

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 20 juin 2013**

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
Mme CHANTRELLE Fanny, responsable de l'unité qualité construction
Mme ROBERT Frédérique, unité qualité construction
M. PILLU Dominique, unité qualité construction
M. MASSON Arthur, stagiaire
- CROAR
M. ALAVOINE Laurent, président
M. HUGEL Eric, conseiller
- CAUE
Mme MOREL Catherine, directrice des études
- Chambre des Métiers
M. BENEDETTI Vincent, conseiller professionnel
- ARER
M. EZAVIN Pierre-Yves, responsable construction/EE/MDE
- FPIR
M. HENON Christian, membre du bureau
- ARMOS-OI
M. OBERLE Michel, délégué
- SHLMR
M. TAYLOR Jean-Luc, responsable politique technique
- SEDRE
M. LEFEBVRE Francis, chargé d'opérations
- SODEGIS
Mme BLANDINO Nathalie, chef pôle construction et aménagement
M. MERIENNE Loïck, responsable performantiel
- APAVOU
M. DURELICQ Christophe, directeur technique
- BOURBON BOIS
M. WARO Gilles, directeur SPIB

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

- CBO TERRITORIA
M. LEMPEREUR Pierre, responsable technique
- BUREAU VERITAS
M. PORTE Olivier, contrôleur technique
- O. C. DIDES
M. LAUR Dominique, contrôleur technique
- SOCOTEC
M. LAURENT Alain, directeur général
- INTEGRALE INGENIERIE
M. BOULINGUEZ Maxime, responsable environnement
M. LEMAITRE Laurent, co-gérant
- IN'TERRA
M. BOULY David, directeur
- BE GREEN Engineering
Mme VEUILLOT Fannie, stagiaire ingénieur
M. WEIDER Anthony, ingénieur environnement

Le secrétaire général pour les affaires régionales, M. Devimeux, ouvre la séance en rappelant l'ordre du jour de cette réunion du comité technique :

- bilan de la campagne 2012
- point sur le suivi des dossiers de la campagne 2011
- information sur la campagne 2013 (volet RTAA DOM)
- présentation des données actualisées de la sinistralité à la Réunion
- échanges entre les participants

La réunion s'articule ensuite autour des éléments présentés par la DEAL (présentations jointes à ce compte-rendu).

Bilan de la campagne 2012

Pour la campagne 2012, douze opérations ont été contrôlées entre mai et décembre (1 opération de maisons individuelles et 11 bâtiments d'habitation collectifs). Les maîtres d'ouvrage contrôlés sont des bailleurs sociaux et des promoteurs privés (2 opérations de bailleurs sociaux, 10 opérations de promotion privée dont 5 VEFA).

Trois rubriques étaient contrôlées : accessibilité, sécurité incendie et lutte contre les chutes. Sur toutes les opérations contrôlées, des non-conformités ont été relevées. Chaque contrôle a donc fait l'objet d'un procès verbal et d'un rapport de visite transmis au procureur.

Au 20 juin 2013, les suites judiciaires des dossiers sont les suivantes :

- 6 mises en demeure de mettre en conformité l'ouvrage (délai de 3 mois),
- 5 classements sans suite (avec ou sans mise en demeure préalable),
- 1 audition du MOA demandée (après mise en demeure).

Des explications complémentaires sur les suites judiciaires sont exposées dans la présentation.

Les non-conformités les plus fréquentes sont présentées de manière illustrée (voir présentation). Parmi celles-ci, on peut citer : sas de parc de stationnement non conforme, absence ou défaut d'entretien des moyens de lutte contre l'incendie dans les parcs de stationnement, signalétique inadaptée ou inexistante, gaines techniques non recoupées, ouvertures sur coursives extérieures non conformes, cheminements extérieurs non conformes, escaliers non conformes (main courante, dispositif d'éveil de vigilance...), dispositifs de commande mal positionnés et non contrastés, éclairage insuffisant (en particulier pour des problèmes de maintenance), problème de qualité d'usage dans les logements...

En cas de non-conformité relevée, le maître d'ouvrage est amené à fournir à la DEAL des éléments permettant de lever les réserves. Ces justificatifs peuvent prendre différentes formes : photos avant/après en cas de travaux, rapport, études ou données complémentaires (comme pour l'éclairage, les caractéristiques de la fosse hydrocarbure des parcs de stationnement...), explications complémentaires... Une contre visite sur site peut également être demandée par le procureur.

