

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction  
de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de La Réunion

Service aménagement durable énergie  
climat

**Compte-rendu du comité technique  
sur le contrôle du respect des règles de  
construction du 2 mai 2012**

Liste des présents

- Préfecture de la Réunion  
M. DEVIMEUX Thierry, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
- DEAL  
M. CONDOMINES Laurent, chef du service aménagement durable énergie climat  
M. PRETOT Christian, adjoint au chef du service aménagement durable énergie climat  
Mme CHANTRELLE Fanny, responsable de l'unité qualité construction  
Mme ROBERT Frédérique, unité qualité construction  
M. PILLU Dominique, unité qualité construction  
M. VINGADASSALOM Raoul, unité qualité construction  
M. FARJON Laurent, stagiaire, unité qualité construction
- SDIS 974  
Capitaine DIJOUX David, préventionniste
- CERBTP / FRBTP  
M. BROSSARD Stéphane, Président  
M. TILLON Bernard, Secrétaire Général de la FRBTP  
M. WEINSBERG Nicolas, Directeur de la CERBTP  
Mme POUNGAVANON Murielle, Chargée d'Etudes de la CERBTP
- CROAR  
M. ALAVOINE Laurent, Président  
M. TESSIER Jean, Architecte
- ARMOS-OI  
M. OBERLE Michel, Délégué de l'ARMOS-OI
- SEDRE  
M. PAULEAU Christian, Responsable Construction
- SEMAC  
M. NOËL Bertrand, Responsable Production Aménagement Construction  
M. KEISER Jean François, Responsable de l'Unité Construction

Affaire suivie par :  
Fanny CHANTRELLE  
Tél. 02 62 40 28 08  
fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr

- SEMADER  
M. de LOUISE Yann, Responsable Maîtrise d'Ouvrage
- SHLMR  
M. TAYLOR Jean-Luc, Responsable Politique
- SIDR  
M. ZIMBERGER Benoit, Directeur Adjoint de la Recherche et du Développement
- SODEGIS  
M. COLOMO Jean Louis, Responsable opération  
M. FERRY Bernard, Coordonnateur Développement
- FPIR  
M. HENON Christian, membre du bureau
- BOURBON BOIS  
M. WARO Gilles, Responsable SPIB
- CBO TERRITORIA  
M. LEMPEREUR Pierre, Responsable Technique
- APAVE  
Mme CHALLAND Karine, Contrôleur technique
- BUREAU VERITAS  
M. NOËL Clément, Contrôleur technique
- O. C. DIDES  
M. BONNARD Éric, Contrôleur technique  
M. CARUSO Giuseppe, Contrôleur technique
- SOCOTEC  
M. LAURENT Alain, Directeur général
- ACERBAT  
M. RAFFINI Jean François, Responsable Qualité
- CAUE/EnviroBAT-RUN  
Mme MOREL Catherine, Directrice des Études
- CERQUAL  
M. HUTIN Alain, Directeur Régional
- Chambre des Métiers  
M. BENEDETTI Vincent, Conseiller Professionnel  
M. VUILLEMIN Jérôme, Responsable CIRBAT & ORLAT
- SPIR  
DUBOIS Bruno, chargé des relations extérieures

Le secrétaire général pour les affaires régionales, M. Devimeux, ouvre la séance en rappelant les objectifs de cette première réunion du comité technique. Dans un premier temps, la DEAL présentera le bilan de la campagne de contrôle 2011. La deuxième partie de la réunion sera consacrée aux échanges entre participants.

### **Présentation du bilan de la campagne 2011 de contrôle du respect des règles de la construction**

La DEAL présente le bilan de la campagne de contrôle 2011 à partir du diaporama joint à ce compte-rendu. Le cadre et les modalités du contrôle du respect des règles de la construction (CRC) sont tout d'abord rappelés. Les différentes étapes d'un contrôle sont détaillées. Les caractéristiques des 11 opérations contrôlées en 2011 sont ensuite présentées.

Sur les opérations contrôlées en 2011, des non-conformités ont été relevées pour les trois rubriques contrôlées : sécurité incendie, lutte contre les chutes et accessibilité. Le capitaine Dijoux, préventionniste au SDIS apporte son témoignage sur les conséquences possibles des non-conformités relatives à la sécurité incendie.

