

Edito

Le contrôle des règles de la construction est une mission régalienne des services de l'État inscrite dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) (Livre 1er, Titre VIII, Article L 181-1).

En effet, le Maître d'ouvrage s'engage à respecter le CCH dans sa demande de permis de construire. A la remise de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux (DAACT), le maître d'ouvrage déclare avoir réalisé son ouvrage conformément à la réglementation. Le CRC doit permettre la vérification de la conformité de la construction de l'ouvrage pendant ou après travaux.

Ses objectifs sont multiples :

- Vérifier, dans l'intérêt des usagers, que le niveau minimal de sécurité et de qualité du bâtiment est atteint.
- Sensibiliser les acteurs de la construction pour permettre une amélioration des pratiques.
- Détecter des difficultés de compréhension et de mise en œuvre des textes réglementaires.
- Lutter contre la concurrence déloyale.
- Évaluer la qualité de la construction au sein des territoires.

Ces contrôles contribuent ainsi à une amélioration continue de la qualité de la construction.

Ce rapport, à vocation pédagogique, dresse un bilan des contrôles des règles de la construction effectués par les services de l'État en Grand Est en 2022.

Sommaire

Table des matières

1 - Généralités sur le CRC.....	3
1.1 - Une mission de police judiciaire.....	4
1.2 - Les opérations contrôlées.....	4
2 - Les contrôles en 2022.....	5
2.1 - Les contrôles in situ.....	5
2.2 - Les contrôles sur dossier.....	7
3 - Les non-conformités relevées.....	9
3.1 - Statistiques.....	9
3.2 - Accessibilité.....	11
3.3 - Aération.....	19
3.4 - Protection contre l'incendie.....	22
3.5 - Garde-corps et fenêtres basses.....	27
3.6 - Thermique.....	29
4 - Conclusion.....	30

Ce document présente une synthèse des résultats des contrôles du respect des règles de construction (CRC) effectués en région Grand Est en 2022 par des agents assermentés de l'État.

1 - Généralités 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 tout le territoire de la région. Le Cerema, établissement public de l'Etat, ex-contrôleur historique, s'est retiré de cette mission en 2022. Il conserve un agent thermicien affecté à une mission d'assistance aux contrôleurs des DDT (accompagnement lors des contrôles, formation et expertise). Aujourd'hui, les DDT assurent donc la totalité des contrôles.

Les agents habilités des DDT 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, telles des amendes ou des obligations de mise en conformité...

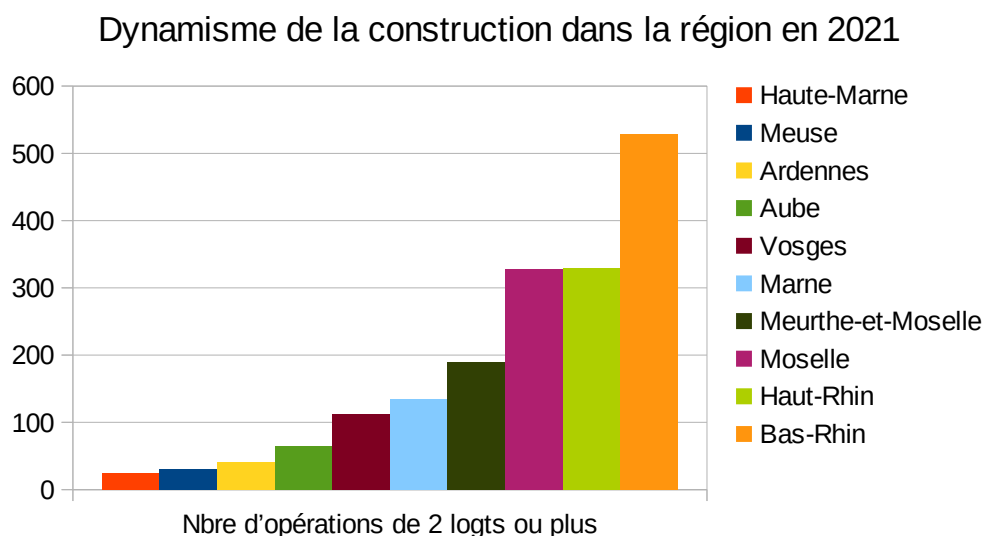
1.2 - Les opérations contrôlées

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 : La fin de l'état d'urgence sanitaire liée au Covid est intervenue au 31 juillet 2022. L'activité de contrôle in situ, encore impactée en 2021, a ainsi pu reprendre normalement en 2022.

