

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 2023.

Sommaire

Table des matières

1 - Généralités sur le CRC.....	4
1.1 - Une mission de police judiciaire.....	4
1.2 - Les opérations contrôlées.....	4
2 - Les contrôles en 2023.....	5
2.1 - Les contrôles in situ.....	5
2.2 - Les contrôles sur dossier.....	8
3 - Les non-conformités relevées.....	9
3.1 - Statistiques.....	9
3.2 - Accessibilité.....	12
3.3 - Aération.....	21
3.4 - Protection contre l'incendie.....	24
3.5 - Garde-corps et fenêtres basses.....	31
3.6 - Thermique.....	33
4 - Conclusion.....	34

Ce document présente une synthèse des résultats des contrôles du respect des règles de construction (CRC) effectués en région Grand Est en 2023 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'État 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.

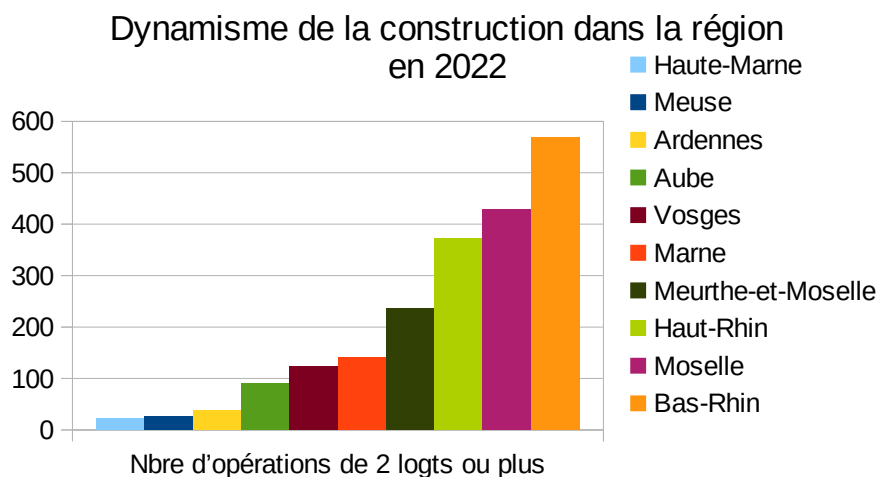
Les agents habilités des DDT bénéficient d'un droit de visite et de communication. Ils peuvent se faire communiquer tous documents se rapportant à l'opération contrôlée. La visite des bâtiments peut intervenir depuis leur construction et jusqu'à 6 ans après l'achèvement des travaux (art. L181-1 du CCH). 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...

Une ordonnance prise le 29 juillet 2022 (n°2022-1076) vise à renforcer le contrôle du respect des règles de construction. Elle permettra dès 2024 de compléter les pouvoirs de police judiciaire par l'élargissement du champ de la police administrative (mise en demeure, amende administrative...). Le régime des attestations de prise en compte des règles de construction dans le neuf sera aussi renforcé avec en particulier l'apparition d'une nouvelle attestation relative au respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.

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.

En 2022 la dynamique de la construction dans la région Grand Est se concentre sur l'Alsace (Bas-Rhin et Haut-Rhin), la Moselle et la Meurthe-et-Moselle (79% des permis de construire d'opérations de 2 logements ou plus en 2022). Les 21% restants se partagent entre les départements de la Marne, des Vosges et de l'Aube (17% du total des opérations pour l'ensemble de ces 3 départements) et les départements des Ardennes, de la Meuse et de la Haute-Marne (4% du total pour l'ensemble de ces 3 derniers départements).



