



**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 11 mars 2025

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 régalienne prévue par le CCH et assurée par des agents commissionnés et assermentés à cet effet au sein de différents services du ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Transition écologique : DREAL et DDT(M).

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

♦ Les opérations soumises au CRC

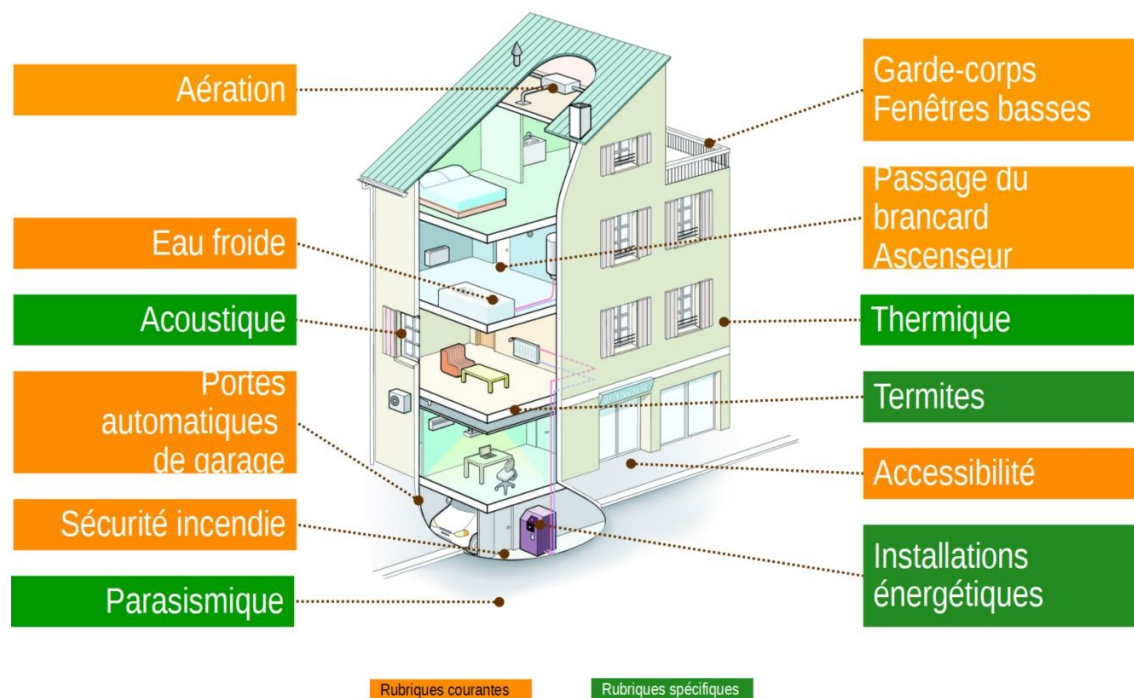
Toute opération de construction d'habitation neuve destinée à la vente ou à la location est susceptible d'être contrôlée dès sa livraison et jusqu'à 6 ans après. Mais les contrôles ne sont pas systématiques et s'opèrent par sondage (environ 5 % de l'ensemble des opérations de construction annuelle).

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 être infléchi 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 sur une 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 sur notre région.



◆ 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 [L181-1](#) à [L186-8](#). 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.

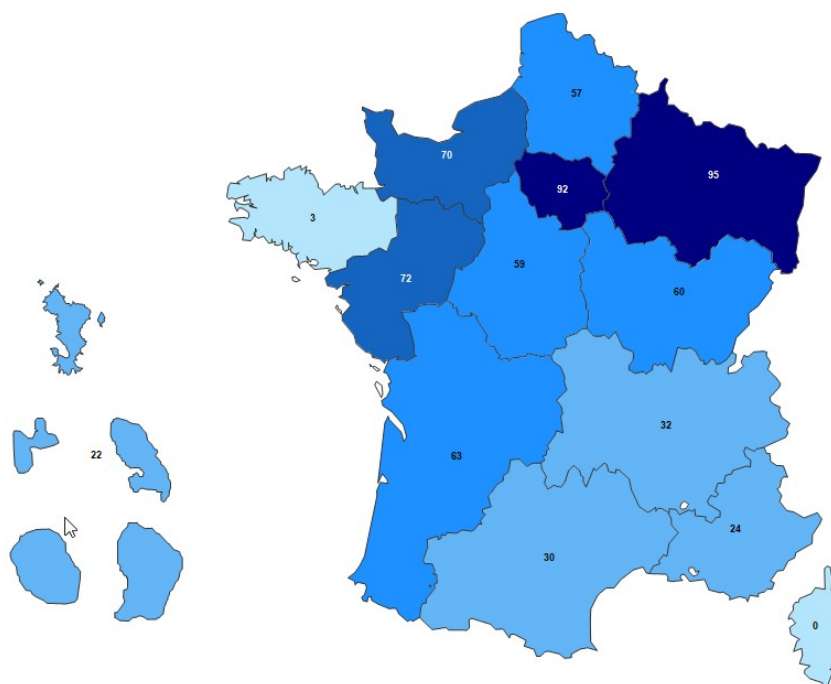
2. Mise en œuvre du CRC et principaux enseignements

