

SOMMAIRE

1 - GENERALITES sur le CRC	3
1.1 - Une mission de police judiciaire.....	3
1.2 - Les opérations contrôlées.....	3
2 - LES CONTROLES EN 2019	5
2.1 - Les contrôles in situ	5
2.2 - Les contrôles sur dossier	7
3 - Les non-conformités relevées in situ.....	8
3.1 - Statistiques	8
3.2 - Aération	11
3.3 - Protection contre l'incendie.....	11
3.4 - Accessibilité	13
3.5 - Garde-corps et fenêtres basses.....	17
3.6 - Acoustique	18
3.7 - Thermique.....	19
4 - Conclusion	20

Ce document présente une synthèse des résultats des contrôles du respect des règles de construction (CRC) effectués en région Grand Est en 2019 par des agents assermentés de l'État ou du Cerema.

1 - GENERALITES sur le CRC

Lors du dépôt d'une demande de permis de construire, c'est le respect des règles d'urbanisme qui ouvre droit à l'autorisation de construire. Cependant, au moment de cette demande, le maître d'ouvrage a aussi déclaré avoir pris connaissance des règles générales de construction. Les règles définies au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), qui sont de par nature d'application obligatoire, permettent de garantir un niveau de qualité des constructions dans plusieurs champs tels que la sécurité et le confort des habitants et l'accessibilité aux personnes handicapées.

Le non-respect de ces règles pénalise les occupants des logements, fausse la concurrence et peut générer des effets néfastes sur la santé et l'environnement.

1.1 - Une mission de police judiciaire

Le contrôle de conformité aux règles de construction (CRC) constitue une mission de police judiciaire exercée par des fonctionnaires de l'Etat chargés de vérifier le respect de ces règles.

Ces agents assermentés sont présents sur le territoire de la région au sein des directions départementales des territoires (DDT). Le Cerema, établissement public de l'Etat, qui est le contrôleur historique et l'expert technique, assume encore à ce jour 30% du total des contrôles in situ réalisés sur la région.

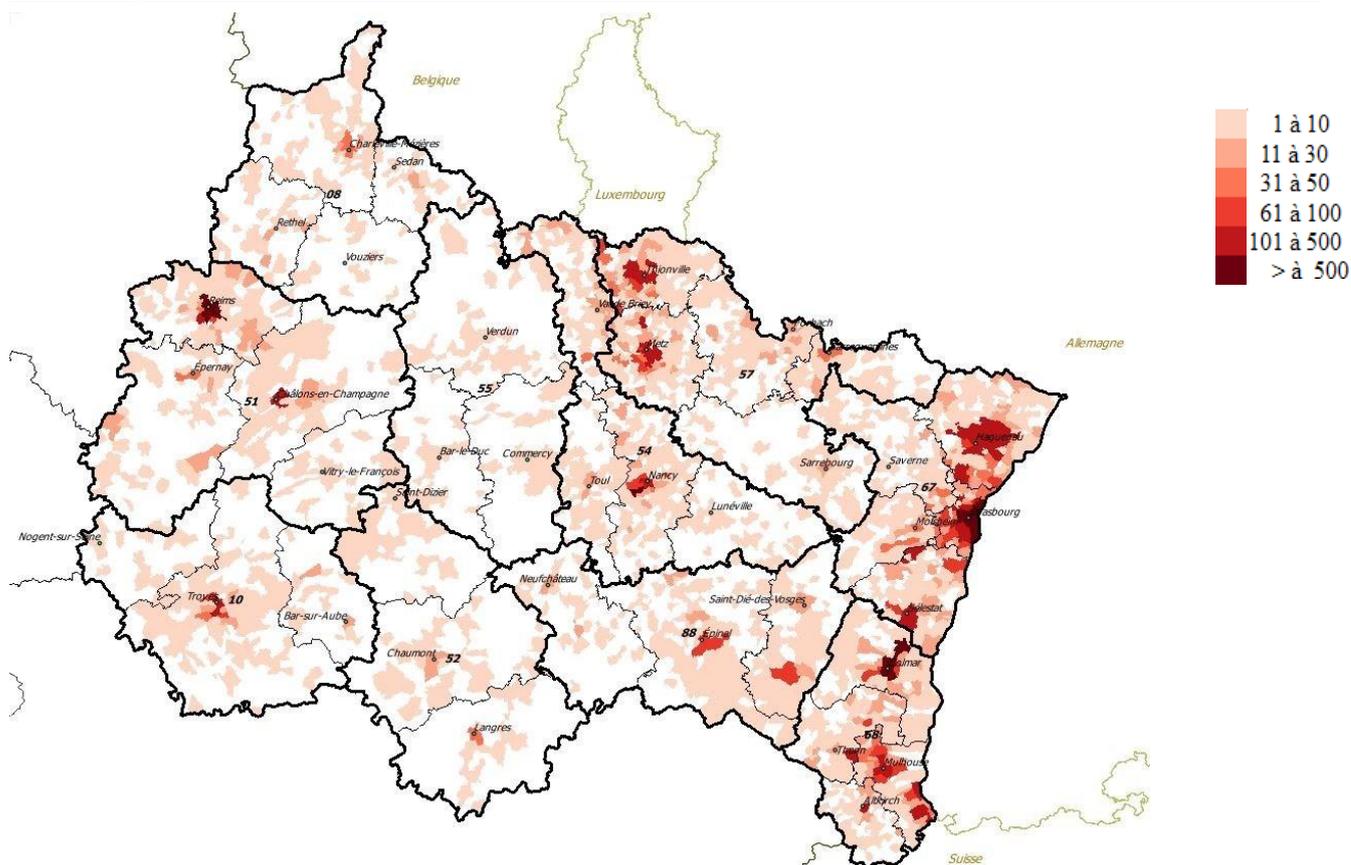
Les agents habilités des DDT et du Cerema bénéficient d'un droit de visite et de communication. Ils peuvent ainsi se faire communiquer tous documents se rapportant à l'opération qu'ils ont décidé de contrôler et visiter les bâtiments lors de leur construction et jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux (art. L151-1 du CCH). Les infractions sont constatées par procès-verbaux transmis au Procureur de la République. Ils exposent les mis en cause à des sanctions pénales (art. L152-4 et 5 du CCH: par exemple amende; obligation de mise en conformité...).