2 - Les contrôles en 2023

2.1 - Les contrôles in situ

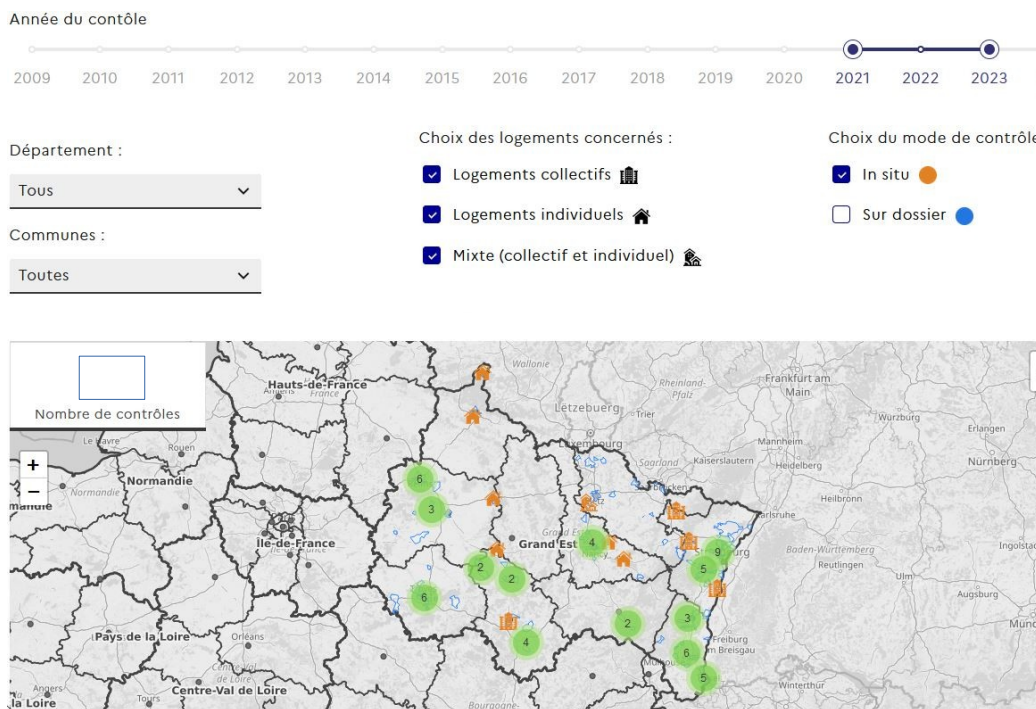
Ces contrôles sont réalisés sur place par au moins un fonctionnaire assermenté, en présence du maître d'ouvrage, accompagné éventuellement de son maître d'œuvre et, le cas échéant, d'autres professionnels étant intervenus sur l'opération contrôlée. La durée de la visite varie entre une demi-journée et 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, ...

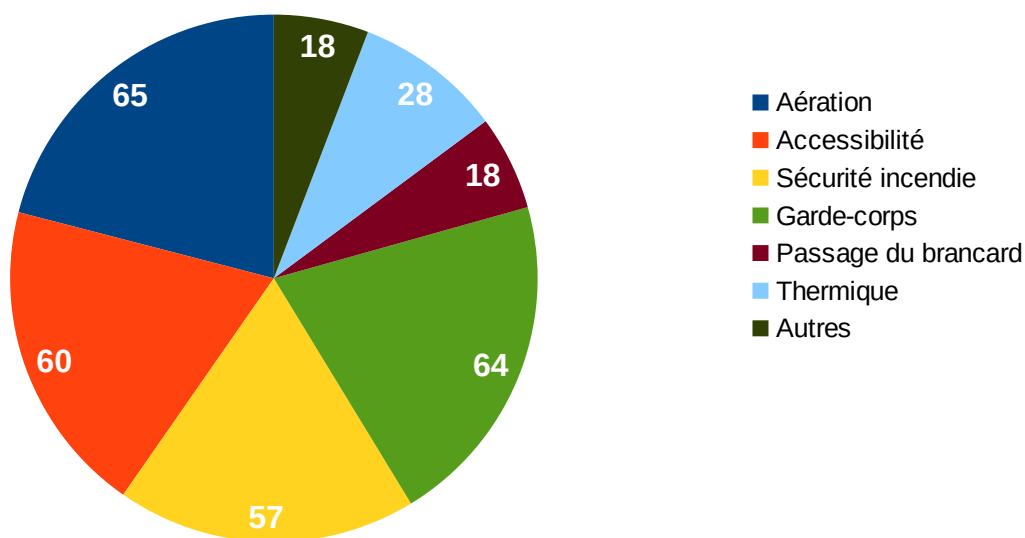
La grande majorité des contrôles (>80%) a porté sur les rubriques principales suivantes : la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, l'aération des logements, l'accessibilité des bâtiments/logements aux personnes handicapées et les garde-corps / fenêtres basses. La rubrique thermique a également été contrôlée (dans 40% des visites) et le passage du brancard (dans 25% des visites).