Point sur le suivi des dossiers de la campagne 2011

En 2011, 11 opérations avaient été contrôlées. Des non conformités ayant été relevées dans tous les cas, les procès-verbaux correspondant ont été transmis au procureur. Au 20 juin 2013, 3 rappels à la loi ont été prononcés et 2 propositions de classement sans suite ont été faites. Pour les 6 dossiers restants, après une mise en demeure du maître d'ouvrage de mettre en conformité son bâtiment, et en l'absence d'éléments permettant de lever l'ensemble des réserves, des auditions des maîtres d'ouvrage ont été demandées par le Parquet.

Information sur la campagne 2013 (volet RTAA DOM)

Pour la campagne 2013, 12 contrôles ont été planifiés (le 20 juin 2013, 4 contrôles ont déjà été menés). Les rubriques contrôlées sont : la sécurité incendie, les garde-corps et l'accessibilité pour toutes les opérations. Pour les opérations dont le permis a été déposé après le 1^{er} mai 2010, la thermique, l'aération et l'acoustique (RTAA DOM) sont également contrôlées.

Parmi les opérations déjà contrôlées, deux étaient soumises à la RTAA DOM (PC déposés en mai et en août 2010). Pour le contrôle des rubriques RTAA DOM, les informations transmises en amont par le maître d'ouvrage (MOA) sont importantes, elles permettent de limiter le nombre de points à justifier après le contrôle (en particulier la composition des façades et des toitures). La note justificative RTAA DOM envoyée au MOA en amont du contrôle peut être utilisée pour transmettre ces informations mais les autres supports sont acceptés (comme des notes de calculs de l'architecte ou du bureau d'études).

Échanges entre participants

Parmi les non-conformités les plus fréquentes, on trouve des cheminements extérieurs non conformes. Tous les cheminements extérieurs doivent-ils être accessibles ou un seul peut-il suffire ?

La réglementation accessibilité demande qu'un cheminement accessible permettent d'accéder au bâtiment d'habitation et à tous les espaces communs (boîtes aux lettres, locaux poubelles, espaces de jeux...). Lorsque plusieurs cheminements existent pour relier ces différents lieux, il suffit que l'un d'eux soit accessible et que celui-ci soit clairement identifié. Le manque de signalétique empêche souvent d'identifier le cheminement accessible lorsque plusieurs cheminements sont possibles.

Lors du contrôle sur site, en l'absence de cheminement accessible clairement identifié, l'ensemble des cheminements est examiné.

A l'intérieur des logements, les problèmes de « qualité d'usage » correspondent-ils à des non-conformités identifiées ou à des remarques de la part du contrôleur ? (par exemple une salle de bain accessible mais un lavabo non accessible)

Les problèmes de qualité d'usage sont systématiquement relevés lors des contrôles. Selon les cas, ils feront l'objet d'une simple remarque ou d'une non-conformité. Certaines configurations de salle de bain ou de toilettes sont réglementaires mais interdisent à une personne en fauteuil de les utiliser : dans ce cas, une non-conformité sera identifiée. Dans d'autres cas, la configuration des lieux complique considérablement l'usage mais sans l'interdire aux personnes handicapées : dans ce cas, des remarques seront plutôt formulées. L'analyse est conduite au cas par cas.

Sur les opérations contrôlées, est-ce que des contrôleurs techniques étaient intervenus ?

En 2012, toutes les opérations contrôlées avaient bénéficié des services d'un contrôleur technique. En 2011, une seule opération n'avait pas bénéficié d'un contrôle technique (sur cette opération, de très nombreuses non-conformités ont été relevées).

Quand la RTAA DOM est contrôlée, comment se déroule le contrôle de la couleur des parois (pris en compte dans les calculs par le biais du coefficient d'absorption α) ?

En amont des contrôles, le maître d'ouvrage est invité à fournir à la DEAL une description des différentes parois du bâtiment (voir note justificative RTAA DOM). En particulier, la couleur des parois doit être indiquée (clair, moyen, sombre ou noir – en référence aux indications des textes réglementaires). Dans la phase de préparation du contrôle, ce sont ces données, fournies par le MOA, qui sont utilisées.

Lors du contrôle sur site, si le MOA avait fourni au préalable l'information, le contrôleur se contente de vérifier que la couleur effectivement mise en œuvre sur les différentes parois correspond bien à la teinte indiquée en amont par le MOA. En l'absence d'information du MOA, le contrôleur identifie la teinte des parois en se référant aux nuanciers des fiches d'application. Il en déduit le coefficient d'absorption à utiliser pour les calculs.