1.2 - Les opérations contrôlées

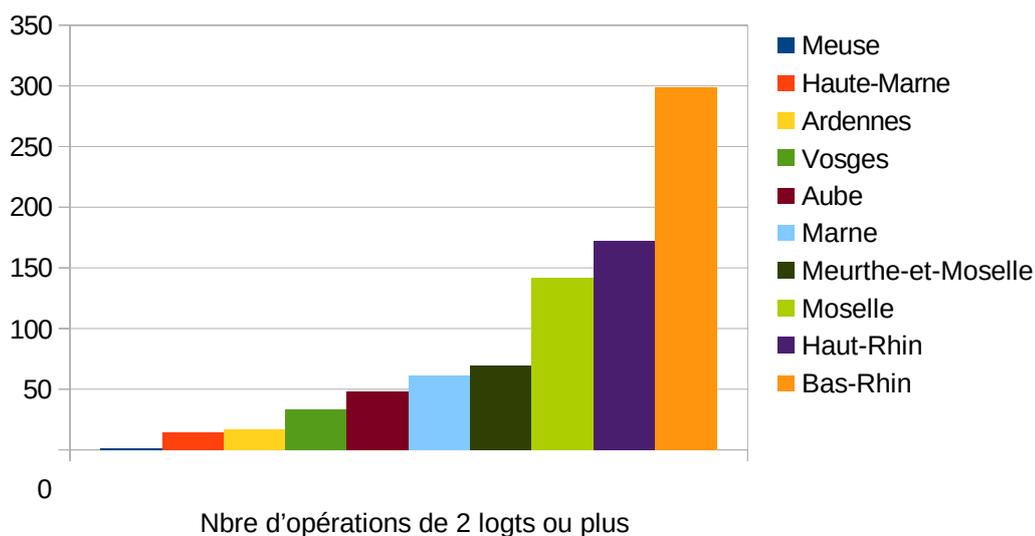
Les opérations à contrôler sont des opérations de construction de logements neufs (bâtiments d'habitation collectifs et logements individuels). Elles sont soit issues d'un tirage aléatoire réalisé au niveau national (complété par défaut au niveau local), soit choisies librement par les DDT. Les contrôles sont faits soit sur dossier, soit in situ. Il est prévu de poursuivre au moins la moitié des contrôles sur dossier par une visite sur site, principalement lorsqu'un risque a été décelé.

La dynamique de la construction dans la région Grand Est se concentre sur l'Alsace et la Moselle (72% des opérations de 2 logements ou plus en 2018). Les 28% restants se partagent entre les départements de la Meurthe-et-Moselle, de la Marne, de l'Aube et des Vosges (24% du total des opérations pour l'ensemble de ces 4 départements) et les départements des Ardennes, de la Haute-Marne et de la Meuse (4% du total pour l'ensemble de ces 3 derniers départements).

