

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
relatif au contrôle du respect des règles
de construction du 6 novembre 2013**

Liste des présents

- DEAL
M. COURTIN Daniel, directeur adjoint
M. CONDOMINES Laurent, chef du service aménagement durable énergie climat
M. PRETOT Christian, adjoint du service aménagement durable énergie climat
Mme CHANTRELLE Fanny, responsable de l'unité qualité construction
Mme ROBERT Frédérique, contrôleur des règles de construction
Mme BESNARD Audrey, responsable de l'unité logement locatif social
- CROAR
M. HUGEL Eric, conseiller
- CAUE
Mme MOREL Catherine, directrice des études
- Chambre des Métiers / CIRBAT
M. VUILLEMIN Jérôme, responsable du CIRBAT
M. BENEDETTI Vincent, conseiller professionnel
- SPL ENERGIES REUNION
M. HOAREAU Cyril, chargé de projet
- FPIR
M. HENON Christian, vice-président
- ARMOS-OI
M. OBERLE Michel, délégué
- SEDRE
M. LAPIERRE Philippe, directeur général
M. LEFEBVRE Francis, chargé d'opérations
- SODEGIS
M. COLOMO Jean-Louis, responsable du département opération et programme
- BOURBON BOIS
M. WARO Gilles, directeur SPIB
- SOCOTEC
M. LAFFIN Lionel, directeur de l'agence de Saint-Denis
- IN'TERRA
M. BOULY David, directeur

Affaire suivie par :
Fanny CHANTRELLE
Tél. 02 62 40 28 08 – Fax 02 62 40 27 02
fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr

- BE IMAGEEN
Mme MARTIN Murielle, chargée d'affaires
- BET Olivetti Ingenierie
M. ANTONIAMA-SEVETIAN Jean-Daniel, directeur
- SPIR
M. RIVIERE Maxime, trésorier
- FRBTP
M. BROSSARD Stéphane, commission technique
- CAPEB
M. VAITILINGOM Raymond, secrétaire général
M. HOAREAU Camille, administrateur

M. Courtin, directeur adjoint de la DEAL Réunion, demande aux participants de bien vouloir excuser l'absence de M. Devimeux, secrétaire général pour les affaires régionales retenu dans une autre réunion. M. Courtin ouvre ensuite la séance en rappelant l'ordre du jour de cette réunion du comité technique :

- bilan de la première année de contrôle de la RTAA DOM (campagne 2013)
- présentation des modalités de la campagne de contrôle 2014
- en particulier, présentation du contrôle des dispositions relatives à la lutte contre les termites et autres insectes xylophage
- échanges entre les participants

La réunion s'articule ensuite autour des éléments présentés par la DEAL et par Jérôme Vuillemin, responsable de l'Observatoire Régional de Lutte Anti Terme (présentations jointes à ce compte-rendu).

Bilan de la première année de contrôle de la RTAA DOM

Au titre de la campagne de contrôle 2013, 12 contrôles seront réalisés. Parmi ces contrôles, quatre ont porté sur des opérations soumises à la RTAA DOM (PC déposé après le 1^{er} mai 2010). Les opérations contrôlées sont majoritairement situées sur le littoral (Sainte Marie, Saint Gilles et Saint Pierre), l'une d'elles est située entre 400 et 800 mètres au Tampon. Trois opérations correspondent à des bâtiments d'habitation collectifs et ont été conduites sous maîtrise d'ouvrage privée (dont une opération en VEFA), la dernière opération contrôlée correspond à des maisons individuelles, logements de fonction d'un établissement scolaire.

Les dates de dépôt de permis de construire de ces opérations s'échelonnent entre mai et août 2010, et correspondent à un achèvement des travaux compris entre avril 2011 et octobre 2013.