La dynamique de la construction dans la région Grand Est se concentre sur l'Alsace et la Moselle (67% des permis de construire d'opérations de 2 logements ou plus en 2021). Les 33% restants se partagent entre les départements de la Meurthe-et-Moselle, de la Marne et des Vosges (24 % du total des opérations pour l'ensemble de ces 3 départements) et les départements de l'Aube, des Ardennes, de la Meuse et de la Haute-Marne (9% du total pour l'ensemble de ces 4 derniers départements).

Le nombre de permis de construire d'opérations de 2 logements ou plus a par ailleurs progressé de 21% en Grand Est entre 2020 et 2021.



2 - Les contrôles en 2022

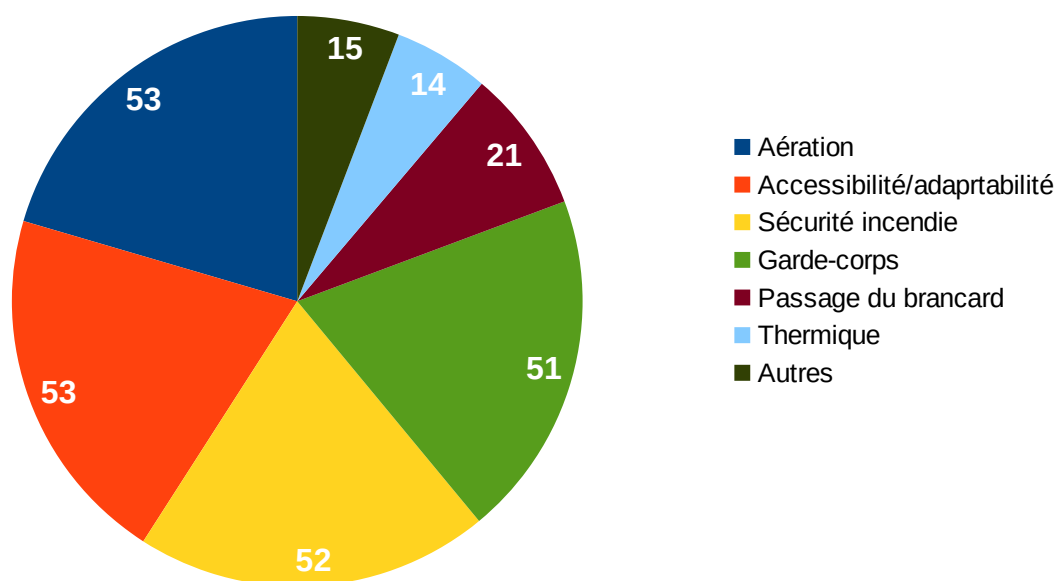
2.1 - Les contrôles in situ

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, généralement sur des opérations achevées. Les abords des constructions, les parties communes ainsi qu'un échantillon de 3 ou 4 logements sont visités.

Certains contrôles peuvent nécessiter plusieurs visites étalées dans le temps : visites nécessaires en cours de chantier sur certaines thématiques (sur la rubrique thermique par exemple), visites de vérification (« *contre-visites* ») pour s'assurer que des non-conformités ont été levées suite à une première visite et une procédure judiciaire,...

La quasi-totalité des contrôles (90%) 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. Un tiers des visites a également porté sur le passage du brancard et un quart sur la rubrique thermique.

Nbre de contrôles par rubrique



59 opérations de construction de logements ont fait l'objet d'une visite de contrôle in situ dans la région Grand Est en 2022 (nombre inégalé par le passé - soit 31% de plus qu'en 2019 qui est aussi la dernière référence d'activité avant la crise sanitaire). Ces opérations sont pour 4/5e des opérations de logements collectifs et pour 1/5 des opérations de logements individuels.

Ces visites de contrôles (généralement "multi-rubriques" et à raison d'un contrôle par opération après l'achèvement des travaux) ont été réalisées par 11 contrôleurs assermentés affectés dans les DDT 08, 51, 52, 54, 57, 67 et 68. Le thermicien du Cerema DterEst a assisté la DDT68 dans le contrôle de 2 opérations (5 visites portant sur le volet thermique). Les 3 autres départements de la région n'ont fait l'objet d'aucun contrôle in situ en 2022.

