

Service
TECCLA
Pôle Construction
Bâtiments Durables

Edition Mars 2022



Contrôle du respect des règles de construction en région Grand Est

Bilan de l'année 2021

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement GRAND EST



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 2021.....	4
2.1 - Les contrôles in situ.....	4
2.2 - Les contrôles sur dossier.....	6
3 - Les non-conformités relevées.....	8
3.1 - Statistiques.....	8
3.2 - Accessibilité.....	10
3.3 - Aération.....	18
3.4 - Protection contre l'incendie.....	21
3.5 - Garde-corps et fenêtres basses.....	25
3.6 - Thermique.....	27
4 - Conclusion.....	28

Ce document présente une synthèse des résultats des contrôles du respect des règles de construction (CRC) effectués en région Grand Est en 2021 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, le respect des règles d'urbanisme ouvre droit à autorisation de construire. Au moment de cette demande, le maître d'ouvrage déclare 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, garantissent un niveau de qualité des constructions dans plusieurs champs tels que la sécurité, 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 induit 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 des directions départementales des territoires (DDT) sont présents sur le territoire de la région. Le Cerema, établissement public de l'Etat, contrôleur historique et expert technique du CRC, va se retirer de cette mission de contrôle en 2022 pour se recentrer sur l'accompagnement, la formation et l'expertise technique. De fait, il n'a réalisé que 3 contrôles sur la région en 2021.

Les agents habilités des DDT et du Cerema bénéficient d'un droit de visite et de communication. Ils peuvent se faire communiquer tous documents se rapportant à l'opération contrôlée. La visite des bâtiments peut intervenir depuis leur construction et jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux (art. L181-1 du CCH). Les infractions sont constatées par procès-verbaux transmis au Procureur de la République. Elles exposent les mis en cause à des sanctions pénales prévues aux articles L183-4 et 6 du CCH comme des amendes ou des obligations de mise en conformité...

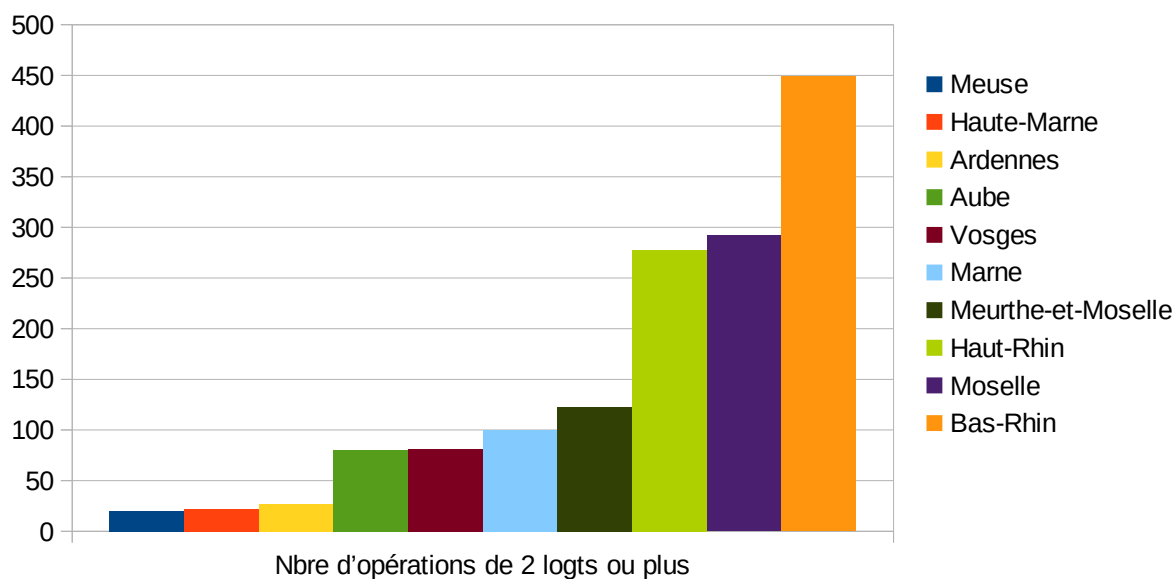
1.2 - Les opérations contrôlées

Les opérations contrôlées portent sur la construction de logements neufs (bâtiments d'habitation collectifs et logements individuels, sauf exception locale de contrôles sur d'autres bâtiments comme des établissements recevant du public). Elles sont issues d'un tirage aléatoire réalisé au niveau national (complété par défaut au niveau local) ou choisies librement par les DDT. Les contrôles sont réalisés soit sur dossier, soit in situ.

Le contexte : L'année 2021 a encore été impactée par la crise sanitaire. Le confinement du printemps et les contraintes de protection des personnes face à la pandémie ont limité l'activité de contrôle in situ, qui était autorisée, avec en particulier des difficultés pour visiter les logements occupés.