Parmi les non conformités rencontrées, on peut relever :

- facteur solaire non conforme (paroi opaque et baie)
- baie « horizontale »
- logement non traversant
- porosité des façades insuffisante
- manque d'attente pour brasseur d'air ou de brasseur d'air
- distance insuffisante entre baies de logements différents
- bruit trop important des équipements
- passage de réseau d'évacuation des eaux-vannes dans une pièce principale
- taille insuffisante des baies des pièces de service
- débit de ventilation insuffisant dans les pièces de service
- absence d'entrée d'air dans les pièces principales

Les informations relatives à la RTAA DOM fournies au préalable par les maîtres d'ouvrage facilitent le déroulement des contrôles sur site. En l'absence d'information, de nombreux justificatifs sont demandés à l'issue du contrôle (à défaut, il s'agit de non conformités).

La qualité de la prise en compte de la réglementation semble indépendante de la date de dépôt de permis de construire. En effet, l'un des meilleurs dossiers correspond à un PC déposé en mai 2010. Cependant, comme convenu lors d'une précédente réunion du comité technique, la chronologie des précisions apportées par les fiches d'application fera partie des éléments présentés au procureur dans le traitement des dossiers.

Échanges entre participants

Remarque sur la désolidarisation des escaliers des parties communes

La RTAA DOM exige que les circulations verticales communes telles que les escaliers répondent à l'une des dispositions suivantes :

- soit celles-ci sont désolidarisées de la structure du bâtiment et des parois horizontales et verticales des logements ;
- soit les parois séparatives (solidaires ou non désolidarisées) entre ces circulations et tout logement présentent une masse supérieure ou égale à 450 kg/m².

D'après le retour d'expérience de certains bureaux de contrôle, la solution de désolidarisation nécessite la mise en place de pièces techniques dont la mise en œuvre laisse parfois à désirer. Les performances sont donc atteintes « plus sûrement » si la deuxième disposition est choisie, à savoir une masse plus importante des parois séparatives.

Précision sur la notion « d'entrée d'air »

L'article 7 de l'arrêté aération précise que « Les menuiseries ou les façades des pièces principales sont équipées d'entrée d'air pour permettre le renouvellement d'air. ». On entend par « entrée d'air » tout dispositif permettant un passage permanent de l'air. L'enjeu est ici hygiénique, il s'agit d'assurer un renouvellement continu de l'air, même lorsque les baies sont fermées. Les dispositifs mis en œuvre peuvent permettre une régulation du débit mais ne doivent pas être obturables. La présence de baie ou de jalousie (quel que soit leur perméabilité) dans une pièce ne constitue pas une réponse à cette exigence réglementaire.

Dans les opérations contrôlées, quels étaient les modes constructifs choisis ? Une isolation étaient-elle toujours présente en toiture ?

Trois des opérations contrôlées étaient des bâtiments d'habitation collectifs de plusieurs étages en béton banché. La quatrième opération était constitué de maisons individuelles en bandes. Certaines des opérations contrôlées présentaient un isolant en toiture, pour d'autres, les éléments relatifs à la présence (ou l'absence) d'isolant doivent nous être transmis par la maîtrise d'ouvrage.

Perspectives de modifications de la RTAA DOM

Les fiches d'application ont été modifiées en janvier 2013. Dans l'optique d'une révision annuelle, un travail est en cours pour proposer de nouvelles fiches d'application au premier trimestre 2014. Ces modifications correspondent à la correction d'erreurs ou de coquilles dans les fiches actuelles et à la généralisation de réponses faites à des porteurs de projets au cours des derniers mois. Il s'agit d'explicitier au mieux les exigences réglementaires et de les adapter aux pratiques du terrain. Les modifications des fiches d'application restent dans le cadre du strict respect des décrets et arrêtés en vigueur.

Par ailleurs, un travail de refonte de la RTAA DOM va être lancé en 2014. Cette réflexion, qui sera menée en lien étroit avec les professionnels locaux, permettra de réviser les textes réglementaires dans une logique de performance (au lieu d'une référence unique à une exigence de moyens) et dans un cadre plus large (bâtiment d'habitation et tertiaire).