Les non-conformités relevées ont donné lieu à la rédaction de 41 procès-verbaux d'infraction transmis aux différents parquets de la région.

La géo-répartition des contrôles (outil en cours de développement)



Nbre de contrôles par rubrique



69 opérations de construction de logements ont fait l'objet d'une visite de contrôle in situ dans la région Grand Est en 2023 (17% de plus qu'en 2022 - et 53% de plus qu'en 2019 qui est aussi la dernière référence d'activité avant la crise sanitaire). Ces 69 opérations sont pour 3/5e des opérations de logements collectifs et pour 2/5e des opérations de logements individuels.

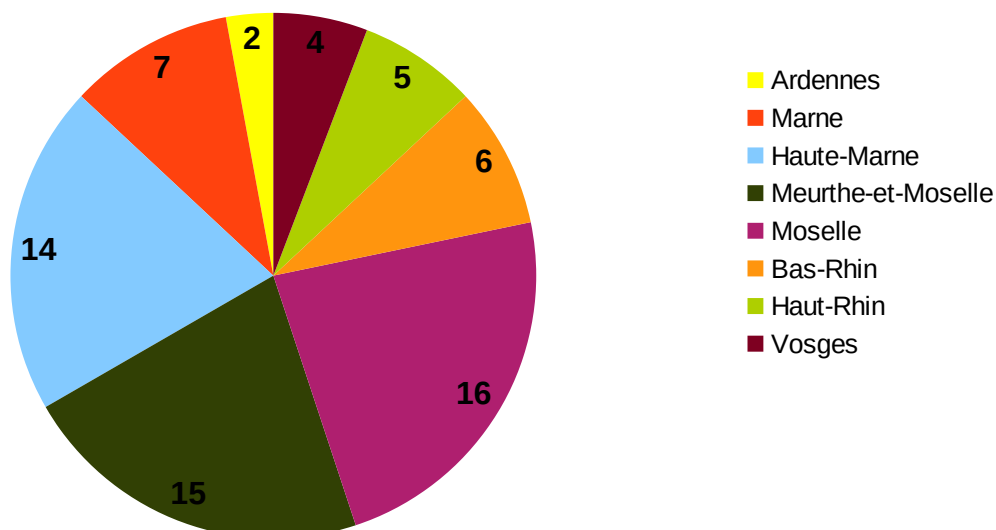
Ces visites de contrôles (généralement "multi-rubriques" et à raison d'un contrôle par opération après l'achèvement des travaux) ont été réalisées par 14 contrôleurs assermentés affectés dans les DDT 08, 51, 52, 54, 57, 67, 68 et 88. Le thermicien du Cerema DterEst a assisté les DDT88 et 68 dans le contrôle de 3 opérations (sur les volets thermique et aération).

Contrôles du respect des règles de construction in situ réalisés en 2023 en Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles in situ DDT
Ardennes	8	2
Aube	10	-
Marne	51	7
Haute-Marne	52	14
Meurthe-et-Moselle	54	15
Meuse	55	-
Moselle	57	16
Bas-Rhin	67	6
Haut-Rhin	68	5
Vosges	88	4
Total Région Grand Est		69

Il est à noter que **22** autres contrôles in situ ont été réalisés (« contre-visites » dans les départements 51, 52, 54 et 67) 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 avait été marquée par un net regain des contrôles in situ (59 contrôles) qui se poursuit donc en 2023, avec la réalisation de 69 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 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). Ce régime se voit clarifier et fiabiliser dès 2024 (décrets 2023-1173 et 1175 du 12/12/2023).