La dynamique de la construction dans la région Grand Est se concentre sur l'Alsace et la Moselle (69% des permis de construire d'opérations de 2 logements ou plus en 2020). Les 31% restants se partagent entre les départements de la Meurthe-et-Moselle, de la Marne, de l'Aube et des Vosges (26 % du total des opérations pour l'ensemble de ces 4 départements) et les départements des Ardennes, de la Haute-Marne et de la Meuse (5% du total pour l'ensemble de ces 3 derniers départements).

Dynamisme de la construction dans la région en 2020



2 - LES CONTROLES EN 2021

2.1 - Les contrôles in situ

Ces contrôles sont réalisés sur place par au moins un fonctionnaire assermenté, en présence du maître d'ouvrage, accompagné éventuellement de son maître d'œuvre et, le cas échéant, d'autres professionnels 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.

La quasi-totalité des contrôles a porté sur les rubriques principales suivantes : la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, l'aération des logements, l'accessibilité/adaptabilité des bâtiments/logements aux personnes handicapées et les garde-corps / fenêtres basses. 1/3 des visites a porté sur les rubriques passage du brancard et thermique.

35 opérations de construction de logements ont fait l'objet d'un contrôle in situ dans la région Grand Est en 2021 (soit une progression de 67 % par rapport à 2020, mais inférieur aux 45 contrôles en 2019).

Ces opérations sont pour 2/3 des opérations de logements collectifs et pour 1/3 des opérations de logements individuels.

9 contrôles in situ sur 10 ont été réalisés par les DDT (7 contrôleurs affectés dans les DDT 10, 51, 52, 54, 57 et 67). Le Cerema DterEst a réalisé 3 contrôles (dans les départements 67 et 68 par 1 contrôleur et 1 thermicien). Les 3 autres départements de la région n'ont fait l'objet d'aucun contrôle in situ en 2021.

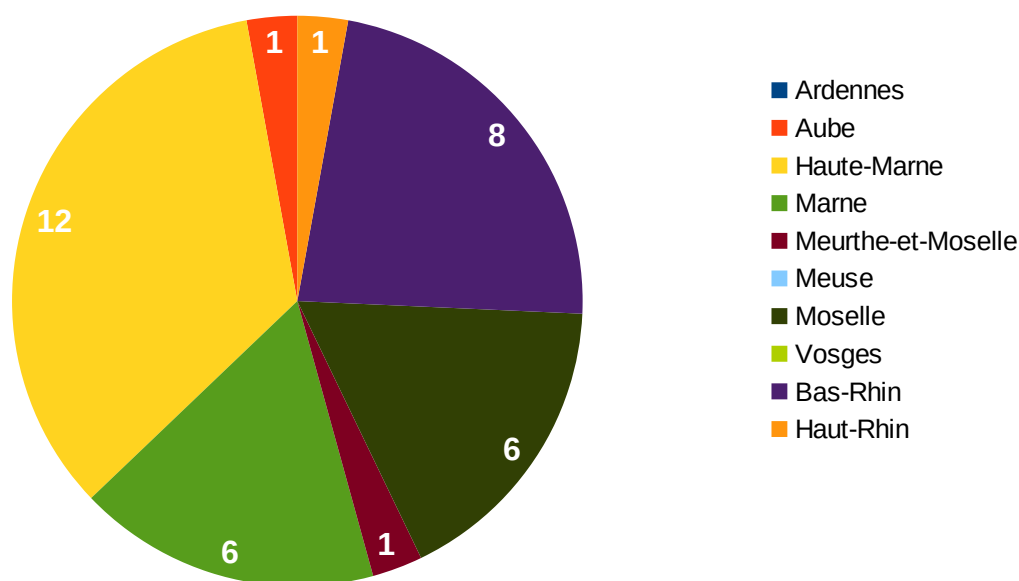
Ces contrôles in situ sont généralement "multi-rubriques". 1 contrôle in situ approfondi portant uniquement sur le volet thermique a encore été réalisé par le Cerema en 2021.

Contrôles du respect des règles de construction in situ réalisés en 2021 en région Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles in situ DDT	Nbre de contrôles in situ Cerema
Ardennes	8	-	-
Aube	10	1	-
Marne	51	6	-
Haute-Marne	52	12	-
Meurthe-et-Moselle	54	1	-
Meuse	55	-	-
Moselle	57	6	-
Bas-Rhin	67	6	1 +1 thermique spécifique
Haut-Rhin	68	-	1
Vosges	88	-	-
Total Région Grand Est		32	2 +1 therm.spéc

Les DDT assurent depuis 2017 plus de contrôles que le Cerema.

Répartition des CRC in situ sur la région



Le nombre total de contrôles in situ avait progressé de 2015 à 2019 passant de 25 à 45. La crise sanitaire avait stoppé cette dynamique en 2020 (21 contrôles). L'année 2021 a encore été impactée par la crise sanitaire, mais dans une moindre mesure (35 contrôles).

2.2 - Les contrôles sur dossier

Ce type de contrôle, qui s'est développé ces dernières années répond à l'objectif de renforcer la présence de l'État dans le domaine de la qualité de la construction en touchant davantage de maîtres d'ouvrage. Les MOA doivent produire des « attestations » prouvant le respect de certaines dispositions réglementaires. Ces attestations constituent de fait la première étape de préparation au bureau d'un contrôle in situ .