Cartographie du dynamisme de la construction (nombre de logements commencés en 2018)



Dynamisme de la construction dans la région en 2018

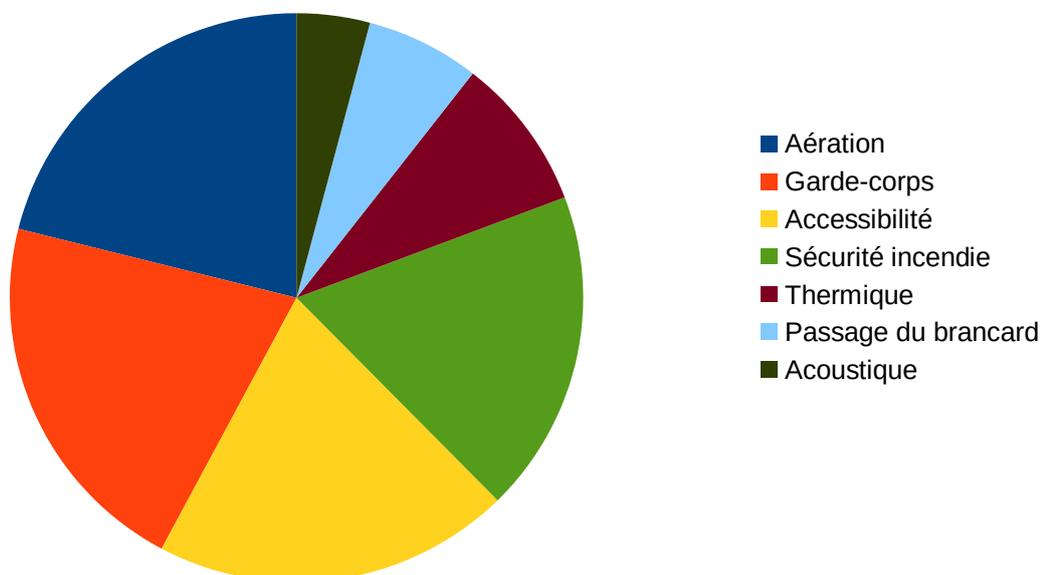


2 - LES CONTROLES EN 2019

2.1 - Les contrôles in situ

Ces contrôles sont réalisés sur place par au moins un fonctionnaire assermenté, en présence du maître d'ouvrage, qui peut se faire accompagner de son maître d'œuvre et, le cas échéant d'autres professionnels de la construction étant intervenus sur l'opération contrôlée. La durée de la visite varie entre une demi-journée et une journée. Les abords des constructions, les parties communes ainsi qu'un échantillon de 3 ou 4 logements sont visités. Les contrôles portent généralement sur l'aération des logements, la protection contre l'incendie, l'accessibilité aux handicapés physiques, les garde-corps et fenêtres basses et parfois sur le passage du brancard, l'acoustique et la thermique.

Nombre de contrôles par rubrique



45 opérations de construction de logements ont fait l'objet d'un contrôle in situ dans la région Grand Est en 2019. Ces opérations se répartissent entre 2/3 de logements collectifs et 1/3 de logements individuels.

Ces contrôles in situ sont généralement "multi-rubriques" avec ou sans l'acoustique, la thermique et le passage du brancard. Quelques contrôles approfondis portant uniquement sur le volet thermique sont également réalisés par le Cerema et la DDT des Vosges "thermique spécifique".

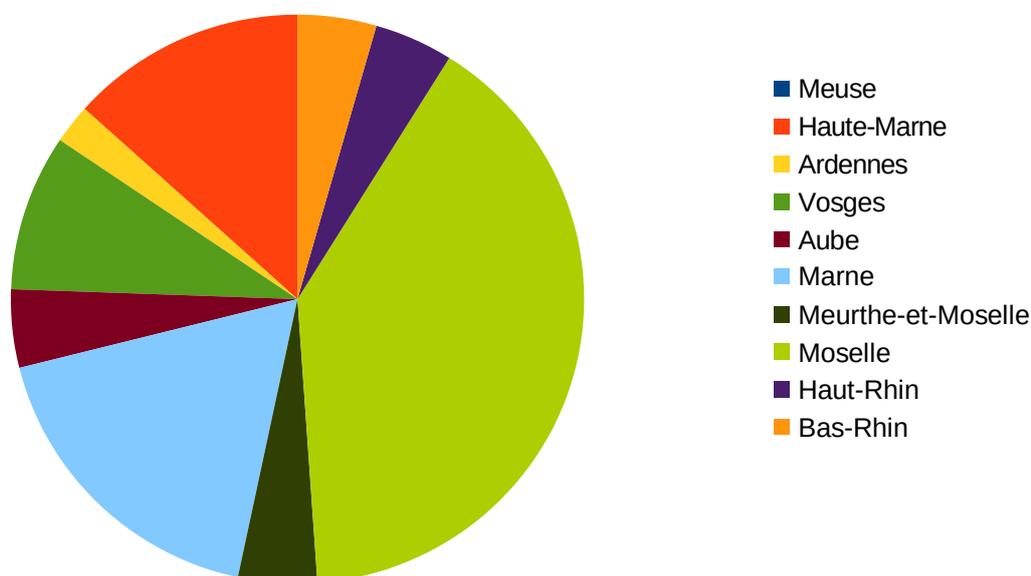
70% des contrôles in situ ont été réalisés par les DDT (par 6 contrôleurs assermentés, dont 1 spécialisé en thermique, affectés dans les DDT 57, 51, 52 et 88) et 30% par le Cerema DterEst (1 contrôleur "multi-rubriques", 1 acousticien et 1 thermicien). Seul le département de la Meuse (qui est le moins dynamique en matière de construction) n'a pas pu faire l'objet d'un contrôle in situ en 2019.