◆ Le CRC au niveau national

En 2024, près de 700 opérations de construction ont été contrôlées sur la France entière. Le nombre d'opérations contrôlées varie fortement d'une région à l'autre. Si les baisses du rythme de construction et du nombre de contrôleurs l'expliquent en partie, le contexte financier et économique actuel y contribue également.

Le nombre d'opérations contrôlées sur l'ensemble des régions est assez différencié. Il est très important dans la région parisienne et dans la région du Grand Est (un peu moins de 100 contrôles chacun en 2024), ceci s'explique facilement par la forte demande en logements et par le grand nombre de contrôleurs présents sur les deux territoires. Au contraire, on remarque qu'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 opérations contrôlées en 2024 par région



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

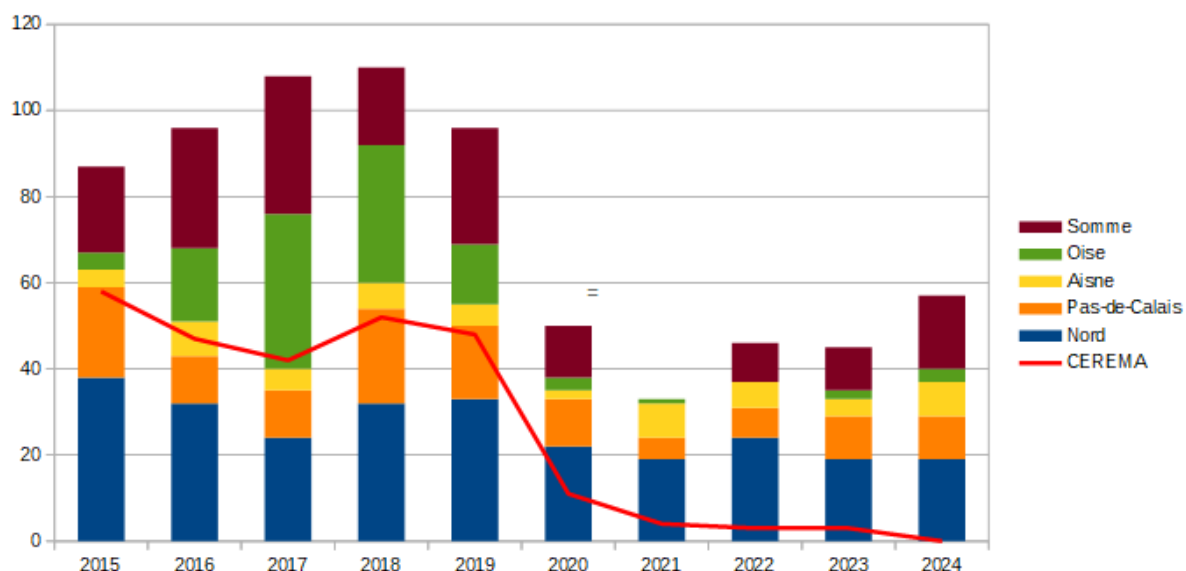
◆ Le CRC dans les Hauts de France

Une reprise du contrôle CRC...

En 2024, dans les Hauts-de-France, le CRC est assuré par plusieurs contrôleurs assermentés et commissionnés (5,8 ETP) se répartissant entre les DDT(M) de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, pour leur territoire respectif et la DREAL qui intervient dans le Nord et le Pas-de-Calais. Le CEREMA, quant à lui, s'est totalement désengagé du contrôle acoustique.