Pour mémoire, la conformité doit aujourd'hui être attestée en application de la réglementation ; ainsi le maître d'ouvrage est tenu de fournir pour certaines rubriques (accessibilité, acoustique, thermique et parasismique) des attestations établies selon le cas par lui-même, par un contrôleur technique ou par un autre professionnel : Vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées et prise en compte de la réglementation acoustique à l'achèvement des travaux ; prise en compte de la réglementation thermique et des règles parasismiques (au dépôt de la demande de PC et à l'achèvement des travaux).

Les contrôles sur dossier consistent en une analyse de différents documents se rapportant à l'opération de construction à contrôler. Ces documents sont produits par le maître d'ouvrage sur demande des fonctionnaires habilités.

Les dossiers fournis par les bailleurs sociaux sont généralement d'un bon niveau de complétude. Au contraire, il est plus difficile d'obtenir des documents auprès de certains maîtres d'ouvrage privés (SCI, constructeurs occasionnels de petites opérations).

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. L183-11 du CCH). Ainsi, des procès-verbaux sont dressés, dans le cas de maîtres d'ouvrage faisant preuve de mauvaise volonté avérée.

Ces contrôles sur dossier sont réalisés depuis 2017 par une dizaine d'agents des DDT et sur toute la région.

Selon les DDT, le contrôle sur dossier peut consister :

- en la vérification d'une ou plusieurs attestations réglementaires (existence et contenu),
- ou être plus approfondi avec en plus l'analyse de documents techniques liés à l'opération et notamment certains plans d'exécution en vue de déceler de possibles non-conformités (dans certaines rubriques : protection contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, passage du brancard...).

Ce contrôle a donc un côté pédagogique. L'administration informe le maître d'ouvrage de non-conformités relevées sur certains documents et des dispositions réglementaires correspondantes, en lui demandant de se justifier (par des photos, des factures...). A défaut de réponse satisfaisante, une visite sur site peut être effectuée.

**Contrôles du respect des règles de construction
sur dossier réalisés en 2021 en région Grand Est**

Département	N°	Nbre de contrôles sur dossier engagés avant 2021 (encore en cours en 2021 ou clos en 2021)	Nbre de contrôles sur dossier engagés en 2021
Ardennes	8	7	5
Aube	10	-	7
Marne	51	-	6
Haute-Marne (1)	52	-	-
Meurthe-et-Moselle	54	-	2
Meuse	55	-	19 (2)
Moselle	57	-	8
Bas-Rhin	67	-	24
Haut-Rhin	68	7	27
Vosges	88	-	418 (3)

(1) Tous les contrôles réalisés par la DDT52 sont « in situ »

(2) 6 opérations comportant des logements et 13 ERP

(3) Cette année encore, la DDT 88 a contrôlé systématiquement les attestations de prise en compte de la réglementation thermique ; ce contrôle ciblé des attestations ne représente qu'un volet du contrôle réalisé dans les autres départements, ce qui explique les différences de volume d'opérations contrôlées entre les Vosges et les autres départements

En 2021, le nombre de contrôles approfondis sur dossier a diminué dans plusieurs départements par rapport à 2020 ; dans le même temps, le nombre de contrôles in situ y a progressé.

En parallèle à l'exercice de ces contrôles sur dossier, les DDT renseignent les acteurs professionnels sur toutes les questions réglementaires allant jusqu'à l'étude de dossier avec délivrance d'un avis avant dépôt de la demande de permis de construire (DDT10 et 52).

3 - Les non-conformités relevées

3.1 - Statistiques

Salicorn - saisie en ligne du contrôle de la réglementation nationale - est un logiciel 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. Cet outil permet de préparer les visites in situ, de rédiger les rapports de visite et procès-verbaux d'infraction et de saisir les contrôles sur dossier.

Les données figurant au tableau ci-après sont issues du module statistique de Salicorn.

Tous les services n'utilisant pas cet outil, ces chiffres ne représentent au 26/01/2022, qu'une faible partie des opérations contrôlées (72 opérations contrôlées in situ et sur dossier) en 2021 en région Grand Est (soit environ 15% du volume total : 4/5 des contrôles in situ saisis mais seulement 1/10 des contrôles sur dossier).

Quelques taux notables de non-conformité caractérisant cet échantillon peuvent néanmoins être présentés.