Contrôles du respect des règles de construction in situ réalisés en 2019 en région Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles in situ DDT	Nbre de contrôles in situ Cerema
Ardennes	8		1
Aube	10		2
Marne	51	7	1
Haute-Marne	52	6	
Meurthe-et-Moselle	54		1 + 1 therm.spéc.
Meuse	55		
Moselle	57	17	1 therm.spéc.
Bas-Rhin	67		2
Haut-Rhin	68		2
Vosges	88	1 + 1 therm.spéc.	2 therm. spéc.
Total Région Grand Est		32	13

Les DDT assument depuis 2017 plus de contrôles que le Cerema, qui devrait se retirer de la mission en 2022.

Répartition des CRC in situ sur la région



Evolution et perspective:

Après un fléchissement en 2014 dû à une réduction d'effectif au Cerema, le nombre total de contrôles in situ a progressé ces 5 dernières années passant de 25 à 45. La déclinaison régionale de la feuille de route nationale du 06/08/2019 "Evolution de la mission CRC" prévoit à minima un doublement du nombre de contrôles in situ d'ici à 2022.

2.2 - Les contrôles sur dossier

Ils consistent en une analyse de différents documents se rapportant à l'opération de construction à contrôler (dont les attestations réglementaires – accessibilité / thermique /acoustique - et, le cas échéant parasismique). Ces documents sont produits par le maître d'ouvrage sur demande des fonctionnaires habilités. Le fait de ne pas fournir les documents demandés constitue un obstacle aux missions de recherche et de constatation exercées par les fonctionnaires habilités et expose le maître d'ouvrage à des sanctions pénales (art. L152-10 du CCH).

487 opérations de construction de logements ont fait l'objet d'un contrôle sur attestations et dossiers dans la région Grand Est en 2019. Ces contrôles ont été opérés par 8 agents des DDT.

394 contrôles relatifs aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique ont été réalisés par la DDT des Vosges, qui a par ailleurs procédé à 5 autres contrôles sur dossier du respect des règles de construction. 88 autres contrôles ont été opérés dans les autres départements allant du contrôle des attestations (de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées, de prise en compte des réglementations thermique, acoustique et parasismique) à l'étude des documents fournis par le maître d'ouvrage au regard des règles de construction. En particulier, l'étude des plans peut permettre de suspecter des non-conformités sur lesquelles le maître d'ouvrage doit pouvoir se justifier.

Un net recul du nombre de contrôles sur dossier est constaté par rapport aux deux années précédentes (division par deux hors département des Vosges). Cette situation s'explique par la volonté de pousser ces contrôles (initialement uniquement sur attestations) en effectuant des vérifications plus approfondies sur dossier.

Contrôles du respect des règles de construction sur attestations et dossier réalisés en 2019 en région Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles sur attestations/dossier DDT
Ardennes	8	5
Aube	10	21
Marne	51	
Haute-Marne	52	6
Meurthe-et-Moselle	54	2
Meuse	55	16
Moselle	57	15
Bas-Rhin	67	7
Haut-Rhin	68	16
Vosges	88	399

3 - Les non-conformités relevées in situ

3.1 - Statistiques

Salicorn - saisie en ligne du contrôle de la réglementation nationale - est l'outil numérique mis en place par l'administration en 2015 pour accompagner les agents des services déconcentrés (DDT et DREAL) et du CEREMA chargés de la mission de contrôle du respect des règles de construction. Il est une aide qui permet notamment de préparer les visites in situ et de rédiger les rapports de visite.

Les données figurant au tableau ci-après sont issues du module statistique de Salicorn. Quelques taux de non-conformité peuvent ainsi être présentés, sachant que ces chiffres représentent au 29/02/2020, 58% des opérations contrôlées en 2019 en région Grand Est.

(source: base Salicorn - au 29/02/2020 représentant 58% des opérations contrôlées dans la région)

Rubriques contrôlées	Taux de non-conformité en % (en Nbre d'opérations / nbre total d'opérations contrôlées)
<i>Sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs (BHC)</i>	64% (conduits et gaines) 62% (plans et consignes) 10% (dégagements)
<i>Sécurité incendie (Parcs de stationnement couverts)</i>	60% (communications intérieures et issues) 56% (conduits et gaines) 55% (moyens de lutte contre l'incendie) 40% (éclairage et installations électriques)
<i>Accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs (BHC soumis à l'arrêté 24/12/2015)</i>	<15% (<i>cheminements extérieurs, stationnement automobile, accès aux bâtiments, ascenseurs, revêtements des sols-murs-plafonds des parties communes, équipements et dispositifs de commande, portes et sas des parties communes, éclairage des parties communes, logements en RdC ou desservis par ascenseur, adaptabilité de la salle d'eau</i>) sauf 43% (escaliers des parties communes) 25% (circulations horizontales des parties communes)
<i>Garde-corps et fenêtres basses</i>	12% (2% estimé en nbre de logements)
<i>Passage du brancard</i>	Pas de non-conformité relevée

