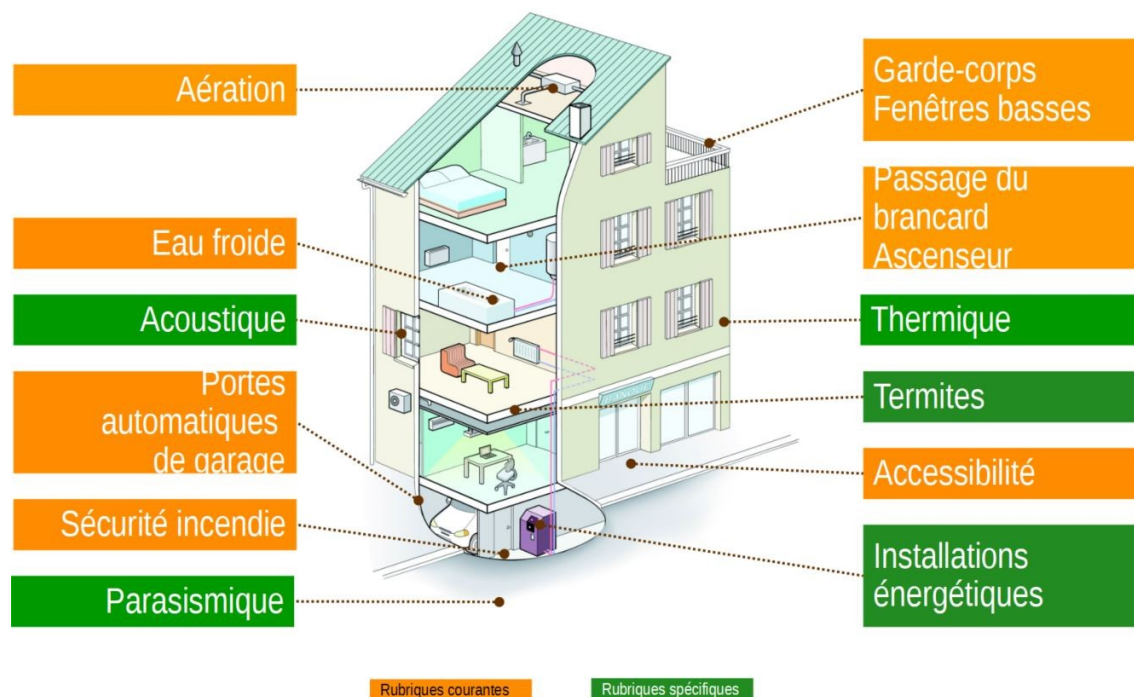
Tél. : 03 20 13 48 48 - Fax : 03 20 13 48 78

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

● La portée du contrôle

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.



● 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.151-1 à L. 152-13 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... L'occupant est également convié.

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.

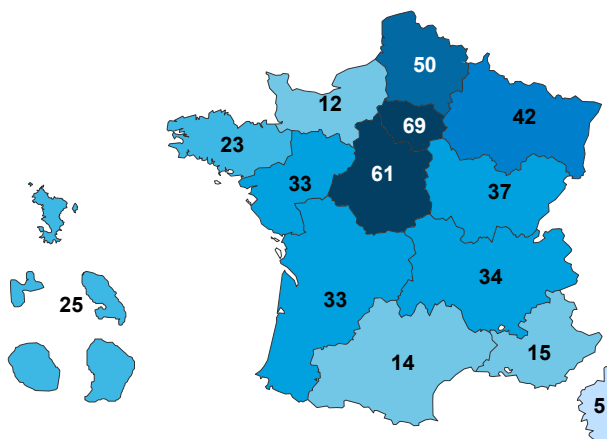
En cas de non-conformités, le maître d'ouvrage est passible d'amendes jusqu'à 45000€, voire 75000€ en cas de récidive. Il encourt également une peine d'emprisonnement en cas d'obstacle à l'exercice du contrôle ou de récidive. Le juge peut également prononcer la mise en conformité voire la démolition 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 2020, 453 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 et le nombre de contrôleurs y sont pour beaucoup. Les Hauts de France représentent 11% des contrôles menés nationalement.