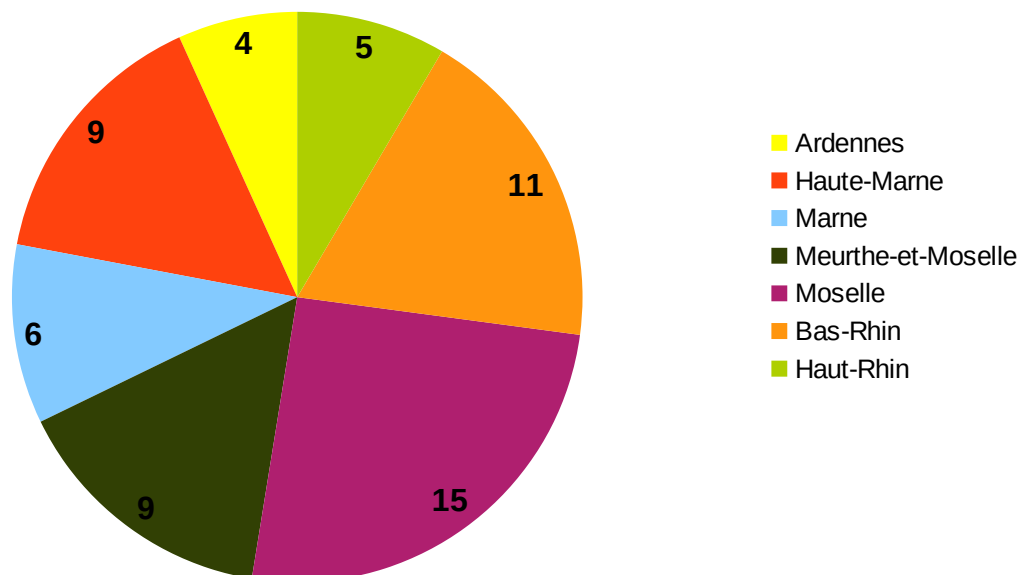
Contrôles du respect des règles de construction in situ réalisés en 2022 en Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles in situ DDT
Ardennes	8	4
Aube	10	-
Marne	51	6
Haute-Marne	52	9
Meurthe-et-Moselle	54	9
Meuse	55	-
Moselle	57	15
Bas-Rhin	67	11
Haut-Rhin	68	5*
Vosges	88	-
Total Région Grand Est		59

*dont 2 comportant plusieurs visites (volet thermique approfondi)

Il est à noter que 12 autres contrôles in situ ont été réalisés (« contre-visites » dans les départements 51, 52, 54 et 57) pour vérifier que des non-conformités ont été levées suite à une première visite (dont certaines dans le cadre d'une procédure judiciaire).

Répartition des CRC in situ sur la région



Evolution quantitative de l'activité :

Pour mémoire, 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 avait encore été impactée par la crise sanitaire, mais dans une moindre mesure (35 contrôles). L'année 2022 est marquée par un net regain des contrôles in situ (59 contrôles) confirmant la progression constatée avant 2020.

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. En revanche, il est parfois 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 et notamment les diverses attestations 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, sur toute la région.

Le contrôle sur dossier consiste :

- en la vérification d'une ou plusieurs attestations réglementaires (existence et contenu) notamment attestations de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées et de prise en compte de la réglementation acoustique à l'achèvement des travaux ; et attestations de prise en compte de la réglementation thermique (au dépôt de la demande de PC et à l'achèvement des travaux)
- et en 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 : notamment accessibilité aux personnes handicapées, protection contre l'incendie, thermique, passage du brancard...).

L'étendue de ce type de contrôle varie selon les DDT et les contrôleurs.

Ce contrôle a, de par sa nature, un côté pédagogique. L'administration peut ainsi informer 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 2022 en Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles sur dossier engagés en 2022 (Tout état d'avancement y compris clos en 2022)
Ardennes	8	3
Aube	10	9
Marne	51	12
Haute-Marne	52	21
Meurthe-et-Moselle	54	12
Meuse	55	17 (1)
Moselle	57	19
Bas-Rhin	67	18
Haut-Rhin	68	19
Vosges	88	2 (2)
Total Grand Est		132

(1) 2 opérations de logements et 15 ERP

(2) Pour mémoire, la DDT 88 ne contrôle plus systématiquement les attestations de prise en compte de la réglementation thermique au dépôt des demandes de permis de construire .