Sur ces dix dernières années, le nombre d'opérations contrôlées sur les Hauts-de-France a fortement évolué. En effet, entre 2015 et 2018, il 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 (- 70 % en 3 ans) suite au désengagement progressif du CEREMA sur cette mission, aux départs de nombreux contrôleurs avec un processus de formation et d'apprentissage nécessitant un investissement conséquent et aux conditions sanitaires contraignantes de 2020. Depuis 2021, ce nombre repart à la hausse (+ 20 % chaque année en moyenne). Il devrait continuer de progresser sur ces prochaines années, car les 3 DDT(M) montent en compétence avec des agents soit totalement formés soit en cours de formation.

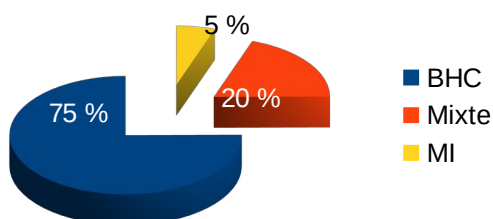
Évolution du nombre de contrôles effectués sur notre région



.... orientée sur des opérations collectives

Répartition des contrôles en 2024 par type

En 2024, près de 3 000 logements ont été contrôlés sur la région. Ces contrôles se sont majoritairement portés sur des logements collectifs (bâtiment d'habitation collective et mixte). Les opérations mixtes désignent celles dans lesquelles on trouve à la fois des logements individuels et collectifs.



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, trois types de contrôles peuvent être 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.

Entre 2019 et 2021, la DREAL Hauts-de-France réalisait, en collaboration avec le CEREMA, des contrôles sur la réglementation thermique (on dénombrait une trentaine de contrôles in-situ en trois ans). Depuis le départ du contrôleur thermicien de la DREAL Hauts-de-France en 2021, cette rubrique ne fait désormais plus l'objet de contrôle. Suite à la mise en place de la réglementation environnementale (RE2020), les agents de la DREAL Hauts-de-France ont pour objectif de 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 poussée sur dossier, 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).

L'année 2024, comme évoqué précédemment, a été celle du désengagement total du CEREMA en matière de CRC. La rubrique « acoustique » qui engage des moyens matériels importants et repose sur des protocoles complexes était spécifiquement réalisé par le CEREMA. Pour palier ce désengagement, les agents de la DREAL Hauts-de-France sont en cours de formation et prévoient d'être en capacité d'effectuer leur premier contrôle acoustique lors du second semestre 2025.

En 2024, les contrôleurs ont exclusivement réalisé des contrôles « toutes rubriques ». Ce type de contrôle se révèle très exigeant dans la mesure où il 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, en 2024 dans les Hauts-de-France, la totalité des opérations contrôlées a donné lieu au constat d'au moins une non-conformité. Ce taux de non-conformités est supérieur à celui relevé sur la France entière (85 %).

◆ Les non-conformités constatées par rubrique

Dans les Hauts-de-France, le taux de non-conformités varie fortement selon les rubriques. Il est au-dessus des 80 % en accessibilité et en ventilation depuis ces quatre dernières années alors que celui relevé en sécurité incendie diminue en 2024 (aux alentours des 60 %) pour la première fois après une progression constante depuis 2020. Quant au taux de non-conformités constaté sur la rubrique garde-corps, celui-ci diminue également en 2024 pour avoisiner les 33 %.