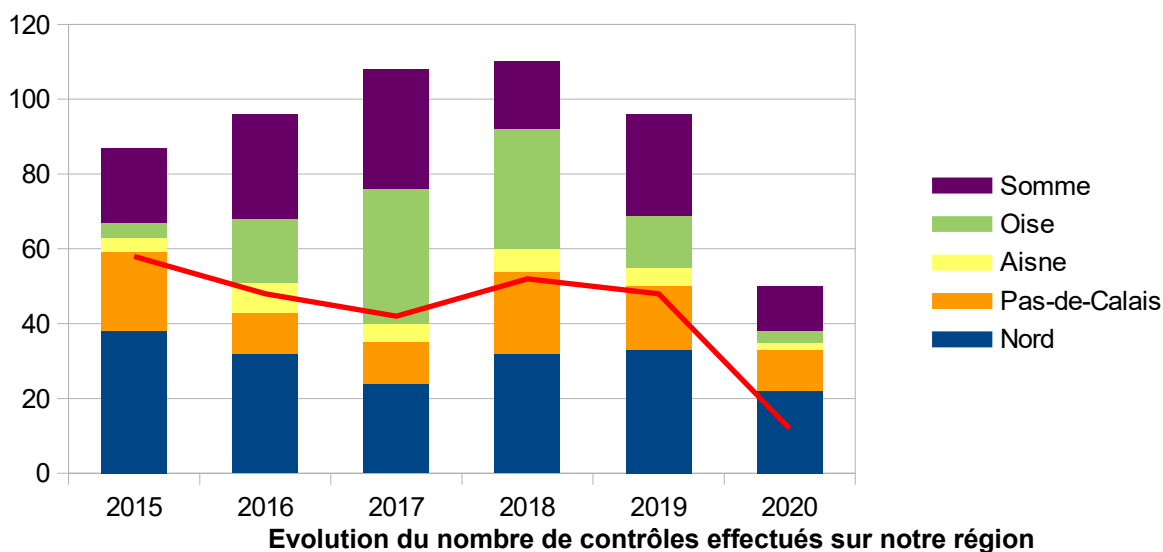
Répartition des contrôles CRC 2020 par région

● Le CRC dans les Hauts de France

Dans les Hauts-de-France, le CRC est assuré par plusieurs contrôleurs se répartissant entre les DDT(M) de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, pour leur territoire respectif, la DREAL qui intervient dans le Nord et le Pas-de-Calais, et le CEREMA qui intervient sur toute la région (uniquement en acoustique depuis 2020).

Entre 2015 et 2018, le nombre de contrôles effectués sur la région des Hauts-de-France a augmenté (+26 % en 4 ans). Depuis 2019 ce nombre de contrôles a diminué en raison du désengagement progressif du CEREMA sur cette mission, et à cause des conditions sanitaires contraignantes pour 2020.

Ces opérations ont représenté environ 4000 logements sur la région en 2019, contre moins de 2000 en 2020.



Prépondérance des contrôles « toutes rubriques » dans les Hauts de France

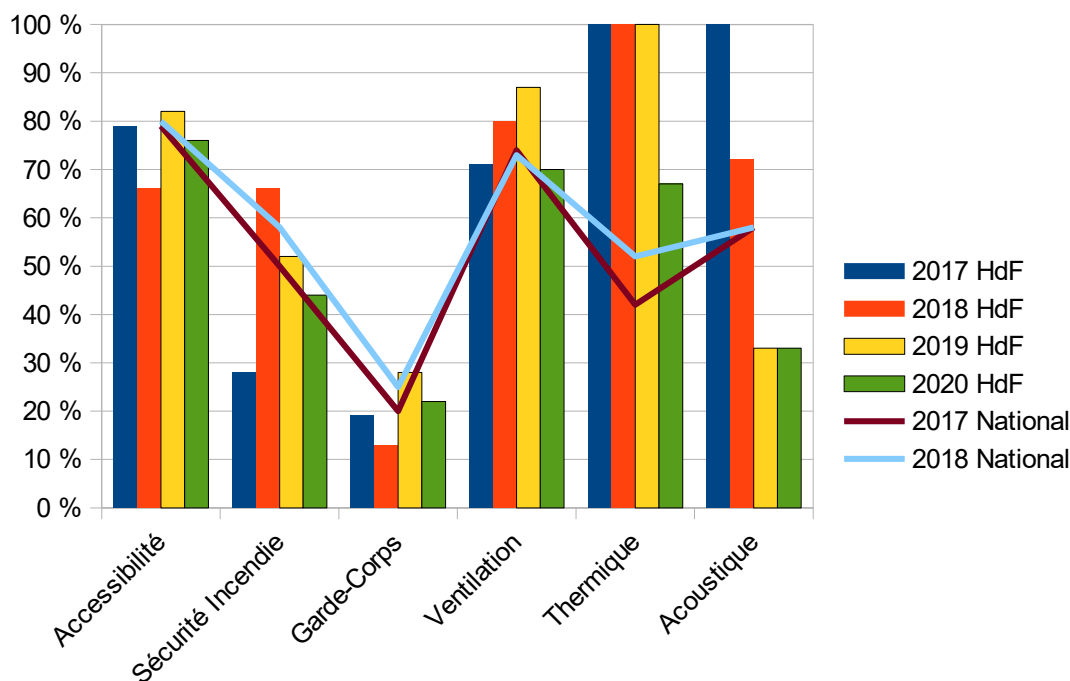
Le nombre et la nature des rubriques contrôlées sur une même opération varient selon les territoires. Dans notre région, 3 types de contrôles sont menés : les contrôles thermiques, les contrôles acoustiques et les contrôles dits « toutes rubriques » qui couvrent l'accessibilité, la sécurité incendie, les garde-corps, le passage de brancard et la ventilation. Ces derniers sont les plus nombreux, environ 80 % des contrôles.