En 2022, **132 contrôles sur dossier** ont été engagés par les DDT sur la région Grand Est (dont 26 se sont poursuivis sur site).

Par ailleurs, 104 contrôles sur dossiers engagés avant 2022 étaient encore en cours en 2022 ou ont été clos en 2022 sur la région.

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) 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.

AVERTISSEMENT

L'outil Salicorn n'est pas systématiquement utilisé par les services, les saisies peuvent être incomplètes ou tardives. Les contrôles in situ sont généralement saisis dans l'outil, contrairement aux contrôles sur dossiers. Ces chiffres ne représentent au 13/02/2023 qu'une partie des opérations contrôlées en 2022 en région Grand Est (1/4 des opérations). Il s'agit donc de statistiques sur un échantillon.

Quelques taux notables de non-conformité caractérisant cet échantillon peuvent néanmoins être présentés (taux pouvant encore évoluer avec de nouvelles saisies)

(source: base Salicorn - au 13/02/2023)

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>	68% (réseau d'extraction) 54% (entrées d'air) 54% (bouches d'extraction) 50% (mesures de pression)
<i>Sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs</i>	75% (obligations des propriétaires) 56% (conduits et gaines) 32% (dégagements)
<i>Sécurité incendie des parcs de stationnement couverts</i>	50% circulations 47% éclairage et installations électriques 43% moyens de lutte 25% conduits et gaines
<i>Accessibilité et adaptabilité des bâtiments d'habitation collectifs soumis à l'arrêté du 24/12/2015</i>	54% cheminements extérieurs art.2 50% circulations intérieures horizontales des parties communes art.5 44% caractéristiques de base des logements art.11 40% travaux modificatifs de l'acquéreur art.17 39% circulations intérieures verticales des parties communes (escaliers) art.6.1

<i>Accessibilité et adaptabilité des bâtiments d'habitation collectifs soumis à l'arrêté du 24/12/2015</i>	36% stationnement automobile art.3 36% portes et sas des parties communes art.8 36% logements au RdC et desservis par ascenseur art.13 24% adaptabilité salle d'eau art.15 24% balcons terrasses loggias art.14 21% accès aux bâtiments art.4
--	--

Les non-conformités relevées ont donné lieu à la rédaction de 13 procès-verbaux d'infraction transmis aux différents parquets de la région.

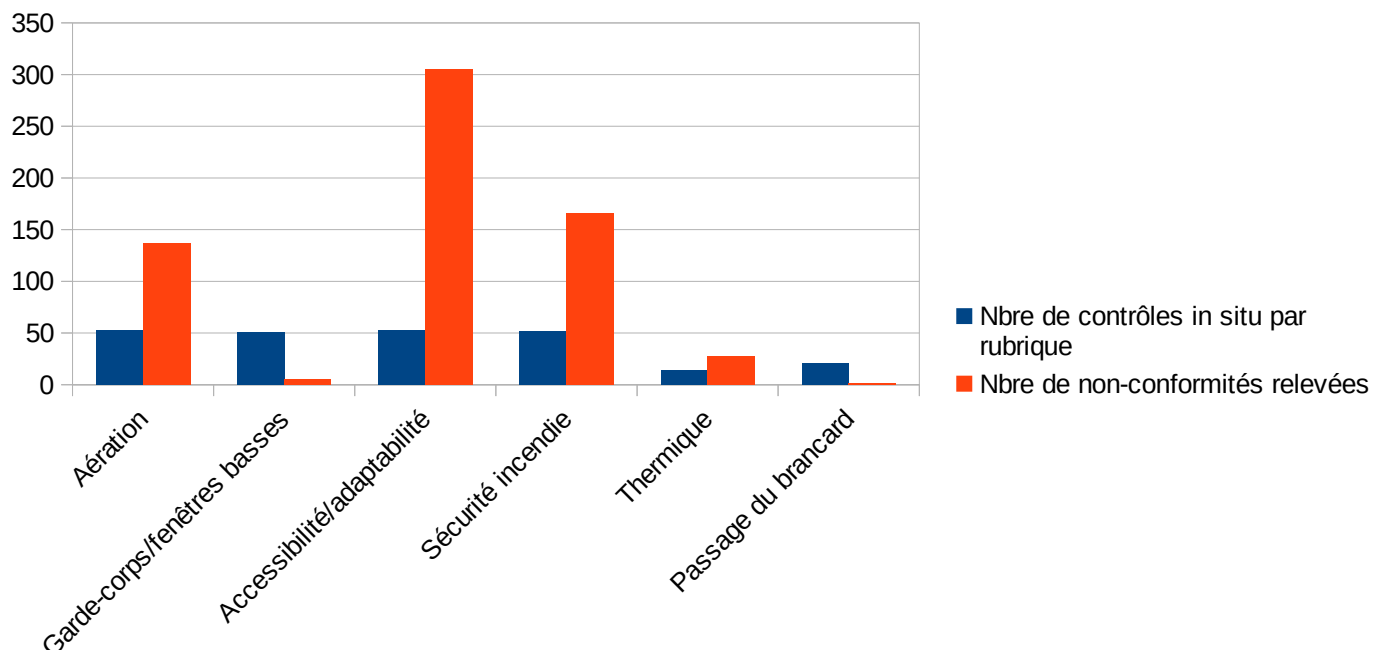
Sur ce même échantillon de données, on peut noter **l'absence de non-conformité** en ce qui concerne :