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) : 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 des réglementations thermique et, le cas échéant, parasismiques (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...).

Les DDT et leurs contrôleurs peuvent adapter le contenu de ce type de contrôle en fonction des enjeux locaux.

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 dossiers réalisés en 2023 en Grand Est

Département	N°	Nbre de contrôles sur dossiers engagés en 2023
Ardennes	8	-
Aube	10	19
Marne	51	15
Haute-Marne	52	11
Meurthe-et-Moselle	54	29
Meuse	55	17 (1)
Moselle	57	34
Bas-Rhin	67	29
Haut-Rhin	68	7
Vosges	88	-
Total Grand Est		161

(1) 3 opérations de logements et 14 ERP

En 2023, **161 contrôles sur dossiers** ont été engagés par les DDT sur la région Grand Est (dont 47 se sont poursuivis sur site).

Par ailleurs, 72 contrôles sur dossiers engagés avant 2023 étaient encore en cours en 2023 ou ont été clos en 2023 sur la région.

En parallèle à l'exercice de ces contrôles sur dossiers, les DDT renseignent les acteurs professionnels sur toutes les questions réglementaires pouvant aller jusqu'à l'étude de dossier avec délivrance d'un avis ou d'un rapport détaillé 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 encore systématiquement utilisé par tous les services. Ces chiffres ne représentent donc pas la totalité des opérations contrôlées dans le Grand Est. En outre, les contrôles in situ sont généralement saisis dans l'outil, contrairement aux contrôles sur dossiers. Il s'agit donc de statistiques qui, pour être exploitables, ont été faites sur un échantillon pris volontairement sur les 3 dernières années (2021 marquant la fin de la crise sanitaire, 2022 et 2023).

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 24/01/2024)

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>	61% (réseau d'extraction) 56% (mesures de pression) 49% (entrées d'air) 45% (bouches d'extraction)
<i>Sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs</i>	83% (obligations des propriétaires) 51% (conduits et gaines) 36% (dégagements)
<i>Sécurité incendie des parcs de stationnement couverts</i>	48% moyens de lutte 41% éclairage et installations électriques 34% circulations 25% communications intérieures et issues
<i>Accessibilité et adaptabilité des bâtiments d'habitation collectifs soumis à l'arrêté du 24/12/2015</i>	65% cheminements extérieurs art.2 53% circulations intérieures horizontales des parties communes art.5 51% circulations intérieures verticales des parties communes (escaliers) art.6.1 50% stationnement automobile art.3 47% caractéristiques de base des logements art.11 43% logements au RdC et desservis par ascenseur art.13 40% escaliers des logements art.12 40% travaux modificatifs de l'acquéreur art.17 39% portes et sas des parties communes art.8 29% balcons terrasses loggias art.14 23% accès aux bâtiments art.4 19% adaptabilité salle d'eau art.15