Nécessité d'une évolution conjointe de la réglementation sécurité incendie

La refonte de la RTAA DOM doit s'accompagner d'une réflexion globale sur les réglementations avec lesquelles elle peut interférer et en particulier avec la sécurité incendie.

SOCOTEC a adressé au Préfet un courrier dans ce sens à propos de l'exigence en termes de degré coupe-feu des coursives extérieures déportées des façades (courrier joint à ce compte-rendu).

Dans le cadre de la révision en cours de l'arrêté de 1986 menée par les ministères de l'écologie et du logement, la DEAL a signalé les difficultés d'application de cette réglementation pour les constructions réunionnaises. Ces difficultés sont majoritairement dues à la présence de coursives et de nombreux espaces communs ou privatifs extérieurs dans les bâtiments d'habitation collectifs. Les éléments adressés par SOCOTEC au Préfet de la Réunion seront transmis aux personnes chargées de la révision des textes.

La DEAL, en lien avec le SDIS, est mobilisée pour la prise en compte des difficultés des professionnels locaux dans la révision de ces textes réglementaires.

En l'état actuel des textes, pour dépasser la problématique soulevée par le courrier de SOCOTEC, il est nécessaire de recourir à une demande de dérogation (prévue dans le Code de la Construction et de l'Habitation).

Remarque relative aux auvents et aux protections solaires en maison individuelle

D'après l'expérience de la Chambre des Métiers, des difficultés persistent pour le dimensionnement et la fixation des auvents de protection solaire en maison individuelle. Les constructeurs ne semblent donc pas toujours disposer des solutions techniques permettant de répondre aux exigences réglementaires.

Problématique de la ventilation naturelle en zone bruyante

Dans certains projets implantés à proximité de voies bruyantes, la logique de ventilation naturelle peut être contrariée. Les exigences de la réglementation portent pour autant à la fois sur l'isolement acoustique vis à vis de l'extérieur (pour un fonctionnement fenêtres fermées) et sur le percement de baies permettant d'assurer une ventilation naturelle des logements (par ouverture des fenêtres). Ces deux types d'exigences doivent être simultanément respectées. Dans la pratique, c'est à l'occupant d'arbitrer entre les nuisances (bruit et surchauffe) en fonction de ces préférences et des moments de la journée.

Détournement de la règle de pondération surfacique dans le calcul de facteur solaire

L'annexe III – 1.2. de l'arrêté thermique introduit une formule de pondération surfacique pour le calcul du facteur solaire des parois et des baies. Certains professionnels constatent que cette méthode de calcul est parfois détournée et conduit à l'isolation (voire la sur-isolation) d'une partie restreinte des façades des logements au détriment d'une isolation efficace et répartie sur l'ensemble des pièces principales.

La formule de pondération surfacique a été introduite pour prendre en compte les façades non homogènes présentant par exemple un bardage en allège et un simple enduit en partie haute de la paroi. Il est important de rappeler que le calcul de facteur solaire (et donc la possibilité d'une pondération surfacique) doit être associé à un logement donné (et non pas à une façade sur plusieurs logements).

Pour insister sur la nécessité d'une protection globale des parois et des baies à l'échelle du logement (et pour éviter le détournement de la méthode de pondération surfacique), une recommandation a été introduite dans la dernière version de la fiche d'application « Protection contre les rayonnements solaires » (page 11) : « Il est cependant recommandé de traiter chacune des parois et chaque partie de paroi de manière satisfaisante ».

Problématique relative aux bruits des équipements

Parmi les non conformités relevées, certaines portaient sur le bruit trop important des VMC. Pour ces problèmes, quelles mesures sont effectuées au cours du contrôle ?

Dans certaines opérations contrôlées, des plaintes d'occupants vis à vis du bruit de leur VMC ou de celle de leur voisin ont été recueillies. La gêne des occupants avait conduit à l'arrêt des VMC concernées. Au moment du contrôle, le bruit effectivement émis par ces équipements n'a donc pas pu être évalué. Suite aux visites, il a donc été demandé au maître d'ouvrage de fournir à la DEAL des éléments sur le sujet (en lien avec les exigences de la RTAA DOM). En cas de doute sur les bruits des équipements, même si le contrôleur a la possibilité de mesurer sur place des niveaux de bruit dans les logements, ces éléments seront systématiquement demandés au maître d'ouvrage.