- les garde-corps (à l'extérieur des logements)
- le passage du brancard
- les accès et la structure (en sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs)
- l'éclairage des parties communes (en accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs)

et des taux de non-conformités faibles (<10%) sur certaines autres dispositions telles que

- l'isolation des parois (en sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs)
- la structure et l'enveloppe, la ventilation (en sécurité incendie des parcs de stationnement couverts)
- les équipements et dispositifs de commande, les ascenseurs (en accessibilité et adaptabilité des bâtiments d'habitation collectifs)

Le graphique ci-après a été construit en analysant uniquement les contrôles in situ saisis dans salicorn au 01/02/2023 (date de visite en 2022)



Ce graphique met en évidence que les MOA doivent progresser notamment en accessibilité ou adaptabilité, en protection contre l'incendie et en aération, rubriques dans lesquelles de multiples non-conformités sont régulièrement constatées ; et dans une moindre mesure en thermique. On constate qu'il n'y a pas eu d'évolution sur ces rubriques par rapport aux non-conformités observées en 2021.

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).

Les autres 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 néanmoins des situations dangereuses pour les enfants).

3.2 - Accessibilité

Ne pas respecter les exigences réglementaires en matière d'accessibilité, c'est priver d'accès au logement et d'autonomie les 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.

Non-conformités constatées sur les opérations en 2022

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. Beaucoup sont récurrentes dans le temps et se retrouvent sur une multitude d'opérations, telles que : l'absence de signalétique pour le guidage et le repérage, des dispositifs de commande à plus de 1,30m de hauteur, des caractéristiques dimensionnelles requises non respectées à l'intérieur des logements, ...

Les 5 familles principales de non-conformités remarquées en 2021 se retrouvent à nouveau en 2022.: 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 ou adaptabilité des logements.

Détail des non-conformités fréquemment relevées (*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 ou non reliée à l'entrée du bâtiment par un cheminement accessible,

*Pente > 5% et ressaut > 2cm sur cheminement extérieur,

- Boîtes aux lettres non situées 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...),

*Porte d'entrée principale du bâtiment et portes des parties communes avec partie vitrée importante non repérable (sans traitement visuellement contrasté).

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

- Partie d'escalier (sous volée au RdC) située en-dessous de 2,20m ouverte non signalée exposant des personnes malvoyantes à des chocs.

*Main courante manquante ou discontinue;

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

- 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) ;

- Poignée de porte non préhensible, 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 :

- Caractéristiques dimensionnelles des pièces de l'unité de vie des logements en RdC et desservis par ascenseur ne permettant pas à une personne en fauteuil roulant d'y vivre (pas d'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dans la salle d'eau, zone de douche non accessible ou aménagement ultérieur impossible, pas d'espace libre latéral à la cuvette dans les cabinets d'aisances ou réintégration de cet espace impossible),

*Ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre ;

- Dispositions relatives aux escaliers des logements (absence de garde-corps ou de main courante) ;

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

***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.

Les photos figurant ci-après dans ce bilan n'ont pas toutes été prises en 2022. Certaines sont antérieures mais ont été volontairement reprises pour leur qualité illustrative.



Stationnement automobile adapté éloigné de l'entrée de l'immeuble

Art.3 : Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment...