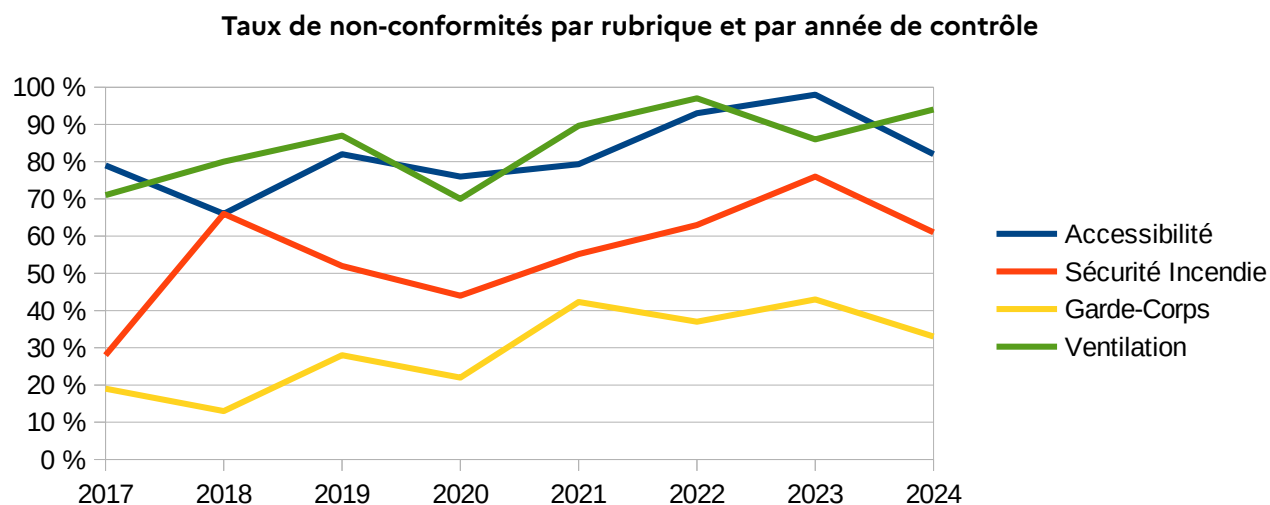
Concernant les rubriques « thermique » et « acoustique », étant donné le peu de contrôles réalisés depuis 2022, leur taux de non-conformités n'apparaît plus dans le graphe ci-dessous (non représentatif).

À noter également que quatre opérations se sont révélées non-conformes à la rubrique « passage du brancard » en 2024 (soit 1 % des opérations contrôlées sur cette thématique). Ce pourcentage reste faible chaque année mais la levée de cette non-conformité entraîne systématiquement des travaux lourds et parfois onéreux pour le maître d'ouvrage.

Pour rappel, une opération est dite non-conforme dès-lors qu'une infraction au moins a été constatée sur une des thématiques. Les taux de non-conformités doivent donc être relativisés, car il n'est pas fait de distinction entre un cas d'anomalie unique ou multiple. Il n'en demeure pas moins que les cas d'infraction unique apparaissent rares dans les contrôles multi-thématiques.

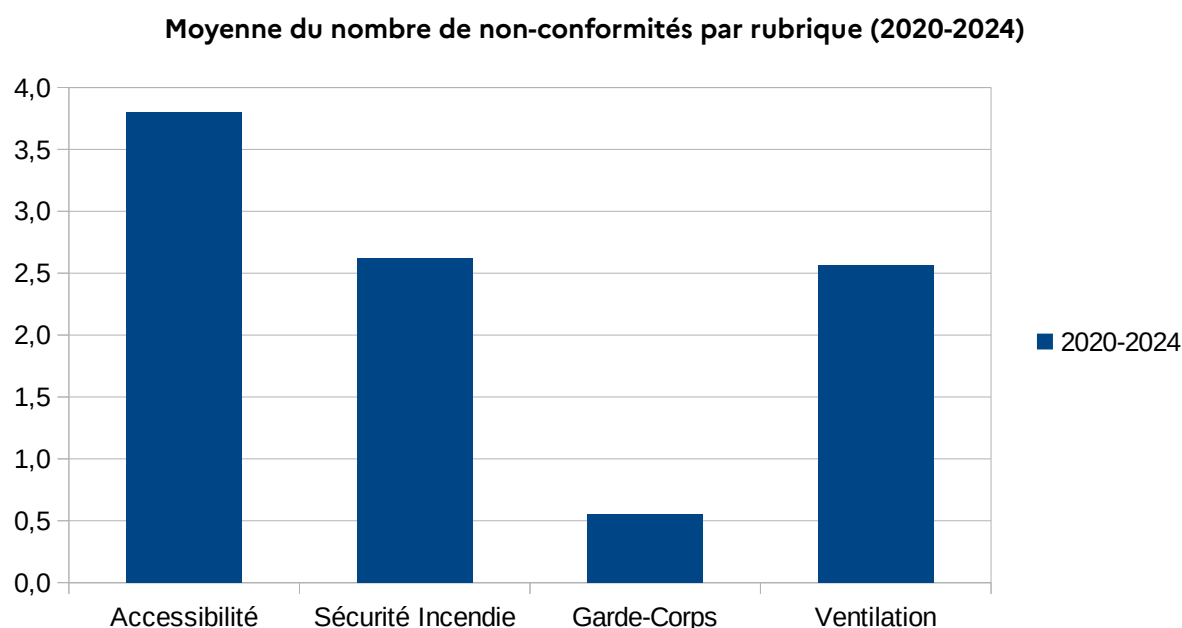
De même, une opération est dite non-conforme à une rubrique dès lors qu'une non-conformité a été

constatée. Ces taux doivent être également relativisés, car le nombre de points de contrôle est différent selon la rubrique (peu de points de contrôle en garde-corps comparé à l'accessibilité).