(source: base Salicorn - au 26/01/2022)

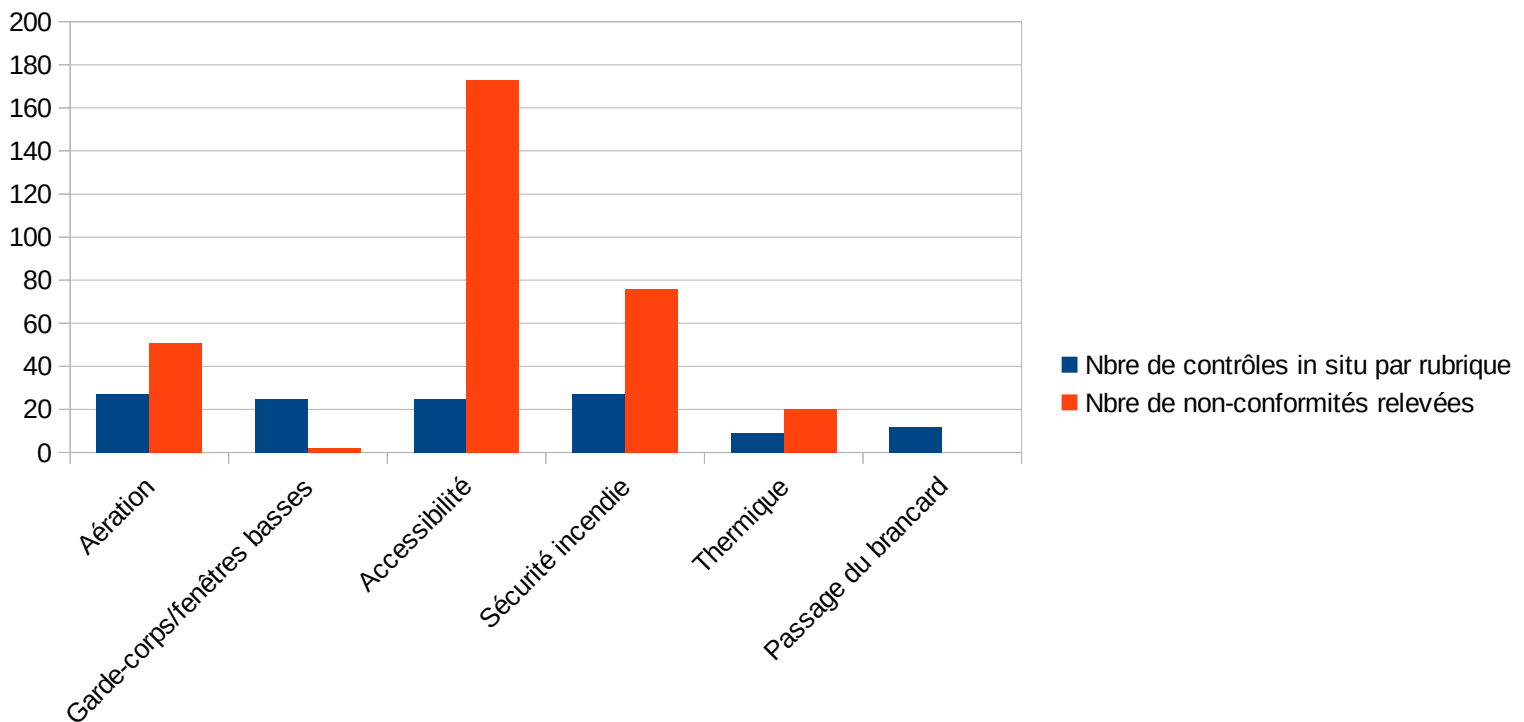
Rubriques contrôlées	Taux de non-conformité en % (en nbre d'opérations / nbre total d'opérations contrôlées)
<i>Aération (dans l'individuel et le collectif)</i>	55% (mesures de pression) 47% (réseau d'extraction) 35% (entrées d'air) 33% (bouches d'extraction)
<i>Sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs</i>	84% (obligations des propriétaires) 58% (conduits et gaines) 50% (accès) 28% (dégagements)
<i>Sécurité incendie des parcs de stationnement couverts</i>	55% moyens de lutte 27% communications intérieures et issues 27% éclairage et installations électriques 20% ventilation
<i>Accessibilité et adaptabilité des bâtiments d'habitation collectifs soumis à l'arrêté du 24/12/2015</i>	79% cheminements extérieurs art.2 79% circulations intérieures verticales des parties communes (escaliers) art.6.1 57% stationnement automobile art.3 53% circulations intérieures horizontales des parties communes art.5 50% caractéristiques de base des logements art.11 50% portes et sas des parties communes art.8 47% logements au RdC et desservis par ascenseur art.13 37% accès aux bâtiments art.4 33% escaliers des logements art.12 33% adaptabilité salle d'eau art.15 33% travaux modificatifs de l'acquéreur art.17 27% équipements et dispositifs de commande et de service des parties communes art.9

Sur ce même échantillon de données, on peut noter **l'absence de non-conformités** en ce qui concerne :

- les garde-corps
- le passage du brancard
- les dispositions sur l'isolation (en protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation collectifs)
- les dispositions sur les ascenseurs (en accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs)

et des taux de non-conformités faibles sur certaines autres dispositions de la protection contre l'incendie (structure/enveloppe) et de l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs (éclairage et revêtements des sols, murs et plafonds des parties communes).