Depuis 2019 la DREAL HdF réalise en régie des contrôles sur la réglementation thermique (15 sur 2019-2020). Cette rubrique spécifique met en œuvre une étude sur dossier poussée, ainsi que plusieurs contrôles sur site, avant une visite finale « toutes rubriques ». Ce choix régional est très exigeant : il se traduit par un temps plus important consacré à chaque opération, un plus grand nombre de points à contrôler et une plus forte probabilité de constat de non-conformités. Ainsi, parmi les 50 opérations contrôlées en 2020, 44 ont vu constater au moins une non-conformité, soit 88% (ce taux est de 85% en France entière).

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

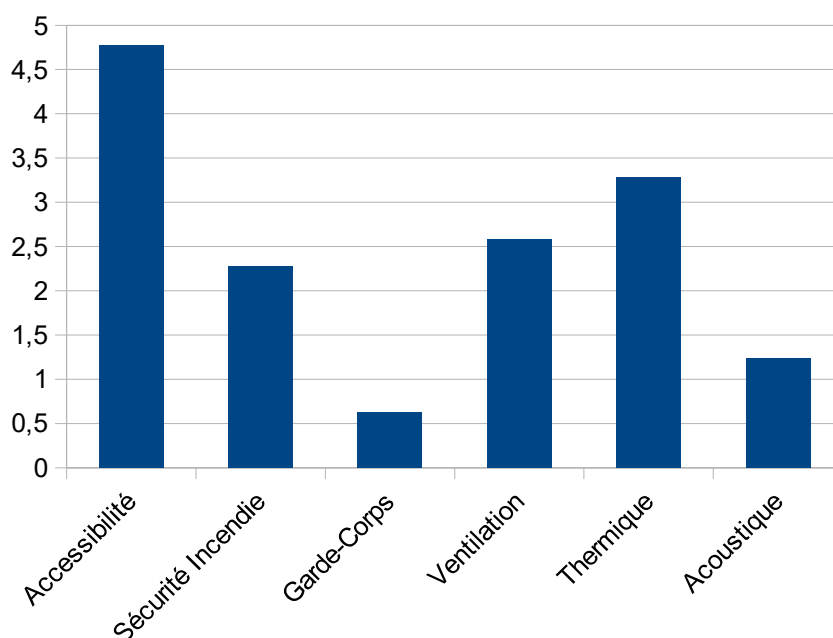
● Les non-conformités constatées

Le taux de non-conformité varie fortement selon les rubriques. Proche de 20 % pour la rubrique « garde-corps », il atteint 100 % pour la rubrique « thermique » mais ne concerne principalement que des défauts de justificatifs de fourniture pour l'essentiel. Le constat est que la RT 2012 est très bien appliquée dans l'ensemble.



Taux de non-conformités par rubrique

En 2020, on dénombrait dans notre région un peu plus de 350 non-conformités constatées, soit une moyenne de 7 non-conformités par opération contrôlée (contre une moyenne de 9 sur 2018-2020).



Moyenne du nombre de non-conformités par rubrique (2018-2020)

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 • 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 répressif, un outil 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 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 rencontres sont organisées dans les Hauts de France avec différents acteurs de la construction (bailleurs sociaux en 2019, bureaux de contrôle prévu initialement en mars 2020 reporté cause COVID) 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 s'y adapte en temps réel. À cet égard, la période actuelle connaît une forte activité législative et réglementaire en matière de construction.

Ainsi, on peut citer :

- La loi ELAN du 23 novembre 2018 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 du 10 août 2018 qui prévoit une 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, dont les textes sont en cours de finalisation. Son principe d'étude du cycle de vie global de la construction implique une prise en compte de l'impact environnemental de la construction, une amélioration de l'efficacité énergétique et notamment la fin du chauffage 100 % gaz dans les logements neufs .

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

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