Pour illustrer les non-conformités fréquemment relevées en termes d'accessibilité, de courts films issus de l'application Loqacce Cité sont projetés.  
(pour accéder à cette application : [http://www.accessibilite-batiment.fr/fileadmin/loqacce/loqacce\\_cite.html](http://www.accessibilite-batiment.fr/fileadmin/loqacce/loqacce_cite.html))

## **Échanges entre les participants**

La seconde partie de la réunion a été consacrée aux échanges entre participants. Les éléments ci-dessous les reprennent de manière thématique et synthétique.

### **Difficultés techniques liées au passage de seuil et au respect de la réglementation accessibilité**

Les contrôleurs techniques souhaitent attirer l'attention de la DEAL sur la difficulté à concilier respect de la réglementation accessibilité et respect des règles de l'art en ce qui concerne les passages de seuils intérieur/extérieur. La réglementation accessibilité exige de ne pas dépasser 2 cm pour le seuil alors que pour des raisons d'étanchéité, une différence de niveau de 5 cm est parfois recommandée.

Ce point a déjà fait l'objet de discussions au niveau national. Pour aider les concepteurs, un guide a été publié par le CSTB (Carnet de détails pour l'accessibilité des balcons, des loggias et des terrasses dans les constructions neuves, disponible à l'adresse suivante : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Carnets\\_de\\_detaills\\_BLT\\_Juin\\_2010.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/Carnets_de_detaills_BLT_Juin_2010.pdf)).

La DEAL n'a pas d'éléments complémentaires à ce jour mais se renseigne sur le sujet. Le lien sera fait avec les contrôleurs techniques et les architectes.

### **Comment partager la même lecture des règles d'accessibilité ?**

Les participants tiennent à souligner la difficulté à partager la même « interprétation » des textes réglementaires relatifs à l'accessibilité. Il est courant que bureau de contrôle et maître d'œuvre ne lisent pas de la même façon un même article. *Comment faire pour partager la même lecture des règles d'accessibilité et donc être d'accord sur les situations correspondant à des non-conformités ?*

Pour répondre à cette difficulté, la DEAL s'est organisée en interne pour répondre aux questions des professionnels. Au moins une fois par mois (en fonction du nombre de sollicitations), l'unité Qualité Construction se réunit pour répondre collégialement aux questions posées par les concepteurs sur la réglementation accessibilité. Cet exercice permet de traiter de manière homogène l'ensemble des demandes. Par ailleurs, les différentes personnes en charge des questions d'accessibilité au sein de la DEAL sont disponibles pour des rendez-vous avec les équipes de conception pour l'étude de projets particuliers.

Pour diffuser largement les réponses aux questions les plus fréquentes, la DEAL a étoffé la page « Accessibilité » de son site Internet. En supplément des liens vers les sites d'information du ministère sur le sujet, la page permet aujourd'hui un accès direct au site de Questions /Réponses du ministère et un lien vers des fiches questions/réponses propres à la DEAL Réunion. Cette page sera alimentée par de nouvelles fiches en fonction des questions posées par les professionnels.

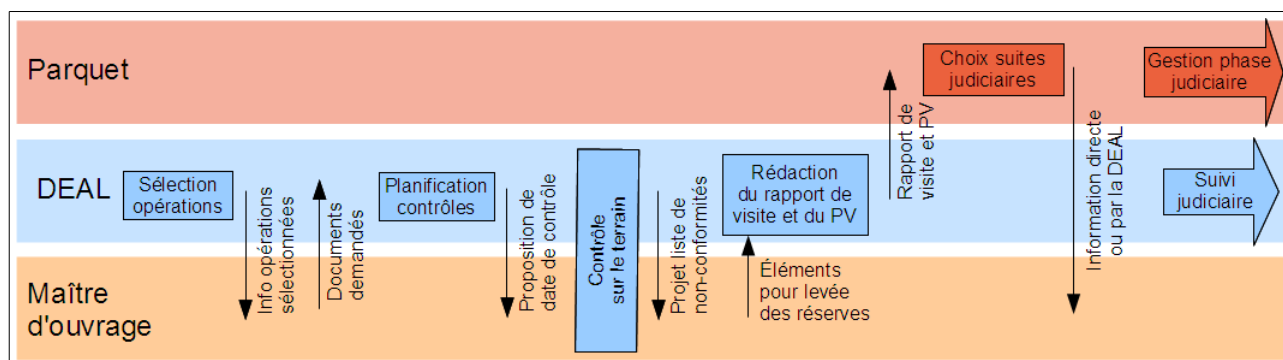
Pour y accéder : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/> puis dans le menu déroulant en haut « Les grands dossiers », puis « Réglementation construction », puis « Accessibilité ». Le nouveau site Internet de la DEAL (plus ergonomique) est en cours de construction.