Cheminement avec forte pente (accès à l'entrée / aux boîtes aux lettres)

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. Les valeurs de pentes suivantes sont tolérées exceptionnellement: jusqu'à 8 % sur une longueur $\leq 2\text{m}$ et jusqu'à 10 % sur une longueur $\leq 0,50\text{m}$.

Espaces de manœuvre et d'usage pour les personnes circulant en fauteuil roulant : Un espace d'usage est nécessaire devant chaque équipement ou aménagement situé le long du cheminement afin d'en permettre l'atteinte et l'usage.



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.



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.



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

Art. 5 : Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales des parties communes. Les circulations intérieures horizontales doivent répondre aux exigences applicables au cheminement extérieur accessible visées à l'article 2... Lorsqu'un escalier est situé dans un espace de circulation, la partie située en dessous de 2,20 m, si elle n'est pas fermée, doit être visuellement contrastée, comporter un rappel tactile au sol et être réalisée de manière à prévenir les dangers de chocs pour des personnes aveugles ou malvoyantes.



Escaliers dans les parties communes : Contremarche de la 1ere 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.



Numéro d'appartement non fixé à hauteur de vue et hors d'atteinte

Art. 5 : ...Lorsqu'il est prévu, le numéro...de chaque appartement est fixé sur la porte...et à hauteur de vue...La signalétique présente un relief et elle est fixée de telle sorte qu'une personne présentant une déficience visuelle puisse détecter sa signification par le toucher.



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 ou interphone de hauteur > 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 0,90m et 1,30m 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.

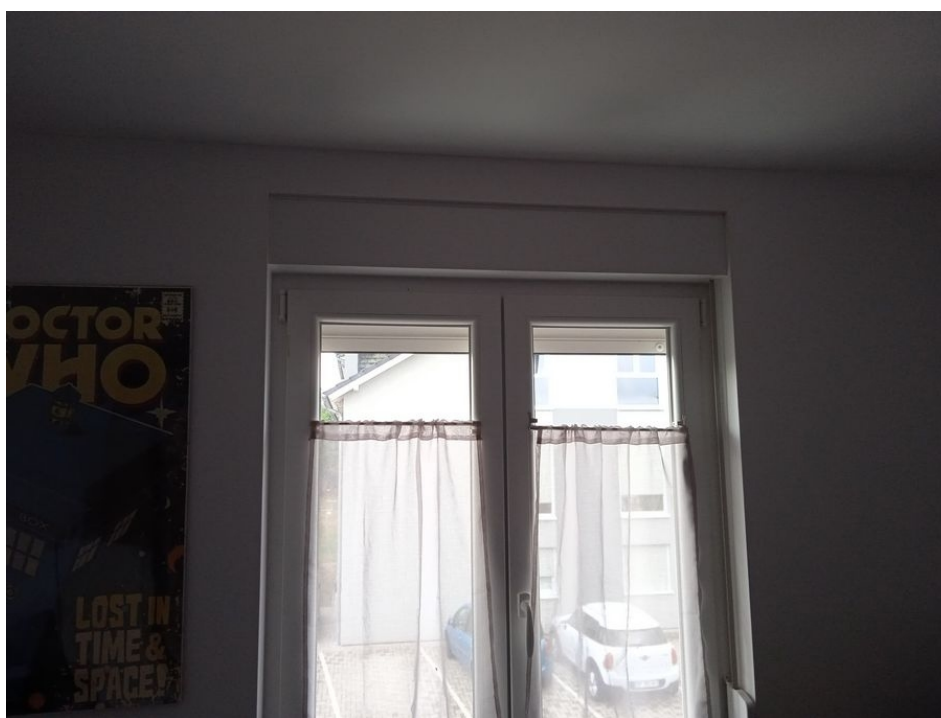
Réglementation : Arrêté du 24/03/1982 relatif à l'aération des logements

Non-conformités constatées sur des opérations en 2022 (toutes 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);
- Absence d'entrée d'air dans une pièce principale ou de bouche d'extraction dans une pièce de service;
- Circulation difficile de l'air des pièces principales vers les pièces de service (détalonnage insuffisant des portes / portes avec joint périphérique) ;
- Mise en œuvre non respectueuse des règles de l'art (y compris sur le réseau d'extraction) ou matériels associés inadéquats pour les entrées d'air et les bouches d'extraction (non conformité à l'avis technique du système installé) ;
- Absence de système d'alarme fonctionnant automatiquement en cas de panne.