Le graphe ci-après a été construit en analysant uniquement les contrôles in situ saisis dans salicorn au 26/01/2022 (date de visite en 2021)



Ce graphe met en évidence que les MOA doivent progresser notamment en accessibilité, et dans une moindre mesure en protection contre l'incendie, en aération et en thermique, rubriques dans lesquelles de multiples non-conformités sont régulièrement constatées.

En ce qui concerne le passage du brancard et les garde-corps/fenêtres basses, le code de la construction et de l'habitation est, sauf rare exception, respecté (respectivement articles R162-3 et R134-59 du CCH).

Une opération comportait notamment des fenêtres basses non munies d'une barre d'appui s'élevant jusqu'à 1m du plancher (non conformité au CCH).

Les non-conformités relatives aux garde-corps sont surtout des écarts à la norme NF P 01-012 (ne constituant pas des infractions au CCH mais créant des situations dangereuses pour les enfants).

Les photos figurant ci-après dans le bilan n'ont pas toutes été prises en 2021. Certaines sont antérieures mais ont été volontairement reprises pour leur qualité illustrative.

3.2 - Accessibilité

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

Réglementation : Arrêté du 24/12/2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction (ou encore du 01/08/2006 selon date de dépôt de la demande de permis de construire).

Non-conformités constatées sur des opérations en 2021

Impactant en particulier les activités des personnes à mobilité réduite (en fauteuil roulant) ou ayant une déficience visuelle, les non-conformités constatées peuvent être nombreuses sur une même opération.

On peut les regrouper en 5 familles principales de non-conformités :

- non respect des dispositions réglementaires relatives aux cheminements pour accéder aux bâtiments d'habitation, à la signalétique, aux escaliers, aux organes de commande et à l'accessibilité /adaptabilité des logements.

Non-conformités récurrentes par rapport aux années antérieures :

- Non respect de dispositions réglementaires relatives aux cheminements pour accéder aux bâtiments d'habitation :

Place de stationnement automobile non adaptée et non reliée à l'entrée du bâtiment par un cheminement accessible,

Pente sur cheminement extérieur > 5%,

Fentes de grilles situées dans le sol du cheminement >2cm,

Portier d'immeuble non situé au droit d'un espace d'usage permettant le positionnement du fauteuil roulant ;

- Non respect de dispositions réglementaires relatives à la signalétique en général :

Absence de signalétique ou signalétique inadaptée (sur les cheminements extérieurs, dans les parties communes des bâtiments d'habitation, repérage des portes principales, des ascenseurs...),

Entrée principale du bâtiment avec partie vitrée importante non repérable (sans traitement visuellement contrasté) ;

- Non respect de dispositions réglementaires relatives aux escaliers des parties communes :

Absence de bande d'éveil à la vigilance en haut des escaliers,

Nez de marches non contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier,

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

- Non respect de dispositions réglementaires relatives aux organes de commande en général :

Dispositifs de commande à plus de 1,30m de hauteur (ou moins de 0,90m) par exemple une poignée de fenêtre,
Absence de prise de courant à proximité de l'interrupteur d'éclairage situé en entrée de chaque pièce (de l'unité de vie des logements),

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

- Non respect de dispositions réglementaires relatives à l'accessibilité et l'adaptabilité des logements :

Largeur de portes intérieures de logements <80cm (70cm WC et SdB),

Absence d'espace libre latéral à la cuvette dans les cabinets d'aisances (ou réintégration de cet espace impossible par des travaux simples),

Ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre (du balcon vers l'intérieur d'un logement) > 2cm.

Cas de logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement avec contrat de travaux modificatifs à la demande de l'acquéreur :

(le logement doit pouvoir être visité par une personne handicapée, c'est-à-dire que cette personne doit pouvoir entrer dans le logement et se rendre dans le séjour et en ressortir; les travaux modificatifs doivent permettre la réversibilité par des travaux simples)

Cette situation, en l'absence de fourniture du contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur (auquel sont annexés les plans du logement modifié et du logement conforme aux règles d'accessibilité selon art R162-4 -III du CCH), donne lieu à un constat de non-conformité en l'absence de la fourniture de justificatifs par le promoteur de l'opération.



Porte d'entrée d'immeuble vitrée sans contraste visuel

Art. 8 :...Les portes comportant une partie vitrée importante doivent être repérables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et visibles de part et d'autre de la paroi.



Entrée principale d'un bâtiment avec impossibilité d'accéder au portier en fauteuil roulant

Art. 4 :Les dispositifs de commande des systèmes de contrôle d'accès ou de communication entre visiteurs et occupants et les systèmes d'ouverture des portes doivent être situés ...au droit d'un espace d'usage...(rectangle de 0,80m x1,30m)



Entrée principale d'un bâtiment avec ressaut important

Art. 8 :S'il ne peut être évité, la hauteur maximale du ressaut dû au seuil est de 2cm.



Cheminement avec forte pente .

Art.2 : Dispositions relatives aux cheminements extérieurs.... Profil en long :
Le cheminement accessible doit être horizontal et sans ressaut.. Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, un plan incliné de pente inférieure ou égale à 5 % doit être aménagé afin de la franchir.