Sur proposition du président de la CERBTP, les réunions du comité technique de la CERBTP sont identifiées comme l'un des lieux privilégiés pour la poursuite du dialogue entre professionnels sur les règles d'accessibilité. Cette proposition est accueillie favorablement par les participants. Ce sujet sera donc inscrit à l'ordre du jour de prochaines dates du comité technique de la CERBTP. Les débats pourraient également porter sur les interactions entre les différentes réglementations applicables.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a mis en place une formation « accessibilité » à destination des artisans. Cette formation participera à la sensibilisation de l'ensemble des acteurs de la construction à cette problématique.

### **Précisions relatives à la procédure de contrôle**

Au cours de sa présentation, la DEAL a détaillé la procédure de CRC. Les participants ont souhaité obtenir des précisions concernant certaines étapes de ce processus de contrôle.



Déroulé schématisé de la procédure de contrôle des règles de construction

### Questions associées à la liste de non-conformités

Dans les jours qui suivent le contrôle sur le terrain, le contrôleur de la DEAL adresse au maître d'ouvrage un document de travail listant les non-conformités relevées sur site. L'objectif de cet envoi est d'informer le maître d'ouvrage des non-conformités relevées sur le terrain et d'amorcer le dialogue en vue de la mise en conformité des ouvrages.

Pendant le mois qui suit l'envoi de cette liste de non conformité, le contrôleur de la DEAL travaille à la rédaction du procès verbal et du rapport de visite. Le procès-verbal est un relevé factuel de l'ensemble des non-conformités vues sur le terrain, le jour du contrôle. Le rapport de visite, s'il reprend aussi l'ensemble des non-conformités relevées sur site, présente également les remarques faites lors du contrôle et le contexte de l'opération. C'est dans le rapport de visite que pourront être retranscrits les échanges ayant eu lieu entre DEAL et maître d'ouvrage après le contrôle.

Le délai d'un mois entre l'envoi de la liste de non conformités au maître d'ouvrage et la finalisation du rapport de visite et du procès verbal pour transmission au Parquet doit permettre au maître d'ouvrage d'amorcer le dialogue en vue de la mise en conformité de l'ouvrage. Si des éléments permettant de lever certaines réserves sont apportés par le maître d'ouvrage pendant cette période, ces éléments seront pris en compte dans le rapport de visite et ces réserves seront considérées comme levées.

Les échanges entre la DEAL et le maître d'ouvrage seront évoqués avec les vice-procureurs lors de la transmission du rapport de visite et du procès-verbal. Ils pourront donc être pris en compte par le Parquet lors du choix des éventuelles suites judiciaires.

### Questions associées à la phase de règlement amiable

En 2011, la quasi totalité des contrôles ont fait l'objet d'une première phase de règlement amiable. Cette phase fait suite à la transmission au Parquet du rapport de visite et du procès-verbal. Au vu des éléments présentés, le vice-procureur peut choisir de donner au maître d'ouvrage un délai pour mettre en conformité son ouvrage. En 2011, les mises en demeure de mise en conformité des ouvrages ont été assorties de délais de 3 à 6 mois. A l'issue de ce délai, le maître d'ouvrage doit fournir les éléments permettant de lever l'ensemble des réserves. Pendant ce délai (comme pendant le mois faisant suite à la transmission au maître d'ouvrage de la liste de non conformités), la DEAL est bien entendue disponible pour dialoguer avec le maître d'ouvrage et son équipe de conception.

A l'issue de cette phase amiable et en fonction des éléments apportés par le maître d'ouvrage, le Parquet décide des suites à donner au dossier.

### **Question relative à l'acceptation de l'attestation d'accessibilité de la part des mairies**

Des contrôleurs techniques et des maîtres d'ouvrage informent la DEAL que certaines mairies n'acceptent pas l'attestation d'accessibilité associée à la DAACT. Les mairies refusent alors de délivrer la DAACT ce qui pénalise les parties prenantes des opérations concernées.

L'attestation d'accessibilité est un document renseigné par les contrôleurs techniques, les communes doivent la réceptionner avec la DAACT. Le maître d'ouvrage adresse à l'autorité qui lui a délivré l'autorisation de construire une attestation constatant que les travaux effectués l'ont été en conformité avec les règles d'accessibilité ; l'attestation est fournie dans un délai de 30 jours à compter de la date d'achèvement.