Propositions de modifications pour la campagne 2014

Les modifications suivantes, proposées par la DEAL, sont acceptées par les participants :

- Modification de la note justificative RTAA DOM envoyée aux maîtres d'ouvrage :
 - demande d'informations complémentaires relatives aux solutions techniques retenues pour la « désolidarisation » des escaliers (circulation commune et intérieur aux logements) et des équipements
 - modification de l'exemple de plan annoté pour faire apparaître clairement la surface de passage libre de l'air qui sera utilisée pour le calcul de porosité des façades
- Maintien de la souplesse sur la forme de la note justificative : le maître d'ouvrage pourra (comme en 2013) utiliser la trame fournie par la DEAL ou utiliser toute autre note de calcul fournie par son équipe de conception (et reprenant les mêmes éléments).

Modalités de la campagne de contrôle 2014

La préparation de la campagne 2014 s'organisera comme les années précédente avec la pré-sélection par tirage au sort de 60 à 100 nouvelles opérations (PC obtenus entre 2009 et 2012).

Les dossiers présélectionnés les années précédentes et pour lesquels aucune information n'a été transmise à la DEAL feront l'objet d'une relance. Le procureur portera une attention particulière aux maîtres d'ouvrage ne répondant pas aux demandes de la DEAL. Pour rappel, des sanctions pénales (décrites dans les articles L.152-2 à L152-10 du code de la construction) peuvent s'appliquer, sur décision du tribunal, pour obstacle à l'exercice du droit de visite de l'administration.

Les courriers seront envoyés aux maîtres d'ouvrage des opérations sélectionnées fin novembre 2013. Les retours des maîtres d'ouvrage seront attendus à la DEAL fin janvier 2014. Les contrôles sur site débiteront en avril 2014.

Pour la campagne 2014, les rubriques contrôlées seront les suivantes :

- protection contre l'incendie
- accessibilité aux personnes handicapées
- protection contre les risques de chute
- thermique, aération et acoustique (si le PC a été déposé après le 1^{er} mai 2010)
- passage du brancard
- protection contre les termites

Concernant le passage du brancard, une note de la DHUP datant du 22 octobre 2013 a précisé les dimensions à prendre en compte (note jointe au compte-rendu) :

- auparavant, en référence à la norme NF S 90 du 31 janvier 1984, les dimensions prises en compte étaient 2 290 mm * 585 mm (poignées sorties) avec une tolérance correspondant aux poignées rentrées à 1 950 mm * 585 mm
- aujourd'hui, en référence à la norme NF EN 1865 de décembre 1999, les dimensions à prendre en compte sont 1 970 mm * 570 mm (sans tolérance)

Pour autant, pour les permis de construire antérieurs au 1^{er} mars 2013, le maître d'ouvrage peut choisir d'être contrôlé selon les anciennes dispositions.

Contrôle des dispositions relatives à la lutte contre les termites

Jérôme Vuillemin, responsable de l'Observatoire Régional de Lutte Anti Terme présente les enjeux de cette problématique et fait le point sur les exigences réglementaires correspondantes.

Il existe douze espèces d'insectes xylophages à la Réunion dont deux types s'attaquent au bâti : les termites souterrains et les termites de bois sec. Par arrêté préfectoral du 11 avril 2001, l'ensemble des communes de l'île est déclaré infesté par les termites. Une cartographie plus précise des zones infestées montre que la bande littorale (zone la plus densément peuplée) est particulièrement infestée mais que l'ensemble de l'île est bien concerné par cette problématique.