Fente de grille d'avaloir de largeur >2cm sur cheminement extérieur

Art.2 : Les trous et fentes situés dans le sol du cheminement doivent avoir une largeur ou un diamètre inférieur ou égal à 2 cm.



Escaliers dans les parties communes : Contremarche de la première marche non contrasté, nez de marches insuffisamment contrastés, absence de main courante

Art. 6 : La première et la dernière marche doivent être pourvues d'une contremarche...visuellement contrastée par rapport à la marche. Les nez de marches doivent être contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier sur au moins 3cm en horizontal. L'escalier, quelle que soit sa conception, doit comporter une main courante de chaque côté.



Escaliers dans les parties communes : Absence de bande d'éveil à la vigilance en haut de l'escalier.

Art. 6 : En haut de l'escalier, un revêtement de sol doit permettre l'éveil à la vigilance à une distance de 0,50m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile.



Poignée de la porte palière d'un logement difficilement manœuvrable

Art.11 : Caractéristiques de base des logements : La poignée de la porte d'entrée doit être facilement préhensible.



Extrémité de poignée de porte palière à moins de 40 cm d'un angle rentrant

Art.13 : Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée et desservis par ascenseur. L'extrémité de la poignée de la porte d'entrée doit être située à 0,40 m au moins d'un angle de paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant. La serrure de la porte d'entrée doit être située à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.



Porte intérieure de SdB de largeur 70 cm

Art.11 : Dispositions relatives aux caractéristiques de base des logements...La largeur nominale minimale des portes intérieures doit être de 0,80 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,77 m.



Absence d'espace de manœuvre latéralement à la cuvette

Art.13 : Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en RdC et desservis par ascenseur : Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80m x 1,30m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte...



Hauteur poignée > 1,30m

Art.11 : Dispositions relatives aux caractéristiques de base des logements. Tous les dispositifs de commande... les dispositifs de manœuvre des fenêtres et portes-fenêtres... doivent être : - situés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol...



Ressaut >2cm côté extérieur entre terrasse et logement

Art. 14 : Dispositions relatives aux balcons, terrasses et loggias... Franchissement du ressaut de l'espace extérieur vers l'intérieur du logement . Afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, est installé dès la livraison.

3.3 - 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.

Réglementation : Arrêté du 24/03/1982 relatif à l'aération des logements

Non-conformités constatées sur des opérations en 2021 (*récurrentes par rapport aux années antérieures)

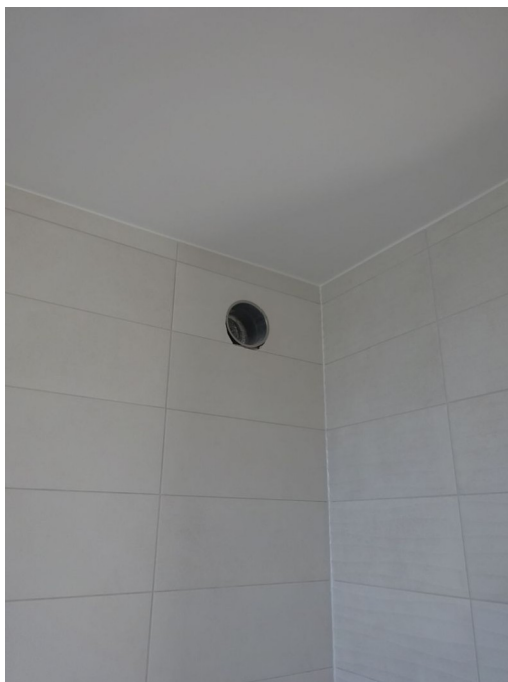
- *Exigences réglementaires de débit extrait non satisfaites : Dépressions insuffisantes à l'arrière des bouches d'extraction VMC ne garantissant pas le bon fonctionnement des équipements (plage de dépression précisée dans les Avis Techniques des systèmes posés non respectée), cas d'une VMC en panne ;
- *Absence d'entrée d'air dans une pièce principale ou de bouche d'extraction dans une pièce de service (à noter aussi : absence d'entrée d'air permanente sur des fenêtres de toit, bouche d'extraction implantée dans un couloir) ;
- *Circulation difficile de l'air des pièces principales vers les pièces de service (détalonnage insuffisant des portes et portes avec joint périphérique) ;
- Mise en œuvre non respectueuses des règles de l'art ou matériels associés inadéquats pour les entrées d'air et les bouches d'extraction (non conformité à l'avis technique du système installé, bouche non raccordée au réseau d'extraction...) ;
- Absence de système d'alarme fonctionnant automatiquement en cas de panne.



Fenêtre de toit sur pièce principale sans entrée d'air permanente

Art.1 :L'aération des logements doit pouvoir être générale et permanente au moins pendant la période où la température extérieure oblige à maintenir les fenêtres fermées...

Art.15 : Les caractéristiques et l'emplacement des entrées d'air doivent être tels qu'il n'en résulte ni inconfort pour les occupants ni désordre pour la construction et les équipements. Ces dispositifs peuvent être autoréglables ou réglables par l'occupant, mais non obturables...