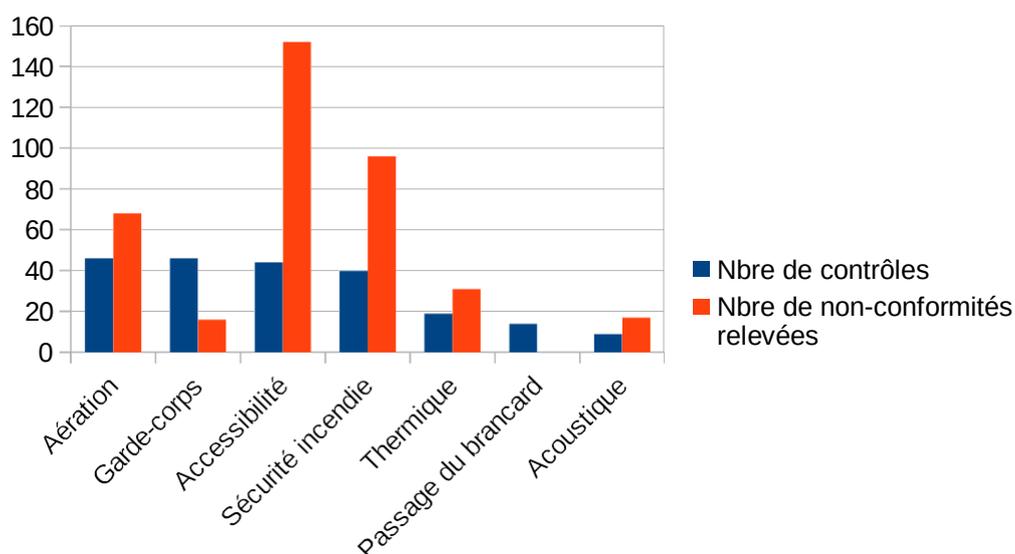
Certaines non-conformités ont été constatées sur de nombreuses opérations en 2019 et sont récurrentes par rapport à 2018.

Parmi ces non-conformités, certaines peuvent être levées facilement (fourniture de documents) ou ne nécessitent que des petits travaux (par exemple parmi celles liées à l'accessibilité des personnes malvoyantes : absence de signalétique, d'éléments visuels contrastés).

D'autres non-conformités nécessitent des travaux plus importants (car répétitifs sur plusieurs bâtiments ou logements : défaut de main courante, de dispositif de commande trop haut).

D'autres non-conformités relevées sont beaucoup moins fréquentes (parfois dans quelques rares cas).

Certaines sont néanmoins notables, soit parce qu'elles peuvent mettre en danger la sécurité des occupants (impossibilité de désenfumer; risque de chute), soit parce qu'elles sont relatives à des règles déjà anciennes et très préjudiciables à l'accessibilité des personnes en fauteuil roulant (présence de marches pour accéder à un bâtiment, portes trop étroites).



Ce graphique met en évidence les progrès restants à faire notamment en accessibilité, en protection contre l'incendie et dans une moindre mesure en aération.

En ce qui concerne le passage du brancard et les garde-corps, le code de la construction et de l'habitation est généralement respecté.

Néanmoins, de nombreux écarts sont constatés par rapport à la norme « dimensions des garde-corps ». La sécurité des enfants peut ainsi ne plus être assurée.

3.2 - Aération

Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière d'aération, c'est risquer des problèmes d'humidité dans les logements, voire d'hygiène et de santé des habitants.

Liste de non-conformités constatées sur de nombreuses opérations en 2019 (*récurrentes par rapport à 2018)

- *Débit réglementaire non atteint sur bouche d'extraction VMC.
- *Absence d'entrée d'air dans une pièce principale.

Autres non-conformités relevées

Absence de bouche d'extraction dans des pièces de service,
Circulation difficile de l'air des pièces principales vers les pièces de service (détalonnage insuffisant des portes <1cm).



Gaine VMC écrasée

3.3 - Protection contre l'incendie

Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière de protection contre l'incendie, c'est exposer les occupants des bâtiments d'habitation à la mort en cas de sinistre.

Liste de non-conformités constatées sur de nombreuses opérations en 2019 (*récurrentes par rapport à 2018)

- *Non affichage dans les halls d'entrée des consignes incendie et des plans du sous-sol et du rez-de-chaussée.
 - *Porte d'entrée de l'immeuble non décondamnable sans clé de l'intérieur (les occupants, en cas d'incendie, doivent pouvoir quitter l'immeuble sans secours extérieur).
 - *Alimentation VMC non protégée indépendamment des autres circuits (fonctionnement du groupe d'extraction non réputé assuré en permanence).
 - *Non fourniture de l'attestation de vérification annuelle de bon fonctionnement du dispositif d'évacuation des fumées en partie haute de la cage d'escalier.
- Non-conformités sur gaines et conduits (par exemple gaine non recoupée en matériau incombustible dans plancher haut du sous-sol).