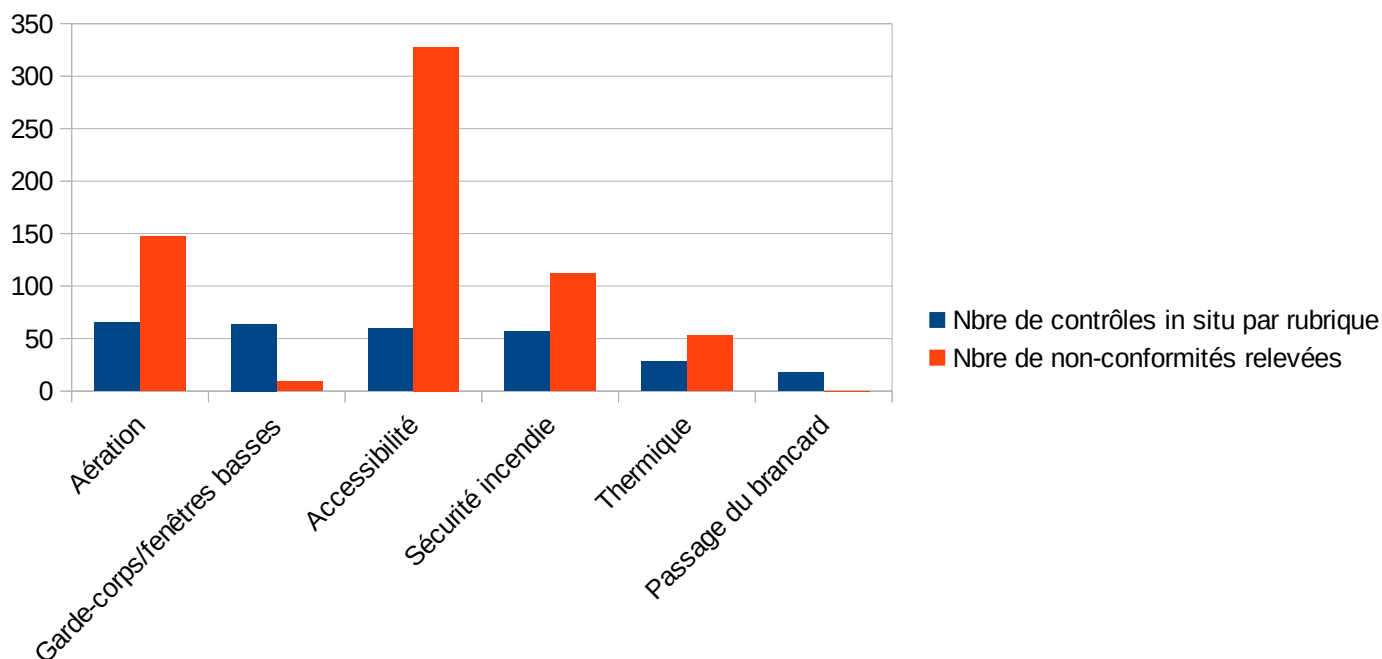
Sur ce même échantillon de données, on peut noter **des non-conformités (NC) rares** (taux <5%) en ce qui concerne :

- les garde-corps (à l'extérieur des logements = 2% de NC au CCH)
- le passage du brancard 0% NC
- l'isolation des parois 4% NC (en sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs)
- l'éclairage des parties communes 4% NC, (en accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs)

et des taux de non-conformités faibles (entre 5 et 10%) sur certaines autres dispositions telles que

- structure 6% NC (en sécurité incendie des bâtiments d'habitation collectifs)
- sols 7% NC (en sécurité incendie des parcs de stationnement couverts)
- ascenseurs 6% NC (en accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs)

Le graphique ci-après a été construit en analysant uniquement les contrôles in situ saisis dans Salicorn (date de visite en 2023)



Ce graphique met en évidence que les MOA doivent encore progresser dans certains domaines ; surtout en accessibilité, mais aussi en aération, en protection contre l'incendie et en thermique. De multiples non-conformités sont régulièrement constatées dans ces rubriques. On constate qu'il n'y a pas eu d'évolution significative sur ces rubriques par rapport aux non-conformités observées en 2022.

En ce qui concerne le passage du brancard et les garde-corps/fenêtres basses, le Code de la construction et de l'habitation est généralement 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 2023

Impactant la vie quotidienne des personnes à mobilité réduite ou ayant une déficience visuelle, les non-conformités constatées peuvent être nombreuses sur une même opération.