Absence de bouche d'extraction dans une salle d'eau

Art.2 : Le système d'aération doit comporter :

... des sorties d'air dans les pièces de service, au moins dans les cuisines, les salles de bains ou de douches et les cabinets d'aisances, réalisées par les conduits verticaux à tirage naturel ou des dispositifs mécaniques...



Détalonnage insuffisant de porte intérieure < 0,5cm

Art.2 : ...L'air doit pouvoir circuler librement des pièces principales vers les pièces de service.



Flux d'air entrant non conforme : débit d'air requis non assuré.

Art.2 : Le système d'aération doit comporter :

- des entrées d'air dans toutes les pièces principales, réalisées par des orifices en façades, des conduits à fonctionnement naturel ou des dispositifs mécaniques...

Art.3 : Les dispositifs de ventilation, qu'ils soient mécaniques ou à fonctionnement naturel, doivent être tels que les exigences de débit extrait, ..., soient satisfaites dans les conditions climatiques moyennes d'hiver.

3.4 - 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.

Réglementation : Arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

Non-conformités constatées sur des opérations en 2021

(*récurrentes par rapport aux années antérieures)

On peut citer les non-conformités suivantes :

- *non affichage dans les halls d'entrée des consignes incendie et des plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (très fréquent) ;
- *Conduits et gaines traversant des murs ou des planchers et pouvant altérer les caractéristiques de résistance au feu de ces parois (fréquent) ;
- *Fonctionnement du groupe d'extraction non réputé assuré en permanence (alimentation électrique de la VMC non protégée indépendamment des autres circuits) (fréquent) ;
- *Absence de dispositif de désenfumage en partie haute de cage d'escalier (notable peu fréquent) ou *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 (ou vérification annuelle non réalisée) . Non présentation du registre de sécurité (fréquent) .

Autres :

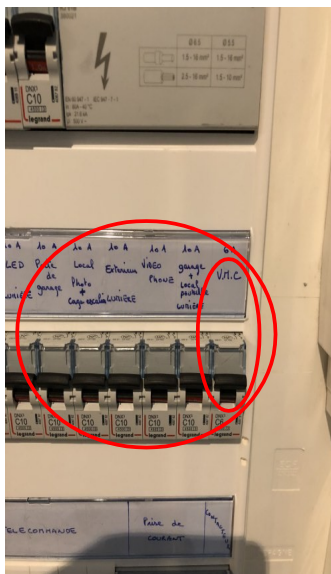
- non justification de la résistance au feu ou de la réaction au feu de divers éléments constructifs ;
- Ascenseur donnant directement sur un logement (non accessible depuis une circulation commune à un niveau desservi).

Non-conformités constatées dans des parcs de stationnement couverts

- *Absence de moyens de lutte contre l'incendie dans les parcs de stationnement couverts (extincteurs, bac à sable) (fréquent) ;
- Zone de parc non ventilée (ne s'opposant pas efficacement à la stagnation de gaz et de fumée) (peu fréquent mais notable) ;
- Absence de sas entre parc et habitation (peu fréquent mais notable) ;

Autres :

- Absence d'ouverture de 30dm² en partie haute de la porte du parc donnant sur l'extérieur ;
- Issues du parc non repérées par des inscriptions visibles, pas de mention « sans issue » sur les portes sans issue.



Fonctionnement groupe VMC non réputé assuré en permanence

Art.60 : « Si l'une des conditions suivantes est respectée, le système de ventilation est soumis aux seules prescriptions de l'article 59 relatives aux conduits.

1. Le fonctionnement du ventilateur est réputé assuré en permanence. Cette condition est réalisée quand : L'alimentation électrique du ventilateur est protégée de façon à ne pas être affectée par un incident survenant sur les autres circuits et ne traverse pas de locaux présentant des risques particuliers d'incendie... »



Rebouchage passage de conduit en matériau non inflammable

Conduits et gaines mettant en communication des niveaux différents. (Articles 46 à 48)

Art.47... Le recouplement du coffrage est obligatoire à tous les niveaux. Il doit être réalisé en matériaux incombustibles occupant sur toute l'épaisseur du plancher la totalité de l'espace restant libre autour des conduits



Stockage dans parc de stationnement

Art 78 : Un parc de stationnement est un emplacement couvert, annexe d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation...qui permet le remisage...des véhicules automobiles, à l'exclusion de toute autre activité.



Ventilation haute insuffisante dans un parc de stationnement couvert

Art. 89: Désenfumage du parc : en cas de ventilation naturelle, les ouvertures de ventilation haute et basse doivent avoir chacune une section mini de 6dm²/véhicule.