La DEAL n'est pas légitime pour intervenir directement dans cette procédure relevant des compétences des services instructeurs des communes. Pour autant, la DEAL demande aux maîtres d'ouvrages concernés par ces difficultés de l'en informer. La DEAL pourra ainsi, en tant que partenaire des communes, prendre contact avec les services concernés pour rappeler le rôle de chacun vis à vis de ces attestations d'accessibilité. Par ailleurs un rappel sera fait dans ce sens, au cours d'une prochaine réunion du club des instructeurs des communes auquel la DEAL participe.

### **Questions relatives à l'élargissement des rubriques contrôlées**

Au cours de la campagne de contrôle 2011, trois rubriques étaient contrôlées : la protection contre l'incendie, l'accessibilité et la protection contre les risques de chute. Pour la campagne 2012, le volet RTAA sera également introduit (pour les bâtiments contrôlés dont le permis de construire aura été déposé après le 1er mai 2010).

Concernant le « passage du brancard », la DEAL est en attente d'un gabarit standardisé pour contrôler cette exigence. Dès réception du gabarit, cette rubrique sera prise en compte.

Concernant la réglementation relative à la protection contre les termites et autres insectes xylophages, la DEAL participe à une action pilote du ministère. L'objectif de cette action « CRC pilote » est de dresser un état des lieux de la connaissance de la réglementation par les acteurs de la construction. Des maîtres d'ouvrages ont ainsi été interrogés à la fin de l'année 2011 sur la prise en compte de cette réglementation pour leurs opérations récemment livrées. Le contrôle de ce volet reste donc pour l'instant « informatif » et ne fait pas l'objet de procès verbal. Les conclusions de l'action pilote nationale orienteront les missions de la DEAL sur ce sujet.

La prévention du risque sismique fait partie des rubriques pouvant être contrôlées. A la Réunion, compte tenu du classement du territoire en zone 2 (niveau d'aléa faible), les seuls bâtiments d'habitation concernés sont ceux d'une hauteur supérieure à 28 mètres. Ce type de bâtiment d'habitation est rare à la Réunion. Si de tels bâtiments étaient contrôlés, la prévention du risque sismique ferait partie des rubriques contrôlées à partir de 2013. Le contrôle se baserait principalement sur les attestations correspondantes.

Le décret du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions fixe une quantité de bois minimum à mettre en œuvre dans les bâtiments neufs. Le contrôle de cette exigence ne fait pas encore partie des rubriques contrôlées par la DEAL. Pour plus d'informations sur le sujet, voir le lien suivant : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/Bois\\_13394.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Bois_13394.html).

La modification des articles L.111-5-1 et R.111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation a introduit l'obligation d'équipement des bâtiments neufs en fibre optique (pour les bâtiments dont le permis de construire a été déposé après le 1er avril 2012). Le contrôle de cette exigence ne fait pas encore partie des rubriques contrôlées par la DEAL. Une fiche de présentation de cette exigence est jointe à ce compte-rendu.

### **Comment la RTAA va-t-elle être contrôlée ?**

A compter de la campagne de contrôle 2012, la RTAA fera partie des rubriques contrôlées. Le déroulement du contrôle sur ce volet sera semblable à celui existant aujourd'hui pour les autres rubriques. Le contrôle se fera à la fois à partir d'une analyse de documents (liste de documents nécessaires spécifique au contrôle de la RTAA) et sur site. La méthodologie de contrôle de la RTAA est en cours de finalisation en partenariat avec le ministère et le CETE Méditerranée. En cas de non-conformité, la procédure et les conséquences seront les mêmes que pour les autres rubriques.

Le président du conseil de l'ordre des architectes attire l'attention de la DEAL sur le fait que les fiches d'application de la RTAA n'ont pas été disponibles dès la parution des textes réglementaires. Les permis de construire déposés entre le 1er mai 2010 et la parution des fiches d'application correspondent donc à des opérations pour lesquelles les seuls supports disponibles étaient les décrets et arrêtés de la RTAA. Les fiches d'application sont officiellement disponibles sur les sites du ministère depuis décembre 2011, elles avaient été préalablement diffusées localement en fin d'année 2010/ début d'année 2011. *Comment ces opérations « précoces » vont-elles être contrôlées ? Une mise en place séquentielle des contrôles RTAA est-elle envisageable ?*

Parmi les opérations présélectionnées pour la campagne de contrôle 2012, aucune n'est concernée par la RTAA (dépôts de permis antérieurs au 1er mai 2010). Au cours du second semestre 2012, la DEAL compte relancer une présélection d'opérations afin d'identifier des opérations concernées par la RTAA et les contrôler en 2012. En l'absence de présélection d'opération concernée par la RTAA, et dans l'attente de la version finalisée de la méthodologie de contrôle de la RTAA, la DEAL n'est aujourd'hui pas en mesure de répondre concrètement à cette question. Pour autant, ce principe de « mise en œuvre séquencée du contrôle de la RTAA » sera présenté au Parquet pour avis (c'est à dire une méthode et des exigences de contrôle allégées pour les opérations dont le permis a été déposé entre le 1er mai 2010 et le début de l'année 2011).