Beaucoup de non-conformités sont récurrentes dans le temps et se retrouvent sur une multitude d'opérations, telles que : un stationnement automobile inadapté, l'absence de signalétique pour le guidage et le repérage, des dispositifs de commande à plus de 1,30m de hauteur, des escaliers « non sécurisés » et des caractéristiques dimensionnelles requises non respectées à l'intérieur des logements :

Dans le cas des logements situés en RdC ou en étages desservis par ascenseur, ils devraient pour 20% être accessibles, les autres devant être évolutifs. Il s'avère que dans de nombreux cas les logements ne sont ni l'un ni l'autre. Ces logements ont, en effet, été aménagés différemment comme le permet la loi (art. R 162-4 du CCH) pour que, temporairement, ils puissent mieux convenir à des occupants considérés a priori non handicapés. L'accessibilité ou l'évolutivité ne sont alors souvent pas démontrées, les travaux de rétablissement pour une utilisation possible par une personne handicapée ne pouvant être qualifiés de simples au sens de la réglementation, alors que cela devrait être le cas (voir aussi ci-après le cas similaire des logements « VEFA »).

Les 5 familles principales de non-conformités remarquées en 2022 se retrouvent à nouveau en 2023: 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 des logements.

Détail des non-conformités relevées

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

Places de stationnement adaptées absentes ou en nombre insuffisant, aux caractéristiques dimensionnelles non réglementaires ou non reliée à l'entrée du bâtiment par un cheminement accessible ;

Pente > 5% et ressaut > 2cm sur cheminement extérieur, rupture de niveau > 0,25m sans protection en bordure du cheminement, revêtement du cheminement sans contraste visuel et tactile ou absence de repère continu ;

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 des logements, des ascenseurs...) ;

Porte d'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 :

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

Absence total de mains courantes ou 2ème main courante manquante; main courante non continue ou non prolongée horizontalement de la longueur d'une marche sur les paliers ;

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

Nez de marche non contrastés, contremarches non contrastées sur 1ère et dernière marche;

Marches trop hautes ou pas assez profondes.

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

Dispositifs de commande à plus de 1,30m de hauteur (ou à moins de 0,90m) par exemple interrupteur, robinet thermostatique ;

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 (ou serrure à moins de 0,30m).

- 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 :

salle d'eau non adaptée (pas d'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour, zone de douche non accessible avec présence d'un ressaut, douche absente avec baignoire installée à sa place et aménagement ultérieur impossible),

pas d'espace libre latéral à la cuvette dans les cabinets d'aisances ou réintégration de cet espace impossible,

passage inférieur à 1,50m dans la cuisine entre les appareils ménagers, les meubles fixes et les parois ;

Ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre (accessibilité des balcons) ou de la porte des logements ;

Largeur de portes : portes palières de logement < 90cm et 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 (VEFA) avec contrat de travaux modificatifs à la demande de l'acquéreur :

(les travaux modificatifs doivent permettre la réversibilité par des travaux simples et 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)

*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. **Ces cas de non-réversibilité par des travaux simples se multiplient.***

Les photos figurant ci-après dans ce bilan n'ont pas toutes été prises en 2023. 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 extérieur avec forte pente (accès à l'entrée / aux boîtes aux lettres)

Art.2 : Dispositions relatives aux cheminements extérieurs....

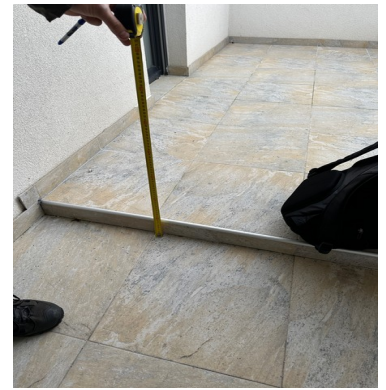
Profil en long : Le cheminement accessible doit être horizontal et sans ressaut.. Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, un plan incliné de pente inférieure ou égale à 5 % doit être aménagé afin de la franchir.

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.



Ressauts de plus de 2 cm sur circulations intérieures horizontales de parties communes
 Art. 5 et 2 :...Lorsqu'il ne peut être évité, un faible écart de niveau peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur doit être inférieure ou égale à 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.

Caillebotis de mailles 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.



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

Art. 5 : Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales des parties communes. (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 mains courantes

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 paroi 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 aux dimensions suffisantes

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...
Une salle d'eau au moins doit offrir un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour...(exigence de largeur correspondant à un Ø de 1,50m)



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 pour les habitants.

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

Non-conformités constatées sur des opérations en 2023 (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
- Nettoyage et entretien difficiles (notamment accès au groupe d'extraction).



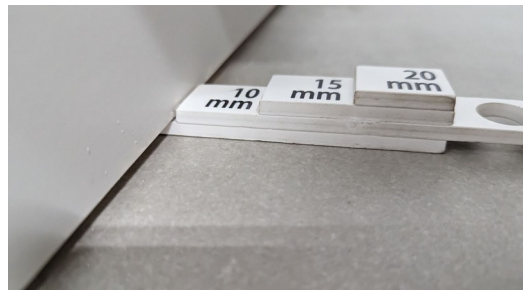
Fenêtre de toit sur pièce principale sans entrée d'air permanente



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 ~ 5mm

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 2023 (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 ;
- Conduits et gaines traversant des murs ou des planchers et altérant les caractéristiques de résistance au feu de ces parois ;
- Absence de dispositif d'évacuation des fumées en partie haute de la cage d'escalier (rare mais notable) ou non fourniture de l'attestation de vérification annuelle de bon fonctionnement de ce dispositif (ou vérification annuelle non réalisée). Non présentation du registre de sécurité ;
- Non justification de la résistance au feu ou de la réaction au feu de divers éléments constructifs ;
- Aires réservées à la circulation des piétons entre la voirie générale et les accès principaux aux immeubles non distinctes de celles réservées à la circulation automobile ;
- Fonctionnement du groupe d'extraction non réputé assuré en permanence (alimentation électrique de la VMC non protégée indépendamment des autres circuits) ;
- Bloc-porte d'ensemble regroupant des caves non muni d'un ferme-porte et non ouvrable sans clé de l'intérieur ;
- Absence de sas en sous-sol entre ascenseur et parc de stationnement (ou volumes de caves) (rare mais notable) .

Non-conformités constatées dans des parcs de stationnement couverts (récurrentes par rapport aux années antérieures)

- Absence de moyens de lutte contre l'incendie dans les parcs de stationnement couverts (extincteurs, bac à sable);
- Conduits et gaines non protégés des chocs des véhicules ;
- Issues du parc non repérées par des inscriptions visibles, absence de la mention « sans issue » sur des portes sans issue ;
- Éclairage de sécurité insuffisant, non constitué par des couples de foyers lumineux (un seul bloc en partie haute, absent en partie basse)
- Porte à l'usage des piétons vers l'extérieur du parc non ouvrable sans clé de l'intérieur
- Absence de trottoir le long de la rampe automobile (accès à un parc à un seul niveau en sous-sol).



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



Rebouchage passage de conduit en matériau non inflammable

Conduits et gaines (Articles 44 et suivants)

Art.45 Les conduits et gaines traversant des murs ou des planchers peuvent altérer les caractéristiques de résistance au feu de ces parois . Il convient , en conséquence, de prendre les mesures nécessaires pour rétablir les caractéristiques convenables...

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.





Circulation des piétons non distincte de celle des automobiles

Art 99 : Les aires réservées à la circulation des piétons entre la voirie générale et les accès principaux aux immeubles doivent être nettement distinctes de celles réservées à la circulation automobile.



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

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.



Eclairage de sécurité insuffisant

Art. 94: De plus le parc de stationnement doit comporter un éclairage de sécurité permettant d'assurer un minimum d'éclairage pour repérer les issues en toutes circonstances et effectuer les opérations intéressant la sécurité... Les foyers lumineux ... doivent être placés le long des allées de circulation utilisables par les piétons et près des issues (couples de foyers lumineux, l'un en partie haute, l'autre en partie basse)

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.



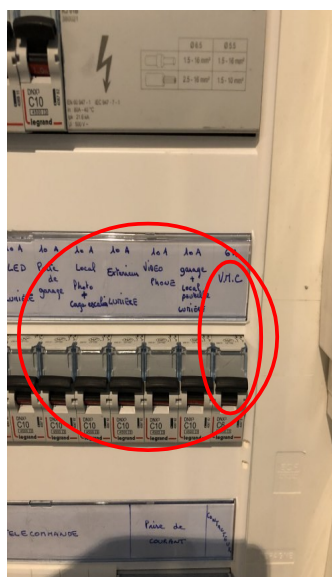
Accès direct par ascenseur dans un sous-sol.

Art.97 : S'ils desservent des sous-sols comportant des parcs de stationnement de véhicules automobiles, ou des volumes de caves, ils doivent être isolés de ces locaux par des sas d'une surface de 3 mètres carrés environ et munis de deux portes pare-flammes de degré une demi-heure équipées d'un ferme-porte et s'ouvrant toutes les deux vers l'intérieur du sas.



Conduits exposés aux chocs.

Art.88 : Les conduits et gaines doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient protégés des chocs éventuels de la part des véhicules



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... ».

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 :



Garde-corps de hauteur insuffisante (- 40mm)



Absence de barre d'appui et d'élément de protection sur fenêtre basse.

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



Dimension verticale des vides entre lisses supérieure à 0,18 m + absence de remplissage de la partie inférieure jusqu'à une hauteur de 0,45m = passage possible pour les jeunes enfants et risque de chute.



Absence de rampe sur un escalier menant du RdC au sous-sol.

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)
(en 2023, aucune opération contrôlée soumise à la RE2020 - date de dépôt des demandes de PC antérieures au 01/01/2022)

Non-conformités relevées et récurrentes

- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique non fournie ou non valide (au moment du dépôt de la demande de PC ou à l'achèvement des travaux);
- Note de calcul et récapitulatif standardisé de l'étude thermique erronés : données d'entrée fausses surfaces vitrées et aux équipements de chauffage ou de ventilation différentes de celles des matériels installés sur site, non prise en compte de logements non traversants, surfaces de parois inexactes, nombre de logements différent de la réalité, performances autres des isolants..., influençant les valeurs de Cep, Bbio, Tic ou valeurs non fournies, rupteurs de pont thermique non mentionnés d'où un coefficient de transmission thermique linéique non justifié...)
- Perméabilité à l'air non justifiée ;
- Absence du dispositif de mesure ou d'estimation des consommations énergétiques de chaque logement ;
- Mise en œuvre de matériels ne respectant pas les règles de l'art (VMC non conforme à l'avis technique) ;
- 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. 19 : ...De plus, le coefficient de transmission thermique linéique moyen des liaisons entre les planchers intermédiaires et les murs donnant sur l'extérieur ou un local non chauffé, Ψ_9 , n'excède pas 0,6 W/(m.l. K).

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 est montée en puissance depuis 2022, après des années 2020 et 2021 impactées par la crise sanitaire COVID. L'année 2023 s'inscrit dans cette dynamique avec une augmentation significative des visites de contrôle réalisées (69 soit +17% par rapport en 2022). Toutes les actions de terrain sont accomplies par les DDT, avec une assistance ponctuelle du Cerema pour la formation des contrôleurs, ainsi que pour les contrôles sur les rubriques thermique et aération. 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.

Cet état des lieux justifie pleinement le renforcement du contrôle du respect des règles de construction qui se concrétisera dès 2024 par un pouvoir de police étendu des agents de l'État et un régime des attestations précisé.

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 2023

Directeur de publication : Hervé VANLAER

Rédacteur en chef : Thierry MARY

Rédacteurs : Didier Fluck, Michel Hueber, Laurence Wack

Publication : DREAL Grand Est – mars 2024



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