Le décret du 23 mai 2006 et l'arrêté du 16 février 2010 précisent les obligations en cas de construction ou d'aménagement. Il s'agit de protéger les bois et les matériaux à base de bois mis en œuvre lors de construction de bâtiments neufs ou de travaux d'aménagement. Les mesures prévues concernent :

- la protection des bois et matériaux à bases de bois participant à la solidité des bâtiments,
- la protection de l'interface sol/bâtiment contre les termites souterrains,
- la fourniture au maître d'ouvrage par le constructeur d'une notice technique mentionnant les modalités et les caractéristiques des protections mises en œuvre contre les termites et les autres insectes xylophages.

Pour plus d'informations sur ces dispositions réglementaires et sur la lutte contre les termites, vous pouvez vous référer :

- aux guides élaborés par le ministère sur le sujet, guides disponibles sur le site Internet de la DEAL Réunion à l'adresse suivante : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/lutte-contre-les-termites-r219.html>
- au site Internet du CIRBAT : <http://www.cirbat.re/g%C3%A9n%C3%A9ralit%C3%A9s-sur-les-termites>

Dans le cadre du contrôle des dispositions relatives à la lutte contre les termites, les maîtres d'ouvrage devront fournir la notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en œuvre. Le modèle de cette notice est donné en annexe II de l'arrêté du 27 juin 2006 modifié (attention notice spécifique aux DOM).

Cette notice devra être accompagnée de l'attestation décrivant la barrière physico-chimique mise en œuvre, le cas échéant. Pour tous les projets de construction dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er juin 2010, la notice devra également être accompagnée, lors de la mise en place d'une barrière physique, d'un descriptif du système utilisé.

Les entreprises qui interviennent pour les différents traitements anti-termites doivent-elles être certifiées ? La certification ou l'agrément des entreprises (CTBA +, Qualibat ou équivalent) n'est pas obligatoire mais est recommandée. La certification des produits est très fortement recommandée car elle garantit la réalisation de tests locaux adaptés aux espèces présentes à la Réunion.

L'ORLAT (le CIRBAT) peut-il mener des essais localement ?

Le CIRBAT dispose de moyens d'essai pour tester différentes essences de bois vis à vis d'espèces de termites locaux. Ce type de démarche permet à l'ensemble de la filière de progresser et doit donc être largement encouragé.

Échanges entre participants

Certaines questions posées portaient sur les modalités générales de la mission de contrôle des règles de construction. Les réponses à ces questions sont disponibles dans les documents de présentation de la mission CRC accessibles sur le site Internet de la DEAL à l'adresse suivante : <http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/contrôle-du-respect-des-regles-de-r197.html>

Le maire n'aurait-il pas un rôle à jouer au moment de l'instruction du permis de construire pour limiter les non-conformités des opérations ?

Au cours de leur instruction d'un permis de construire, les services communaux vérifient la conformité du projet aux règles d'urbanisme. Or, les règles contrôlées par la DEAL dans le cadre du CRC relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation. Sur le formulaire de PC, le pétitionnaire s'engage à respecter les exigences issues du CCH sans donner plus de détail. Le contrôle des services municipaux se limite donc, au moment du dépôt de PC, à vérifier que cet engagement a bien été pris (case cochée et signature associée). Par ailleurs, les plans demandés pour le permis de construire ne permettent pas d'évaluer le respect des différentes réglementation du CCH (en particulier pas de plan intérieur pour vérifier la RTAA DOM).

A l'achèvement des travaux, le maire vérifiera que l'attestation d'accessibilité a bien été fournie et peut, en cas de non-conformité identifiée, demander une régularisation au maître d'ouvrage.

Le contrôle du respect des exigences du CCH ne revient donc pas aux services municipaux au moment de l'instruction du permis de construire. C'est de la responsabilité du maître d'ouvrage et de l'ensemble des professionnels impliqués dans l'opération de veiller au respect de ces exigences.

La DEAL ne pourrait-elle pas se déplacer en cours de chantier pour réaliser ses contrôles (quand des modifications sont encore possibles) plutôt que de contrôler une opération livrée ?