Autres non-conformités relevées

Habitation

*Absence de dispositif de désenfumage en partie haute de l'escalier.

Aires de circulation des piétons non distinctes de celles réservées à la circulation automobile.

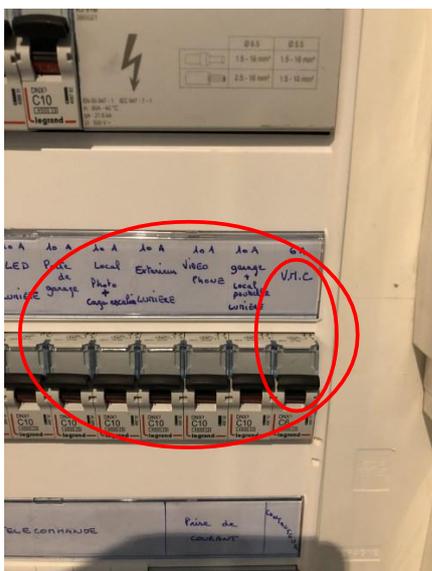
Parc de stationnement couvert

*Eclairage de sécurité incomplet dans parc de stationnement couvert.

Absence de moyens de lutte contre l'incendie dans parc de stationnement couvert (extincteurs...).

Absence de sas entre parc de stationnement couvert et habitation.

*Absence de ventilation basse ou haute dans un parc de stationnement couvert.



Fonctionnement groupe VMC non réputé assuré en permanence



Absence de BAES dans parc de stationnement (pas d'éclairage de sécurité)



Gaine non rebouchée en plancher haut du sous-sol

3.4 - Accessibilité

Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière d'accessibilité, c'est interdire le logement et l'autonomie aux personnes handicapées.

Liste de non-conformités constatées sur de nombreuses opérations en 2019 **(*récurrentes par rapport à 2018)**

Personnes malvoyantes

Absence de signalétique ou signalétique inadaptée (numéros d'appartements sans relief, pas d'aide au repérage des escaliers et de l'ascenseur, pas d'identification des étages...).

*Absence de "bande d'éveil à la vigilance" au sol sur palier haut d'escalier.

Contremarches des première et dernière marches des escaliers des parties communes sans contraste visuel.

*Nez de marche non contrastés.

*Porte d'entrée principale avec partie vitrée importante non repérable (absence d'éléments visuels contrastés).



Porte d'entrée d'immeuble vitrée sans contraste visuel



Absence de bande d'éveil à la vigilance en palier haut d'escalier et dernière contremarche non contrastée

Personnes à mobilité réduite

*Dispositifs de commande à plus de 1,30m de hauteur.

*Absence d'espace libre latéral à la cuvette de WC ou réintégration impossible de cet espace par des travaux simples.

Ressaut de l'espace extérieur (terrasse, balcon) vers l'intérieur d'un logement >2cm.

Main courante non continue dans les escaliers de parties communes.

Absence de la 2ème main courante dans les escaliers de parties communes.

Absence d'espace d'usage au droit du portier d'immeuble et du déverrouillage de la porte d'entrée.

Main courante ne se prolongeant pas de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée.

Absence de place de stationnement pour les personnes en fauteuil roulant.

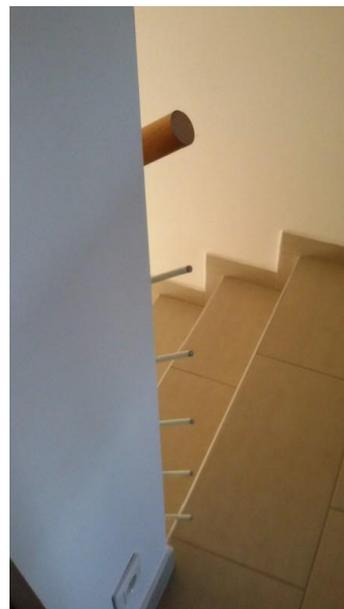
Sol du cheminement extérieur non praticable pour les personnes en fauteuil roulant.



Inexistence de cheminement extérieur praticable (cailloux)



Absence d'espace libre latéral 80x130 à la cuvette



Absence d'une 2ème main courante et nez de marche non contrastés



Dispositif de commande à plus de 1,30m de hauteur



Ressaut >2cm côté extérieur entre terrasse et logement

Autres non-conformités relevées

Place de stationnement pour personnes à mobilité réduite non horizontale (dévers >2%).

Circulations communes extérieures non éclairées.

Pente sur cheminement extérieur > 5%.

Absence de paliers de repos sur cheminements extérieurs (en haut et en bas d'un plan incliné).

Niveau d'accès principal au bâtiment non accessible à une personne en fauteuil roulant (présence de marches).