En 2024, on dénombrait dans notre région un peu moins de 600 non-conformités constatées in-situ, soit une moyenne avoisinant les 11 non-conformités par opération contrôlée.

La rubrique « accessibilité » est la plus sujette aux non-conformités avec une moyenne proche de quatre non-conformités par opération contrôlée sur ces cinq dernières années, ce qui s'explique aisément par le grand nombre de points de contrôles.

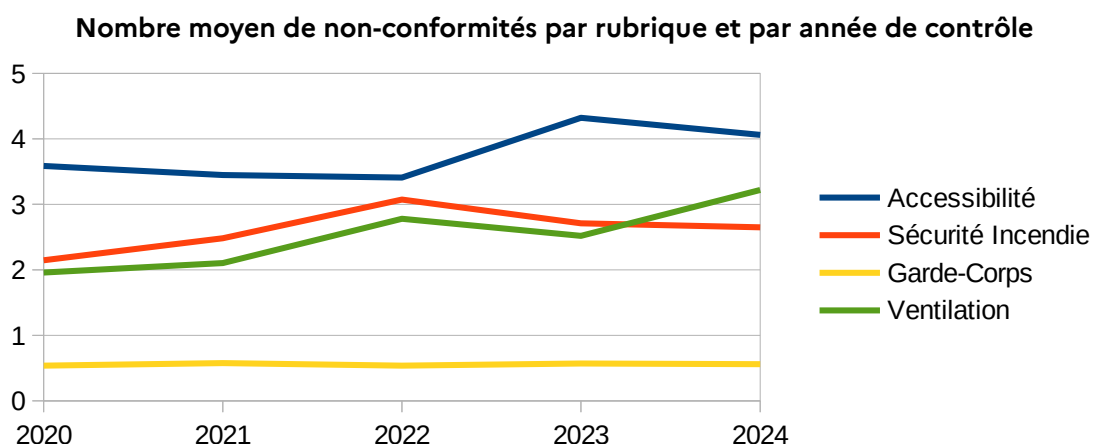


Il est à noter que le nombre moyen de non-conformités constatées sur les rubriques « accessibilité », « sécurité incendie » et « garde-corps » reste quasi constant ces deux dernières années.

Cependant, ce nombre demeure très élevé sur la rubrique « accessibilité » malgré l'accompagnement d'un bureau de contrôle technique tout au long du projet de construction (conception, suivi des travaux et achèvement) et en dépit de la fourniture d'une attestation d'accessibilité.

À noter que la rubrique « ventilation » continue sa progression (franchissant les trois non-conformités

relevées en moyenne). À l'avenir, la RE2020 et la mise en place du « protocole ventilation RE2020 » sont susceptibles d'inverser cette tendance. Ce protocole propose une méthodologie pour réaliser des vérifications et des mesures de la performance des installations de ventilation mécanique pour des bâtiments résidentiels neufs (maisons individuelles ou bâtiments de logements collectifs).



◆ **Non-conformités récurrentes**

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

Acoustique	– 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	– 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 menuiseries – Absence, insuffisance ou excès de dépression aux bouches d'extraction d'air – Bouches d'extraction non conformes (non respect des avis techniques) – Absence ou non-fonctionnement de l'alarme VMC dans les collectifs
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 – 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	- 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 1^{re} et dernière contremarche 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	- 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 régalién, un outil d'évaluation de la qualité de la construction grâce à la visite d'environ 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 (notamment les bailleurs sociaux – plusieurs formations ont eu lieu en 2024 et d'autres devraient avoir lieu tout au long de l'année 2025) 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 en permanence et emporte des conséquences en matière de réalisation du CRC. Parmi les textes importants auxquels il convient de se référer :

- 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 a consisté à la 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 au 1^{er} janvier 2022 pour le logement, et au 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.