

Le contrôle du respect des règles de construction

Une mission de la DDTM35

Sensibiliser les professionnels sur les non-conformités
Garantir un environnement résidentiel de qualité
Vérifier le caractère économe et confortable du logement



Service Logement et Construction Durable
Les dossiers "Qualité de la Construction"
ddtm-qualite-construction@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le Contrôle du respect des règles de la construction (CRC)

Nous passons plus de 80 % de notre temps à l'intérieur des bâtiments et souhaitons que cet environnement de vie et de travail soit sûr, sain et accessible.

Les règles de construction sont définies pour garantir un environnement de qualité et contribuent à le rendre également économe et confortable.

Le contrôle du respect des règles de construction (CRC) veille à la bonne prise en compte de ces règles. Il vise à :

- Améliorer la qualité des constructions
- Sensibiliser les acteurs de la construction sur les causes et les effets des non-conformités

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 ou encore 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 coexistent :

- Les contrôles obligatoires prévus par la réglementation réalisés par des organismes sous agrément des services de l'Etat, 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 contractuels réalisés à l'initiative du maître d'ouvrage, qui peut, en particulier, missionner un contrôleur technique au-delà des obligations réglementaires ;
- Les contrôles qualité prévus 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 régaliens aléatoires 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 (ERP) et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

Le rôle de la mission CRC de la DDTM :

Le non-respect des règles de construction, par l'un ou l'autre des acteurs de la construction a pour effet de

- pénaliser l'usager,
- fausser la concurrence,
- de générer de possibles effets néfastes pour la santé et l'environnement.

Le "CRC" est une mission de police judiciaire ayant pour objectif de vérifier le respect de la réglementation, réalisée au nom de l'État par des agents commissionnés et assermentés à cet effet.

L'article L.181-1 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise les agents chargés du CRC à visiter les constructions en cours et à se faire communiquer tous documents se rapportant à la réalisation de ces opérations. Le droit de visite et de communication s'exerce jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

Ce contrôle permet également d'observer :

- le suivi de l'application des règles,
- la détection des difficultés de compréhension et d'application des textes réglementaires.

Le CRC apparaît ainsi comme un outil au service d'une plus grande qualité des bâtiments et du confort de leurs occupants.

Le cadre de la mission CRC :

La mission du contrôle des règles de la construction trouve ses fondements dans :

- le Code de Procédure Pénale (CPP),
- le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

La réglementation lui confère un **pouvoir de police judiciaire**. Il est rappelé que cette police vise à réprimer les infractions pénales constitutives de troubles graves à l'ordre public (articles 12, 13, 14 CPP). Elle relève de la compétence d'une autorité judiciaire (le procureur de la république ou le juge judiciaire). **Une non-conformité aux règles de construction constitue de facto un délit.**

La réalisation de constructions ne respectant pas les règles de construction selon le CCH est passible de sanctions pénales (articles L.183- 3 à L.183-13 du CCH) sur décision de justice.

Ces sanctions peuvent être :

- l'obligation de mise en conformité sous astreinte,
- le paiement d'une amende : (jusqu'à 7 500 euros pour opposition au droit de visite et jusqu'à 45 000 euros pour les infractions),
- une peine d'emprisonnement (récidive),
- l'interdiction d'exercer.

Quelques rappels :

- Tout maître d'ouvrage, professionnel comme particulier, déclare qu'il a pris connaissance des règles de construction lorsqu'il **dépose en mairie la demande de permis de construire**.
- 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.
- 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 la construction.
- **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 CCH.

Les bâtiments cibles

Tous les bâtiments neufs sont susceptibles d'être contrôlés.

Le contrôle du respect des règles de construction est réalisé chaque année sur un échantillon de bâtiments nouvellement construits issu de la banque de données "Sit@del" dans laquelle sont enregistrés tous les permis de construire.

Quelques exemples de non conformité



Une ventilation mécanique inopérante pouvant entraîner un développement de moisissures



Un défaut d'isolation thermique réduisant les économies d'énergie prévues



Un bâtiment inaccessible aux personnes à mobilité réduite



Un défaut de pose de la porte d'entrée générant une isolation thermique et sonore déficiente



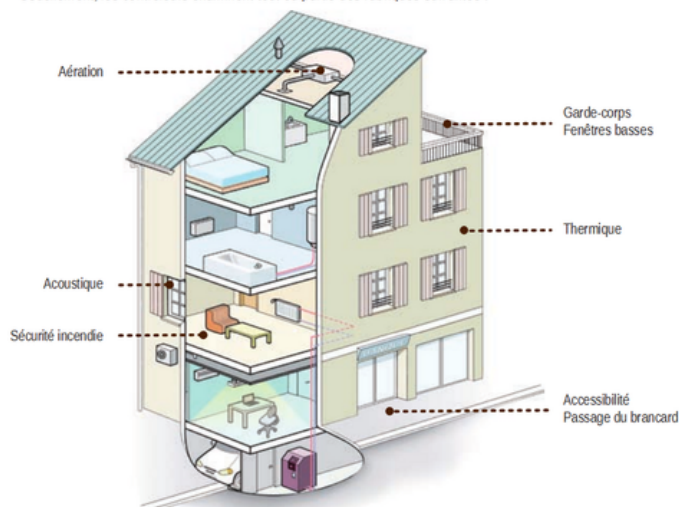
Une évacuation des fumées impossible générant un risque d'intoxication non négligeable

Quelles sont les rubriques contrôlées ?

Citées par les articles L 152-1 et R.111-5 du CCH, les rubriques contrôlées sont les suivantes :

- thermique
- acoustique
- accessibilité
- aération
- sécurité incendie
- passage de brancard

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



- Ne pas respecter la réglementation thermique ... c'est augmenter la consommation énergétique et accroître la production des gaz à effet de serre.
- Ne pas respecter la réglementation acoustique ... c'est entraîner des troubles du sommeil, des conflits de voisinage, des situations de stress.
- Ne pas respecter l'accessibilité c'est rendre inaccessible certains locaux et impossible le maintien à domicile de personnes à mobilité réduite.
- 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.

Les différentes étapes d'un contrôle :

- 1 - Examen du dossier sur la base de documents fournis par le maître d'ouvrage, (*)
- 2 - Visite d'une demi-journée en présence du maître d'ouvrage et des occupants des logements contrôlés, (*)
- 3 - Rédaction d'un rapport de visite et, le cas échéant, d'un procès-verbal de constat d'infraction, (*)
- 4 - En cas de non-conformités, le procureur décide des suites à engager envers le maître d'ouvrage.

(*) étapes réalisées par l'équipe CRC de la DDTM35.

Des renseignements supplémentaires ?

Contactez la Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine



DDTM Ille-et-Vilaine
Le Morgat
12 rue Maurice Fabre - CS 23167
35031 Rennes Cedex



02 90 02 32 00



ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr



www.ille-et-vilaine.gouv.fr