Absence d'espace d'usage au droit des boîtes aux lettres.

Partie ouverte sous un escalier et de hauteur < 2,20m sans rappel tactile au sol.

*Ressaut sur seuil de porte >2cm (portes d'entrée d'immeuble, de logement).

*Largeur de portes intérieures de logements <80cm (70cm WC et SdB), de portes d'entrée de logements <90cm (80cm).

Extrémité de poignée de porte à moins de 0,40m d'un angle rentrant de parois.

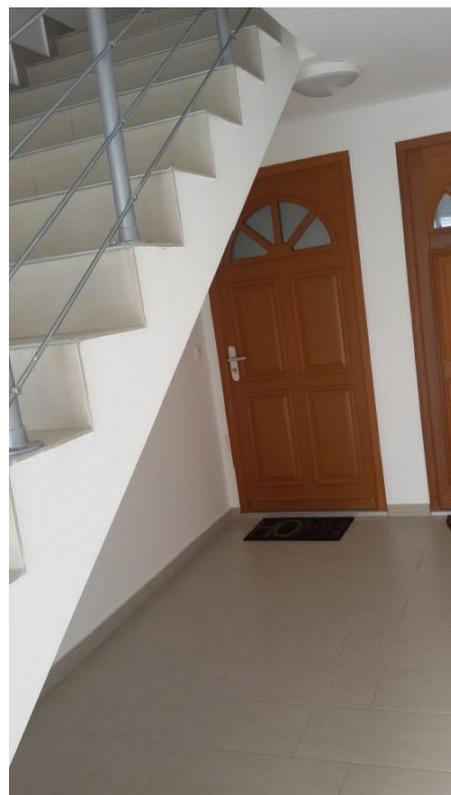
Absence de prise de courant à proximité de l'interrupteur d'éclairage situé en entrée de pièce.

Non adaptabilité possible de la salle d'eau en douche accessible.

Non fourniture de l'attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées.



Présence de marches pour accéder au bâtiment



Espace (<2,20m) sous volée d'escalier non protégé



Cheminement avec forte pente.

3.5 - Garde-corps et fenêtres basses

Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière de garde-corps et de fenêtres basses, c'est risquer des chutes fatales.

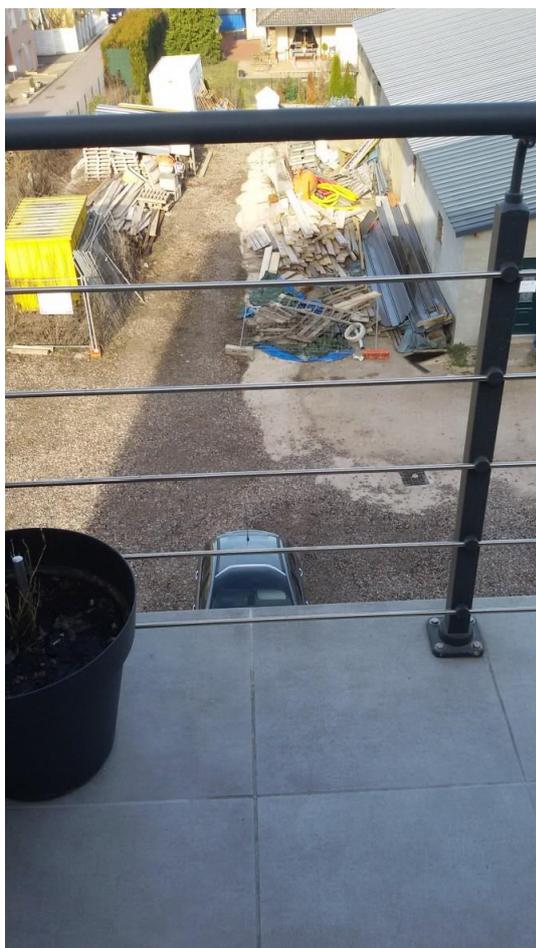
Non-conformités relevées

Absence de garde-corps sur balcon en étage.

Garde-corps de moins de 1m de hauteur (0,90).

Fenêtre basse sans barre d'appui ni élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1,00m du plancher.

(et fréquentes non-conformités à la norme NF P 01-012 : dimensions des vides entre barreaux non respectées, partie de garde-corps située à une hauteur inférieure à 0,45m comportant des éléments permettant d'y stationner).



