

Le contrôle du respect des règles de construction dans les Hauts-de-Seine

Janvier 2018

Afin d'assurer la qualité des constructions (sécurité, santé, accessibilité pour tout type de handicap, performances énergétique et acoustique), le législateur a défini dans le code de la construction des règles garantissant un niveau élevé de cadre de vie. Leur respect fait l'objet d'un contrôle par l'État appelé le Contrôle du respect des Règles de la Construction dit « CRC ».

QU'EST-CE QUE LE CRC ?

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

C'est également un moyen d'analyse de la bonne mise en application des textes réglementaires et des difficultés de compréhension ou de mise en œuvre qu'ils peuvent représenter.

POURQUOI UN CRC ?

Le contrôle du respect des règles de construction a pour objectif de :

- améliorer la qualité de la construction ;
- sensibiliser l'ensemble des acteurs du bâtiment aux enjeux du respect des règles de construction ;
- inciter à construire suivant les bonnes pratiques professionnelles ;
- améliorer la compréhension des textes réglementaires.

QUI SONT LES CONTRÔLEURS ?

Le contrôle est réalisé, sous l'autorité du procureur de la République, par des agents de l'État ou des collectivités publiques, commissionnés et assermentés à cet effet.

Dans les Hauts-de-Seine, l'Unité Départementale (UD) de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA), est dotée de deux contrôleurs assermentés, une troisième personne étant en cours d'assermentation.

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



PRÉFET
DES HAUTS-DE-SEINE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement d'Île-de-France

QUELS SONT LES BÂTIMENTS CONTRÔLÉS ?



Les bâtiments peuvent être contrôlés dans les 3 ans suivant l'achèvement des travaux. Chaque année, des bâtiments sont sélectionnés par tirage aléatoire sur un échantillon de constructions nouvellement édifiées. En théorie, tout type de bâtiment collectif ou individuel peut faire l'objet d'un contrôle.

Dans les Hauts-de-Seine, la priorité est donnée aux bâtiments d'habitation collectifs, qui actuellement sont la seule typologie de bâtiment contrôlée.

Ponctuellement, et notamment suite à des alertes de particuliers ou de collectivité, des contrôles ciblés sont effectués.

LES ÉTAPES DU CONTRÔLE

Un contrôle du respect des règles de construction se déroule selon les étapes suivantes :

1 La procédure administrative en amont

Une fois les opérations à contrôler sélectionnées, 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...). Pour les bâtiments collectifs, la visite porte sur les parties communes et un échantillon de 3 à 5 logements. 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.

4 Les suites juridiques

En cas de non-conformité, un procès verbal est dressé par le contrôleur et transmis au procureur de la République, lequel décidera des suites juridiques. Parallèlement, une lettre est adressée au maître d'ouvrage lui demandant de se mettre en conformité dans un délai donné (en général entre 4 et 6 mois) et de transmettre au contrôleur les justificatifs permettant de lever les non-conformités relevées.

5 Levée totale ou partielle

Suite à la réception des justificatifs, deux cas peuvent se présenter :

- Dans le cas où la totalité des non-conformités a été levée, le contrôleur établit un constat de mise en conformité totale et propose au procureur de classer le dossier.
- Dans le cas où certaines non-conformités demeurent, le contrôleur propose au procureur de poursuivre la procédure, avec pour première étape, l'audition du maître d'ouvrage au commissariat.

Les services de la DRIEA rencontrent annuellement le procureur afin de faire le bilan des procédures judiciaires en cours et des infractions constatées dans le département.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Les retours d'expériences montrent que les professionnels respectent globalement bien la réglementation mais doivent encore faire des efforts sur certaines thématiques.

Non-conformités liées à la conception

Les non-conformités liées à la conception du bâtiment sont rares. Parmi les derniers contrôles réalisés, on relève :

- un problème de largeur de porte ;
- des seuils trop importants pour les accès extérieurs au droit des terrasses ;
- des obstacles non signalés situés en deçà de 2,20m dans les escaliers ;
- un problème de hauteur de garde-corps ;
- une absence d'entrée d'air dans une pièce de vie.

Non-conformités courantes

En ce qui concerne les réglementations qui sont régulièrement mal appliquées, on compte, sur plus d'un tiers des opérations contrôlées, les non-conformités suivantes :

● ventilation :

débit non réglementaire lié à un mauvais réglage, à un encrassement de la bouche ou à l'absence de dispositif de ventilation.



● niveau d'éclairage :

inférieur au niveau réglementaire.



● accessibilité :

- pente trop forte, seuil de plus de 2 cm ;
- absence des bandes antidérapantes sur les escaliers ou de contraste des nez de marche ;
- largeur minimale d'accès aux balcon/terrasses des logements.



● sécurité incendie :

absence des bacs de 100 litres de sable dans les parcs de stationnement, problème d'étanchéité des portes coupe-feu.



Des problèmes de sécurité trop fréquents

Il est à noter que des problèmes mettant en jeu la sécurité des personnes ont été relevés à plusieurs reprises : deux cas de porte de garage ne s'arrêtant pas lorsqu'il y a un obstacle, fuite d'eau au-dessus d'un circuit électrique et garde-corps mal fixés. Ces cas sont peu nombreux mais inacceptables au vu des dangers qu'ils représentent, d'autant plus qu'ils se situent dans des bâtiments importants (40 logements en moyenne).



CONCLUSION

Depuis 2016, 19 contrôles ont été effectués sur des bâtiments de logements collectifs comportant en moyenne 40 logements. Ils ont tous conduit à un procès verbal transmis au procureur suite à au moins une non-conformité. Suite au PV, le maître d'ouvrage est saisi par les services de l'État afin de se mettre en conformité dans un délai raisonnable (de 4 à 6 mois en fonction de la nature des travaux à conduire).

À ce jour, le délai court encore pour 10 des 19 procédures. Pour les 9 autres, le maître d'ouvrage s'est mis aux normes dans 6 cas. Pour les trois restants, il reste une à deux non conformités à traiter. Ces trois dossiers ont été confirmés au procureur qui nous fera part des suites pénales qu'il souhaite prendre.

Avec près de 1100 logements neufs contrôlés sur 2 ans, soit chaque année 10 % des constructions neuves livrées dans le département, les contrôles du respect des règles de la construction dans le département sont un moyen important de sensibilisation des professionnels à la réglementation et à la qualité de la construction.

D'après les retours d'expériences, les non-conformités sont le fruit principalement d'une méconnaissance des règles et de la négligence dans la gestion du bâtiment, et non de problème de conception ou de volonté délibérée de passer outre les réglementations.

De plus, parmi les contrôles ayant été menés à leur terme, l'ensemble des maîtres d'ouvrage se sont montrés de bonne volonté et la très grande majorité des non-conformités a été levée avant toute intervention du procureur de la République.

Ce constat illustre que les contrôles permettent concrètement l'amélioration de la qualité de construction et des pratiques des professionnels locaux impliqués dans les opérations contrôlées.