Parc de stationnement sans moyens de lutte contre l'incendie

Art.96 : Des moyens de lutte contre l'incendie doivent être prévus et comprendre :

1° Pour tous les parcs :- des extincteurs portatifs répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules, Ces extincteurs doivent être soit alternativement des types 13 A ou 21 B, soit polyvalents du type 13 A - 21 B ; - à chaque niveau une caisse de cent litres de sable meuble munie d'un seau à fond rond et placée près de la rampe de circulation ;



Palier haut de cage d'escalier sans désenfumage

Art.25 : Dans les habitations collectives de la deuxième famille et dans les habitations de la troisième famille A, les dispositions suivantes doivent être appliquées : En partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier doit comporter un dispositif fermé en temps normal permettant, en cas d'incendie, une ouverture d'un mètre carré au moins assurant l'évacuation des fumées.

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.

Réglementation : Art. R134-59 du CCH

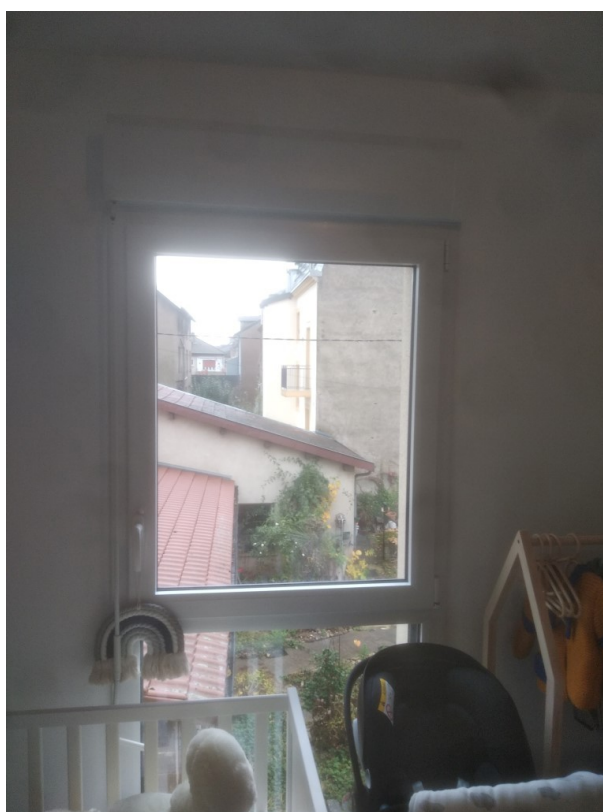
Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

De rares non-conformités au CCH relevées :

Cas d'une fenêtre basse non pourvue d'une barre d'appui s'élevant à 1m du plancher



Et quelques non-conformités à la norme NF P 01-012 :



Exemple de non-conformité à la norme NF P 01-012 : passage possible pour les jeunes enfants ($\geq 11\text{cm}$) et risque de chute

3.6 - 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.

Réglementation : Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

Non-conformités relevées et récurrentes

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

Notes de calcul thermique erronées (données d'entrée relatives aux surfaces vitrées, équipements de chauffage, ou de ventilation, différentes de celles des matériels installés sur site, non prise en compte de logements non traversants, etc, qui influencent les valeurs de Cep, Bbio, Tic ou valeurs non fournies) ;

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

Perméabilité à l'air non justifiée ;

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

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

Extraits de l'arrêté du 26/10/2010

Art. 8 : Le maître d'ouvrage justifie comme suit toute valeur de caractéristique utilisée comme donnée d'entrée du calcul des coefficients Cep, Bbio et Tic...

Art. 17 : Pour les maisons individuelles ou accolées et les bâtiments collectifs d'habitation, la perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa, Q4Pa-surf, est inférieure ou égale à :
0,60 m³/(h.m²) de parois déperditives, hors plancher bas, en maison individuelle ou accolée.
1,00 m³/(h.m²) de parois déperditives, hors plancher bas, en bâtiment collectif d'habitation.

Art. 23 : Les maisons individuelles ou accolées ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments collectifs d'habitation sont équipés de systèmes permettant de mesurer ou d'estimer la consommation d'énergie de chaque logement, excepté pour les consommations des systèmes individuels au bois en maison individuelle ou accolée...

4 - Conclusion

La mission de contrôle du respect des règles de construction réalisée en 2021 en région Grand Est a encore été impactée par la crise sanitaire, mais dans une moindre mesure en comparaison avec l'année 2020. Plus de visites ont pu être réalisées et elles ont à nouveau prouvé la nécessité de poursuivre la mobilisation des professionnels en faveur de la qualité de la construction.

L'objectif est toujours et encore de persévérer pour garantir la sécurité des occupants des logements, assurer leur confort notamment en cas de handicap mais aussi sur le plan sanitaire, et produire des bâtiments performants sur le plan énergétique et environnemental.

Les contrôles ne donnant pas lieu à des constats de non-conformité sont rares, quels que soient les maîtres d'ouvrage, d'où de nombreux procès-verbaux d'infraction dressés.

Des non-conformités se répètent d'année en année ; en particulier au niveau de l'accessibilité des bâtiments et leur protection contre l'incendie.

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 2021

Directeur de la publication : Hervé VANLAER

Rédacteur en chef : Thierry MARY

Rédacteurs : Didier FLUCK, Michel HUEBER, Laurence WACK

Publication : DREAL Grand Est – mars 2022



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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