Conformément aux dispositions du protocole d'accord Préfet/Parquet relatif au contrôle du respect des règles de construction à la Réunion, la DEAL ne contrôle que des opérations achevées (et jusqu'à trois ans après l'achèvement). En effet, le contrôle consistant en un état des lieux à un instant donné, il n'est pas réalisé en cours de chantier, au moment où l'ensemble des équipements n'est pas encore mis en place (comment apprécier l'accessibilité aux personnes handicapées d'un immeuble en chantier ?). Le contrôleur de la DEAL n'a pas vocation à se substituer à un contrôleur technique ou à tout autre professionnel chargé de veiller au bon déroulement des travaux.

Les contrôles menés par la DEAL font toujours apparaître des non-conformités sur les opérations, quelles sont les responsabilités des différents acteurs ?

Comme en métropole, les contrôles menés par l'administration sur des opérations de construction font quasi systématiquement état de non-conformités (voir rapport ORTEC diffusé lors du dernier comité technique). Le respect des réglementations nécessite un engagement de l'ensemble des professionnels impliqués dans l'opération : maître d'ouvrage, maître d'œuvre, bureau d'études, bureau de contrôle, entreprise... et une communication de qualité entre ces acteurs (importance de la transmission des informations et des contraintes de chacun à chaque étape du projet).

Comment la DEAL informe t-elle les professionnels des non-conformités récurrentes ?

Tous les ans, à l'occasion d'un comité technique relatif au CRC, la DEAL présente le bilan de la campagne de contrôle de l'année précédente. En particulier, les non-conformités récurrentes sont détaillées. Ces éléments sont disponibles sur le site Internet de la DEAL. Par ailleurs, à la demande des professionnels à l'occasion du dernier comité technique, une liste exhaustive des non conformités relevées au cours des campagnes de contrôles 2011 et 2012 a été établie et diffusée. Au niveau national, la capitalisation des résultats des campagnes de contrôle s'effectue via l'observatoire de la réglementation technique de la construction (ORTEC).

Les non-conformités constatées de manière récurrente ne doivent-elles pas conduire à une remise en question des exigences réglementaires ?

La mission de contrôle repose sur la comparaison entre un corpus réglementaire en vigueur et une opération de construction réelle. Les éventuelles discussions relatives à la pertinence des exigences réglementaires doivent être menées par ailleurs. La consultation menée par le gouvernement sur la simplification des normes ces derniers mois offrait un cadre à ces discussions. En complément des propositions faites directement par les professionnels sur la plate-forme Internet dédiée, la DEAL a transmis au ministère l'ensemble des propositions faites à l'occasion des commissions techniques de la CERBTP. Selon les derniers contacts avec la DHUP, l'ensemble de ces propositions a été compilé et doit faire l'objet d'un rapport d'ici février 2014.

Ordonnance pour l'assouplissement des normes pour les projets de construction de logements

Dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, le gouvernement a publié trois ordonnances visant à accélérer les projets de construction. L'une d'elles a pour objectif d'assouplir les normes pour les projets de construction de logements. L'ANIL propose sur son site Internet une analyse précise de ce texte (document joint à ce compte-rendu).

L'ordonnance introduit la possibilité de déroger à certaines règles de construction pour les projets de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans. Cette possibilité n'est offerte que pour une liste restreinte de communes. Selon l'analyse des textes menée à ce jour par la DEAL, aucune réunionnaise n'est concernée par cette ordonnance.

Contrôle du respect des règles de construction, qualité de la construction...

où trouver des informations ?

Le site Internet de la DEAL Réunion comporte plusieurs pages dédiées à la qualité de la construction et au contrôle du respect des règles de construction.

Une page est notamment dédiée aux actualités, vous y trouverez :

- les conclusions du dernier Comité Interministériel du Handicap
- une présentation du label « Destination pour tous »
- des liens vers des plaquettes relatives à l'appréhension des déficiences intellectuelles

www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

Pour toute question, n'hésitez pas à vous adresser à la DEAL :

Unité Qualité Construction, Fanny Chantrelle

fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr

tel : 02 62 40 28 08 – fax : 02 62 40 27 02