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



Absence d'entrée d'air dans une chambre

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...



Détalonnage insuffisant de porte intérieure < 0,5cm

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



Mesure d'un débit d'air insuffisant d'une bouche VMC

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...



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...

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 2022 (*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 altérant les caractéristiques de résistance au feu de ces parois (fréquent) ;
- *Absence de dispositif de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier (peu fréquent mais notable) 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 :

- Fonctionnement du groupe d'extraction non réputé assuré en permanence (alimentation électrique de la VMC non protégée indépendamment des autres circuits)
- Non justification de la résistance au feu ou de la réaction au feu de divers éléments constructifs.

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) ;

Autres :

- Conduits et gaines non protégés des chocs des véhicules ;
- Issues du parc non repérées par des inscriptions visibles, pas de mention « sans issue » sur les portes sans issue ;
- Eclairage de sécurité insuffisant ;
- Absence de trottoir le long de la rampe automobile (accès à un parc à un seul niveau en sous-sol) ;
- Absence de sas entre parc et habitation (peu fréquent mais notable) .



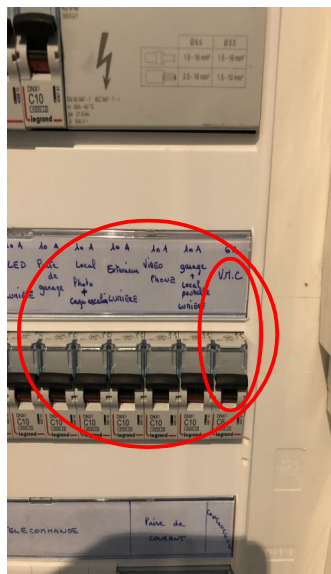
Palier haut de cage d'escalier sans désenfumage

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.



Absence de commande sur un dispositif de désenfumage

Art.25 : Une commande située au rez-de-chaussée de l'immeuble...doit permettre l'ouverture facile par un système électrique, pneumatique, hydraulique, électromagnétique ou électropneumatique. Dans le cas des habitations collectives de la 2ème famille, cette commande peut également être réalisée par un système de tringlerie



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 inflammables occupant sur toute l'épaisseur du plancher la totalité de l'espace restant libre autour des conduits.



Absence de trottoir sur rampe de parc de stationnement : marquage d'une zone piétonne au lieu d'un trottoir

Art 87 : Dans les parcs ne comportant qu'un seul niveau au-dessous du niveau de référence, un trottoir d'au moins 0,80m de largeur aménagé le long de la rampe utilisée par les véhicules peut remplacer un escalier.



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.



Issue sans repérage dans un parc de stationnement couvert

Art. 92: Des inscriptions ou signalisations visibles en toutes circonstances doivent être apposées de manière à faciliter la circulation dans le parc et le repérage commode des issues.



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.

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 :



Balcons sans garde-corps

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



*Exemple de passage possible pour les jeunes enfants (≥ 11 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 (RT2012).

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);
- 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) ;
- Absence de dispositif de réglage automatique du chauffage en fonction de la température intérieure (thermostat).

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...

Art. 24 : Dans les bâtiments...à usage d'habitation, une installation de chauffage comporte par local desservi un ou plusieurs dispositifs d'arrêt manuel et de réglage automatique en fonction de la température intérieure de ce local...

4 - Conclusion

La mission de contrôle du respect des règles de construction en région Grand Est s'est normalisée début 2022 après des années 2020 et 2021 impactées par la crise sanitaire COVID. Cette année est aussi marquée par le nombre important de visites de contrôle réalisées (59). Toutes les actions de terrain sont désormais accomplies par les DDT, avec une assistance ponctuelle du Cerema pour la formation et la thermique. Les visites réalisées ont, sans surprise, prouvé une nouvelle fois 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.

L'amélioration de la qualité de la construction peine à se concrétiser au fil des ans dans les différents indicateurs de suivi.

Les contrôles ne donnant pas lieu à des constats de non-conformité sont encore 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, leur protection contre l'incendie et leur aération.

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 région Grand Est – Bilan 2022

Directeur de publication : Hervé VANLAER

Rédacteur en chef : Thierry MARY

Rédacteurs : Didier Fluck, Michel Hueber, Laurence Wack

Publication : DREAL Grand Est – mars 2023



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Grand Est