Élément de réponse supplémentaire :

Ce principe a été présenté au vice-procureur de Saint Pierre le 18 mai 2012. Selon lui, il n'est pas souhaitable de formaliser ainsi le contrôle de l'application de la RTAA. Le contrôle doit être conduit selon la méthodologie validée par le ministère mais les premiers dossiers contrôlés au titre de la RTAA pourront bénéficier d'un examen au cas par cas par le Parquet. Par ailleurs, la DEAL tiendra compte de la date de dépôt de permis de construire (et de sa possible antériorité à la publication des fiches d'application) lors de son examen des dossiers.

### **Question relative au type d'opérations contrôlées**

Le président du conseil de l'ordre des architectes demande des précisions sur les critères de choix des opérations contrôlées. En effet, parmi les opérations contrôlées en 2011, on ne trouve aucune maison individuelle construite sans architecte ou avec des « signatures de complaisance » qui sont souvent construites sans tenir compte des réglementations en vigueur. *Pourquoi ces opérations ne sont-elles pas contrôlées ?*

Pour les campagnes de contrôle 2011 et 2012, la présélection des opérations a été faite par tirage au sort à partir de la base de données des permis de construire SITADEL, renseignée par les services instructeurs des communes.

Pour la DEAL, le contrôle des règles de construction est un outil au service de la qualité : pour toucher le plus grand nombre de logements possible, la DEAL a donc choisi de contrôler avant tout les opérations de logements collectifs et les opérations de maisons individuelles groupées. A travers cette orientation, l'objectif est de sensibiliser les maîtres d'ouvrage qui livrent un certain nombre de logements par an. Ainsi, aucune opération de maison individuelle « isolée » n'a aujourd'hui été contrôlée. Or c'est ce type d'opération qui peut être réalisée sans l'intervention d'un architecte. Les opérations de « mauvaise qualité » évoquée dans la question n'ont donc aujourd'hui pas fait l'objet de contrôle.

Pour autant, la sélection d'une opération pour un contrôle peut résulter de trois processus :

- un tirage au sort dans la base de données des permis de construire
- une demande expresse du parquet
- une suspicion de l'administration.

Ainsi, il peut être envisagé qu'une opération de ce type soit contrôlée par suspicion de l'administration. Ce type de contrôle n'est aujourd'hui pas prévu pour la campagne 2012. Si des informations précises étaient fournies à la DEAL, un contrôle de ce type d'opération pourrait être envisagé pour une prochaine campagne.

## Les points à retenir

- Le premier contrôle du respect des règles de construction (CRC) conduit par la DEAL a eu lieu en février 2011. Pour la première année, 11 contrôles de bâtiments d'habitation ont été menés. La présentation du bilan de la campagne de contrôle 2011 est jointe à ce compte-rendu.
- Pour une lecture homogène et partagée des règles d'accessibilité, la DEAL est disponible pour répondre aux interrogations des professionnels. Le site Internet de la DEAL fait partie des outils de diffusion des réponses aux questions d'accessibilité : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/>.  
Les réunions du comité technique de la CERBTP ont été identifiées comme un lieu privilégié d'échange sur ces règles et leurs interactions avec les autres exigences réglementaires.
- La procédure de CRC est détaillée dans la présentation de la DEAL. A la suite du contrôle sur le terrain, une liste des non-conformités relevées est envoyée à la direction de la maîtrise d'ouvrage. Le mois qui suit la réception de ce document doit être l'occasion d'amorcer le dialogue entre la DEAL et la maîtrise d'ouvrage, en vue de la mise en conformité.
- Au cours de la campagne de contrôle 2011, trois rubriques étaient contrôlées : la protection contre l'incendie, l'accessibilité et la protection contre les risques de chute. Pour la campagne 2012, le volet RTAA sera également introduit (pour les opérations dont le permis de construire a été déposé après le 1er mai 2010).
- Il est prévu de réunir le comité technique relatif au contrôle des règles de construction deux fois par an. Le prochain comité se tiendra en fin d'année 2012.