Garde-corps non conforme à la norme (effet d'échelle=danger)

3.6 - Acoustique

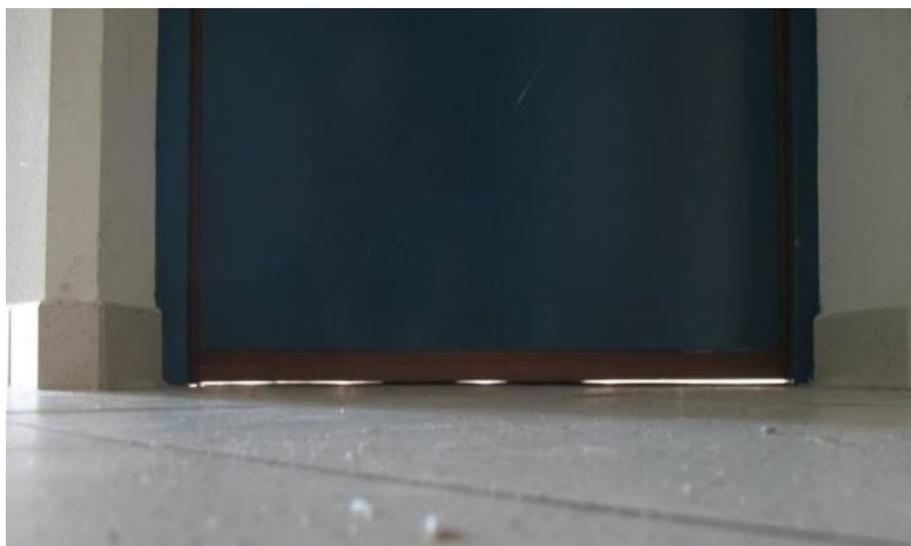
Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière d'acoustique, c'est nuire au confort et à une vie paisible des habitants.

Sur les 9 opérations contrôlées in situ en 2019 par le Cerema, 5 ont donné lieu à des constats de non- conformité:

- 3 liées au bruit d'un équipement individuel intérieur au logement (VMC collective, chaudière).
- 1 liée au bruit d'un équipement individuel extérieur au logement (WC).
- 1 liée au bruit aérien (portes palières et traitement acoustique insuffisant des circulations communes). Les non-conformités récurrentes (VMC collective, portes palières et traitement acoustique insuffisant des circulations communes) se corrigent assez facilement.



Surface insuffisante de revêtement absorbant entre logement et circulation commune.



Jour sous porte palière = Défaut d'isolement acoustique entre logement et circulation commune

3.7 - Thermique

Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière de thermique, c'est augmenter la consommation énergétique, les frais de chauffage et les émissions de gaz à effet de serre.

Non-conformités relevées

Note de calcul thermique erronée (données d'entrée relative aux caractéristiques des menuiseries, des isolants, des équipements de chauffage... différentes de celles des matériaux et matériels installés sur site) ou non fournie.

Exigence thermique sur l'enveloppe non respectée et coefficient Bbio non conforme.

Absence du dispositif de mesure ou d'estimation des consommations énergétiques de chaque logement.

Attestations de prise en compte de la réglementation thermique (au moment du dépôt de la demande de PC ou à l'achèvement des travaux) non fournies.

Perméabilité à l'air non justifiée.

Fenêtres de toit de pièces principales sans entrée d'air permanente.

Mise en œuvre de matériaux et matériels non conforme aux règles de l'art (isolants, VMC).



Absence partielle d'isolant

4 - Conclusion

La mission de contrôle du respect des règles de construction réalisée en 2019 en région Grand Est a une nouvelle fois mis en évidence l'enjeu de poursuivre la mobilisation des acteurs en faveur de la qualité de la construction. En effet très rares sont les contrôles ne donnant pas lieu à des constats de non-conformité. Ce constat concerne l'ensemble des maîtres d'ouvrages (promoteurs privés, bailleurs sociaux,...).

De plus, au non-respect des règles de construction s'ajoute parfois une mise en œuvre non conforme aux règles de l'art.

Pour toute question ou pour plus d'information, vous pouvez vous rapprocher du service construction de la Direction Départementale des Territoires de votre département.

Les organisations professionnelles nationales de la construction et de l'assurance construction, réunies au sein de l'Agence Qualité Construction, se sont fixées l'objectif de réduire significativement le coût de la sinistralité dans les bâtiments (qu'elle soit due au non-respect des règles de construction ou au non-respect des règles de l'art). Les non-qualités représentent, en effet, un coût annuel de l'ordre de 10 % du chiffre d'affaires du secteur de la construction, qu'elles soient ou non prises en charge par l'assurance construction, et ce, sans compter les nuisances de tous ordres qu'elles occasionnent.

L'Agence Qualité construction met à disposition des professionnels et du grand public, des plaquettes techniques qui présentent les points sensibles réglementaires à prendre en compte en conception et en réalisation. Conçues à partir des constats établis par les services du ministère en charge du logement, elles expliquent les causes des défaillances et soulignent les points de vigilance.

D'autres outils, tels les calepins de chantier ou le suivi d'indicateurs annuels nationaux et régionaux d'évaluation de la sinistralité, sont aussi disponibles.

Pour plus d'information : qualiteconstruction.com



LE CRC DANS LA REGION GRAND EST - BILAN 2019

Directeur de la publication : Hervé VANLAER

Rédactrice en chef : Claire CHAFFANJON

Rédacteurs : Didier FLUCK, Michel HUEBER, Laurence WACK

Publication : DREAL Grand Est - mai 2020



Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement