

SÉCURITÉ, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, SANTÉ,
CONFORT, ACCESSIBILITÉ...

le **C**ontrôle du respect
des **R**ègles
de **C**onstruction

UN OUTIL AU SERVICE DE LA QUALITÉ DES BÂTIMENTS

AVRIL 2009



Le CRC, pour des bâtiments de qualité

Nous passons une très grande partie de notre temps à l'intérieur des bâtiments. Nous souhaitons tous, légitimement, vivre et travailler dans un environnement bâti sûr, économe, sain, confortable et accessible.

Les règles de construction, par nature d'application obligatoire, sont définies pour garantir un **niveau minimal de qualité de la construction** dans ces champs essentiels.

En outre, le Grenelle Environnement, signe de l'engagement du Gouvernement pour le développement durable de notre société, va conduire à l'élaboration de nouveaux textes plus exigeants en matière de performance et de qualité de nos constructions.

■ Les différents dispositifs de vérification de l'application des règles de construction

Chacun des acteurs de la construction, de la commande à la réalisation d'un bâtiment, en passant par sa conception, est concerné et responsable de la qualité de la construction : le maître d'ouvrage, à l'origine du projet ; le maître d'œuvre, concevant le bâtiment ; l'entrepreneur, réalisant les travaux ; le contrôleur technique, vérifiant certaines dispositions ; l'assureur, proposant une protection adaptée ; l'industriel, fabriquant les produits de construction, etc.

Tout au long du processus de construction, différents dispositifs de vérification de la bonne application des règles de construction sont prévus :

- les **vérifications contractuelles** réalisées à l'initiative du maître d'ouvrage, qui peut en particulier missionner un contrôleur technique au-delà des obligations réglementaires ;
- les vérifications prévues dans le cadre des **démarches qualité** (auto-contrôle, audit...) propres aux certifications ou aux procédures internes que peuvent avoir mis en place les différents acteurs de la construction ;
- les **contrôles prévus par la réglementation** réalisés par des organismes sous agrément de l'administration, comme le contrôle technique obligatoire pour certaines constructions, les certificats de conformité Consuel et Qualigaz ou les attestations de conformité réglementaire (par exemple en matière d'accessibilité) ;
- les **contrôles régaliens** réalisés par l'administration (État ou collectivités publiques), constitués d'une part par le **contrôle du respect des règles de construction** (CRC), et d'autre part par les dispositifs spécifiques aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur.

■ Le contrôle du respect des règles de construction, facteur de qualité de la construction

Le non-respect des règles de construction, par l'un ou l'autre des acteurs de la construction, à toute étape du projet de bâtiment, pénalise l'usager, fausse la concurrence et peut générer des effets néfastes pour la santé et l'environnement.

Le contrôle du respect des règles de construction constitue en premier lieu une mission de police judiciaire ayant pour objectif de vérifier le respect de ces règles.

Le CRC permet également d'observer le suivi de l'application de ces règles, en particulier lors de la sortie de nouvelles réglementations, et contribue ainsi à détecter les difficultés de compréhension et d'application des textes réglementaires.

Le contrôle du respect des règles de construction : pourquoi ?

Pour sensibiliser l'ensemble des acteurs du bâtiment aux enjeux du respect des règles de construction ;

Pour les inciter à construire suivant les bonnes pratiques professionnelles ;

Pour améliorer la compréhension des textes réglementaires ;

Pour améliorer la qualité de la construction.

Le contrôle du respect des règles de construction, ou CRC, apparaît ainsi comme un outil au service d'une plus grande qualité des bâtiments.



Comment ça marche ?

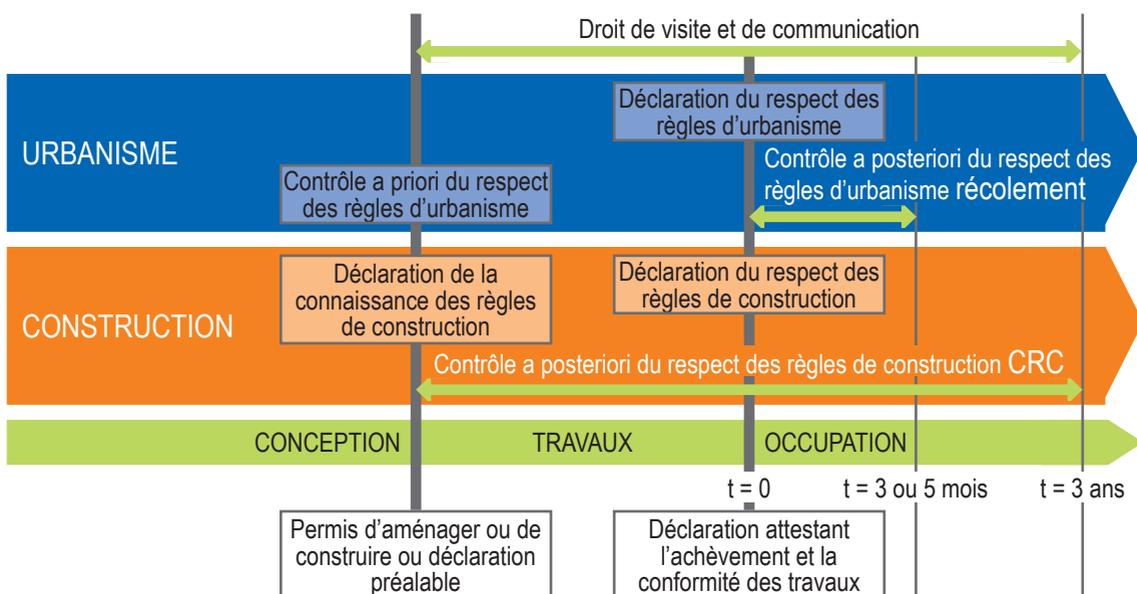
■ L'organisation des contrôles au niveau institutionnel

Au niveau de l'administration centrale, la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) veille aux conditions de mise en œuvre et à l'efficacité des politiques techniques, notamment à travers le pilotage national du contrôle du respect des règles de construction.

Au niveau local, les directions régionales de l'équipement (DRE(AL)) définissent la politique régionale de la qualité de la construction, les directions départementales de l'équipement (DDE(A)/DDT) organisent les contrôles et les centres d'études techniques de l'équipement (CETE) en sont la plupart du temps les opérateurs techniques.

■ Un contrôle jusqu'à 3 ans après l'achèvement des travaux

L'administration peut exercer un droit de visite et de communication des documents techniques pendant les travaux et jusqu'à 3 ans après leur achèvement (articles L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 461-1 du code de l'urbanisme).



L'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation précise en outre que les infractions aux règles de construction font l'objet de procès-verbaux dressés par les contrôleurs.

■ Les quatre grandes étapes du contrôle du respect des règles de construction *

1	La procédure administrative en amont	Une fois les opérations à contrôler sélectionnées par la DDE(A)/DDT, le maître d'ouvrage est informé du contrôle dont il va faire l'objet. Un dossier de plans d'architecte et de documents techniques lui est alors demandé, lequel est ensuite examiné par le contrôleur.
2	L'intervention in situ du contrôleur	Le maître d'ouvrage est convié à assister à la visite de contrôle. Il facilite l'accès aux locaux concernés, y compris des logements, et peut, s'il le souhaite, être accompagné d'autres personnes (architecte, contrôleur technique, syndic...). La durée de la visite in situ varie entre une demi-journée et une journée, suivant l'importance de l'opération et la nature du contrôle.
3	Le rapport du contrôleur	À l'issue de la visite, le contrôleur établit un rapport de visite, et, le cas échéant, un procès-verbal de constat d'infraction, celui-ci pouvant être accompagné d'une note explicative.
4	Les suites juridiques si infraction	En cas de non-conformité, la DDE(A)/DDT prend en charge le suivi du dossier, notamment auprès du procureur de la République, lequel décidera des suites juridiques.

Le contrôle du respect des règles de construction en

■ Quel est l'engagement du maître d'ouvrage ?

Tout maître d'ouvrage, professionnel comme particulier, déclare qu'il a pris connaissance des règles de construction lorsqu'il dépose en mairie sa demande de permis d'aménager ou de construire, ou sa déclaration préalable si le permis n'est pas nécessaire.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage, ou l'architecte si ce dernier a dirigé les travaux, déclare que les travaux qu'il a réalisés sont conformes à l'autorisation délivrée (permis ou non opposition à la déclaration préalable) lorsqu'il dépose en mairie sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Ainsi, les autorités chargées de délivrer les permis de construire ne contrôlent pas la conformité du projet aux règles techniques de construction, mais s'assurent seulement du respect des règles d'urbanisme. Le contrôle du respect des règles de construction peut donc s'effectuer **a posteriori**.

■ Quels sont les bâtiments contrôlés ?

Le contrôle du respect des règles de construction par l'administration n'est pas systématique. Il est réalisé chaque année sur un **échantillon de constructions nouvellement édifiées**.

Tous les bâtiments sont susceptibles de faire l'objet d'un CRC. En pratique, jusqu'en 2004, les contrôles se sont essentiellement concentrés sur les bâtiments à usage d'habitation collective, mais le champ du contrôle évolue progressivement, incluant ainsi les logements individuels en diffus et les constructions à usage non résidentiel.

Les opérations faisant l'objet d'un contrôle sont sélectionnées sur la base de quotas représentatifs des caractéristiques de la production de bâtiments neufs annuelle. Ponctuellement, et notamment suite à des plaintes, l'administration peut en outre choisir de cibler certains contrôles. Enfin, l'administration peut décider, en fonction des enjeux locaux ou des besoins de connaissance d'un parc spécifique de bâtiments, de donner une orientation particulière à la **politique de contrôle** annuelle, par exemple en insistant sur une certaine typologie de bâtiments ou de maîtrise d'ouvrage.

■ Qui sont les contrôleurs ?

Le contrôle est réalisé par des agents de l'État ou des collectivités publiques, assermentés et commissionnés à cet effet. Dans les faits, les contrôleurs sont principalement des agents de CETE, mais aussi parfois de DRE(AL) ou de DDE(A)/DDT.

Fort de sa connaissance des réglementations et de son expérience professionnelle, le contrôleur peut lors de son intervention prodiguer des conseils concernant la qualité de la construction à ses interlocuteurs : enjeux des dispositions réglementaires, conditions d'application, causes des non-conformités, points de vigilance durant la conception et la réalisation des travaux, etc.

■ Quelles sont les rubriques contrôlées ?

Les règles de construction sont regroupées dans le **titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation**. Le contrôle du respect des règles de construction porte sur tout ou partie des règles citées à l'article L. 152-1 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit donc des textes réglementaires (décrets codifiés et arrêtés correspondants) ainsi que, le cas échéant, des normes rendues d'application obligatoire par ces mêmes textes.

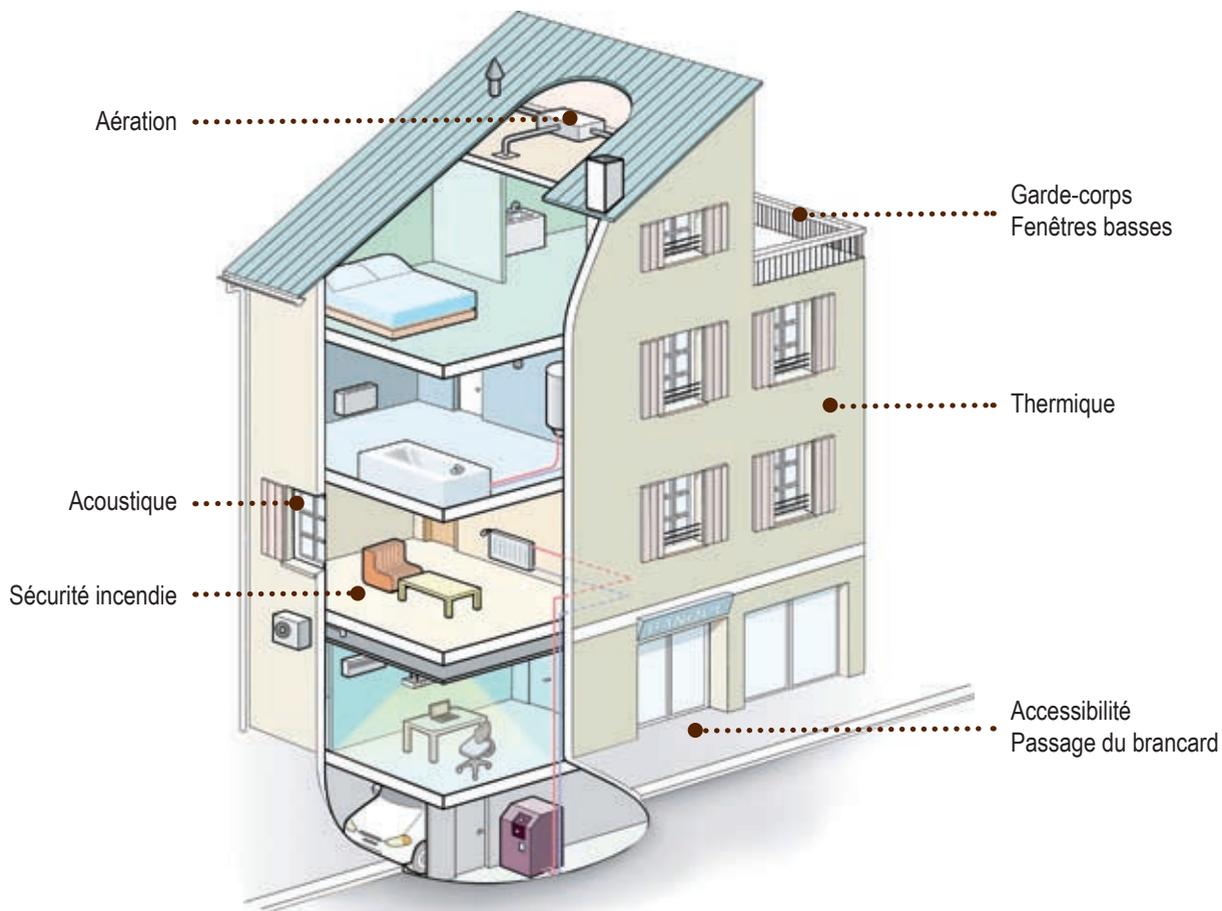
La politique de contrôle peut aussi mettre l'accent sur certaines rubriques en fonction des enjeux, des domaines jugés prioritaires.

Un contrôle du respect des règles de construction, même à l'issue duquel aucune infraction n'a été constatée, ne peut en aucun cas constituer pour le bâtiment concerné une garantie de conformité à l'ensemble des règles de construction.

En outre, les malfaçons ne font pas l'objet du CRC, de même que le non-respect des avis techniques ou des documents techniques unifiés, qui sont des règles de l'art et non des règles de construction définies par le code de la construction et de l'habitation.

pratique : qui fait quoi ?

Usuellement, les contrôleurs examinent tout ou partie des rubriques suivantes :



Principales rubriques contrôlables	Type de bâtiment	Articles du code de la construction et de l'habitation concernés	
		Cités par le L. 152-1	Articles réglementaires
Caractéristiques acoustiques	Bâtiment d'habitation	L. 111-4	R. 111-4, R. 111-4-1 R. 162-3 [DOM]
Passage du brancard / Obligation d'ascenseur			R. 111-5
Renouvellement de l'air intérieur (aération)			R. 111-9 / R. 162-4 [DOM]
Protection contre l'incendie			R. 111-13
Protection contre les risques de chute (Garde-corps / Fenêtres basses)			R. 111-15
Accessibilité aux personnes handicapées			R. 111-18 et suivants
Caractéristiques thermiques	Toute construction	L. 111-7 à L. 111-7-4, L. 111-8	R. 111-18 et suivants
Protection contre les termites et autres insectes xylophages		L. 111-9	R. 162-1, R.162-2 [DOM]
Prévention du risque sismique		L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1	R. 111-20 [métropole]
Sécurité des portes automatiques de garage		L. 112-17	R. 112-2 à R. 112-4
Installations consommant de l'énergie		L. 112-18, L. 112-19	R. 112-1
Comptage de l'eau froide		L. 125-3	R. 125-3-1, R. 125-3-2, R. 125-5
		L. 125-3	R. 125-3-1, R. 125-3-2, R. 125-5
		L. 131-4	R. 131-1, R. 131-2, R. 131-6 [métropole]
	Bâtiment d'habitation	L. 135-1	R. 135-1

Que se passe-t-il en cas d'infraction ?

■ Quelle est la procédure en cas d'infraction ?

Une non-conformité étant un délit, la DDE(A)/DDT, qui prend en charge le suivi du dossier, doit transmettre systématiquement les procès-verbaux d'infraction, rédigés par le contrôleur, au procureur de la République, cette transmission pouvant s'accompagner d'une note caractérisant, en fonction de leurs conséquences directes mais aussi potentielles, la gravité des infractions constatées.

Le procureur décide alors des suites à engager :

- soit une procédure de règlement à l'amiable,
- soit des poursuites pénales.

■ Quelles sont les sanctions pénales encourues en cas d'infraction ?

Dès qu'un procès-verbal a été dressé sur un bâtiment en cours de construction, l'interruption des travaux peut être ordonnée.

Des sanctions pénales, décrites dans les articles [L. 152-2](#) à [L. 152-10](#) du code de la construction et de l'habitation, peuvent s'appliquer sur décision du tribunal, pour non-respect des règles de construction citées à l'article [L. 152-1](#), pour continuation illicite des travaux, ou encore pour obstacle à l'exercice du droit de visite de l'administration. Les peines sont augmentées en cas de récidive.

Les personnes concernées peuvent être non seulement les maîtres d'ouvrage, mais aussi les architectes, les entrepreneurs, ou toute autre personne responsable de l'exécution des travaux.

Les sanctions pénales peuvent prendre plusieurs formes :

- **amende** (jusqu'à 45 000 euros pour les infractions ou la continuation des travaux, voire 75 000 euros en cas de récidive, et jusqu'à 3 750 euros pour quiconque fait obstacle au droit de visite) ;
- **peine de prison** (jusqu'à 6 mois pour les infractions en cas de récidive, 3 mois pour la continuation des travaux, et 1 mois pour obstacle au droit de visite) ;
- **interdiction d'exercer**, à titre définitif ou pour une durée de 5 ans au plus, directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ;
- **affichage et diffusion**, par la presse écrite ou par tout moyen de communication audiovisuelle, aux frais du condamné, de la décision prononcée.

De plus, le tribunal statue soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages, soit sur la démolition des ouvrages.

Le tribunal impartit au maître d'ouvrage un délai pour l'exécution de cet ordre. Il peut assortir sa décision d'une **astreinte** de 3 à 75 euros par jour de retard, astreinte qui peut être relevée à plusieurs reprises, sans plafond, si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai.

Enfin, le maître d'ouvrage peut également, dans le cadre d'une procédure civile, se retourner contre son maître d'œuvre ou ses entreprises.

Ne pas respecter la réglementation acoustique...

... c'est entraîner des troubles du sommeil, des conflits de voisinage, des situations de stress.

Ne pas respecter la réglementation accessibilité...

... c'est rendre inaccessibles certains locaux et impossible le maintien à domicile de personnes handicapées, temporairement ou définitivement.

Ne pas respecter la réglementation thermique...

... c'est augmenter la consommation énergétique, le poids des charges pour l'occupant et les émissions de gaz à effet de serre.

Ne pas garantir une ventilation suffisante...

... c'est risquer des problèmes d'humidité, de santé et d'hygiène.

Ne pas garantir l'évacuation sûre d'un bâtiment en cas de sinistre...

... c'est mettre en péril la vie des occupants et des services de secours.

Quels enseignements tirer des contrôles ?

■ Comment fait-on le bilan du contrôle du respect des règles de construction ?

Chaque année, l'observatoire de la réglementation technique dans la construction (ORTEC) établit un rapport de synthèse sur les contrôles effectués. Cette base de données est alimentée à partir des fiches d'observations remplies à l'issue de chaque contrôle par les contrôleurs.

Le pilotage en est assuré par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).

L'objectif de l'ORTEC est triple :

- mesurer le niveau d'application de la réglementation technique ;
- aider à la définition des actions à entreprendre pour en favoriser l'application ;
- expérimenter et évaluer l'efficacité des actions entreprises.

■ Quels sont les principaux enseignements ?

Les résultats statistiques montrent que les professionnels doivent encore faire des efforts pour assurer le respect des règles de construction.

Selon les thématiques, les taux d'application de la réglementation sont assez différents ; les non-conformités peuvent être fréquentes dans certains domaines, tels que la sécurité des personnes, ou pour certains types d'opérations, de petite taille notamment.

■ D'où viennent les non-conformités ?

Une non-conformité peut en premier lieu résulter d'une méconnaissance des règles par les acteurs de la construction. Elle peut aussi être le fruit d'une fraude délibérée de l'un d'entre eux. Enfin, elle peut être causée par des négligences dans le niveau de précision des documents de conception du bâtiment, ou lors de l'exécution des travaux, des vérifications en cours de chantier ou de la réception du bâtiment.

Voici en images des exemples de non-conformités régulièrement constatées et de réalisations dangereuses :

Un risque de chute

Ce garde-corps situé sur le palier du dernier étage rend très aisée l'escalade, non souhaitable, d'un enfant.



Un bâtiment non accessible à tous

L'entrée du bâtiment n'est ici accessible que par un escalier, ce qui ne permet pas à une personne en fauteuil roulant d'y entrer de façon autonome.



Un défaut d'isolation thermique

Sans laine minérale au niveau du passage des gaines et des câbles sur ce plancher des combles, la chaleur s'échappe.



Une ventilation mécanique inopérante

Un renouvellement d'air hygiénique est compromis si les gaines de ventilation ne permettent pas de souffler ou d'extraire suffisamment d'air.

L'évacuation des fumées impossible

Le feu qui s'est déclaré au rez-de-chaussée de cet immeuble a enfumé ce troisième étage car le conduit d'évacuation des fumées a été obstrué au niveau de la toiture.



Là où l'air passe, le bruit passe.

Le jour sous la porte palière de ce logement affaiblit nettement l'isolation acoustique vis-à-vis de la circulation commune de l'étage.

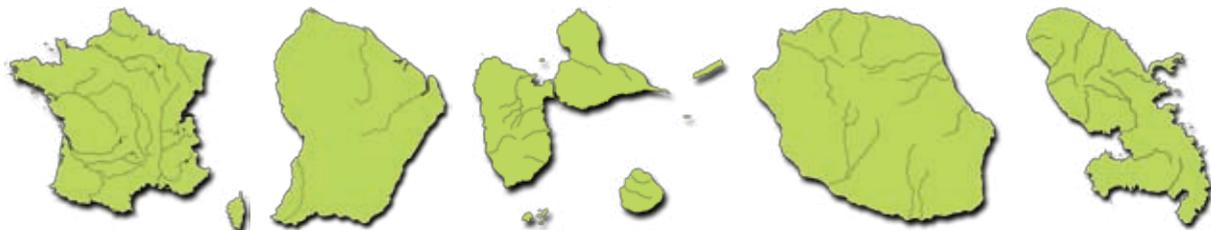


Métropole et outre-mer, quelles différences ?

Le contrôle du respect des règles de construction existe en France métropolitaine depuis 1973, date de la première circulaire sur le CRC issue de la réforme du permis de construire supprimant le contrôle a priori.

Du fait de leur spécificité, les départements d'outre-mer occupent une place particulière dans les réglementations relatives aux bâtiments. Si certaines rubriques, telles que la sécurité incendie, l'accessibilité, la sismique, les garde-corps ou le passage du brancard, sont déjà applicables, de même qu'en métropole, d'autres rubriques nécessitent une adaptation des textes existants.

Aussi, la sortie des nouvelles réglementations spécifiques aux DOM, concernant l'acoustique, la thermique et l'aération, représente l'opportunité de mettre en place progressivement le contrôle dans ces départements.



Sécurité, économies d'énergie, réduction des émissions de gaz à effet de serre, santé, confort, accessibilité... voilà les enjeux du respect des règles de construction, qui repose sur l'ensemble des acteurs de la construction, à chaque étape d'un projet de bâtiment.

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter

- Les services déconcentrés du ministère www.developpement-durable.gouv.fr rubrique « [Le ministère en régions](#) »
 - Les directions départementales de l'équipement (DDE), les directions départementales de l'équipement et de l'agriculture (DDEA), les directions départementales des territoires (DDT)
 - Les directions régionales de l'équipement (DRE), les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
 - Les centres d'études techniques de l'équipement (CETE)
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) **01 40 81 21 22**
- Le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (MEEDDAT) www.developpement-durable.gouv.fr
- Le ministère du Logement www.logement.gouv.fr

Les textes de référence

- Le code de la construction et de l'habitation
- La circulaire n°2004-UHC/QC2/13 du 28 juin 2004 relative à l'application des règles de construction et à la qualité technique de la construction (en France métropolitaine)