Jusqu'à présent, la détermination de la couleur des parois n'a pas constitué une difficulté pour le contrôleur et n'a pas fait l'objet de désaccord avec les MOA et leurs équipes.

Les opérations contrôlées sont souvent de taille conséquente, portées par des maîtres d'ouvrage importants et bénéficient des compétences d'architectes, de bureaux de contrôle... Les problèmes les plus importants ne se situent-ils pas plutôt dans la maison individuelle, construite sans architectes, les particuliers étant directement en lien avec les artisans ? Comment faire pour toucher la construction de maison individuelle ?

Pour les trois premières campagnes de contrôle, l'un des objectifs était de contrôler les maîtres d'ouvrage ayant une production de logements soutenue. Du point de vue de l'amélioration globale de la qualité du parc de logement, le contrôle d'un MOA construisant 200 logements par an à un impact plus important que le contrôle d'un particulier qui ne construira qu'une unique maison individuelle.

En 2011 et 2012, les opérations contrôlées comprenaient au minimum une vingtaine de logements. En 2013, la sélection des opérations a été faite en considérant des opérations de taille plus modeste (à partir de 4 logements par opération), permettant ainsi d'élargir le spectre des MOA contrôlés.

Il est vrai que le secteur de la construction de maison individuelle est plus difficile à toucher par les contrôles. Jusqu'à présent, la DEAL n'a pas souhaité s'engager dans des contrôles de MOA particuliers, ceux-ci n'ayant pas forcément les ressources pour se retourner contre leur constructeur en cas de problème. Pour autant, la DEAL mène des actions visant à améliorer la qualité des constructions individuelles. En particulier, une collaboration existe avec la Chambre des Métiers qui organise des formations à destination des artisans sur l'accessibilité et la RTAA DOM. Par ailleurs, la DEAL a amorcé un travail de sensibilisation des constructeurs de maison individuelle pour la prise en compte des exigences de la RTAA DOM dans les plans types proposés à la clientèle.

Au cours des échanges, les participants évoquent la réalisation d'une plaquette à destination des particuliers, rappelant les principales réglementations applicables aux maisons individuelles, document qui pourrait être distribué en mairie au moment du dépôt du permis de construire. Cette idée sera étudiée par les services de la DEAL.

Comment sont sélectionnées les opérations qui vont être contrôlées ? Combien de temps s'écoule entre la sélection d'une opération et le contrôle sur site ?

Les opérations sont sélectionnées par tirage au sort dans la base de données des permis de construire renseignée par les communes du département. Le tirage au sort est mené sur les opérations comprenant un nombre minimum de logements (à partir de 4 logements pour la campagne 2013), pour des permis déposés en moyenne 2 ans avant le tirage au sort. Pour chaque campagne de contrôle, une soixantaine d'opérations est sélectionnée.

La sélection s'effectue en novembre pour informer les MOA avant la fin de l'année. L'année suivante, les contrôles sur le terrain débutent en avril/mai en fonction des retours des MOA. Les contrôles sont menés sur des opérations livrées (et non pas en phase chantier) : il faut parfois attendre que les travaux soient finis pour pouvoir mener les contrôles sur site.

Une opération sélectionnée peut être contrôlée jusqu'à 3 ans après la DAACT, quelle que soit l'année de sa sélection. En cas de silence du maître d'ouvrage, des relances sont effectuées. Le procureur souhaite mener des actions auprès des MOA « silencieux » afin de contrôler leurs opérations.

Dans toutes les opérations contrôlées des non-conformités ont été relevées et les contrôles ont donné lieu à une transmission de procès verbal au procureur : n'y a-t-il pas un problème ? Des professionnels pas assez formés ? Trop de réglementations ? Des réglementations inadaptées ?

Sur toutes les opérations contrôlées des non-conformités ont effectivement été relevées. Ces non-conformités sont réparties entre les différentes rubriques contrôlées (sécurité incendie, accessibilité et garde-corps). Cette situation correspond à celle observée en métropole où les opérations totalement conformes sont extrêmement rares (pour information, vous trouverez joint à ce compte-rendu le dernier rapport ORTEC - Observatoire de la Réglementation TEchnique dans la Construction – relatif aux CRC métropolitains sur la période 2006-2010). Selon la grille d'analyse des CRC, la qualité des opérations de construction réunionnaise semble donc comparable à celle des opérations métropolitaines.

Parmi les non-conformités relevées, certaines sont rattrapables facilement. Une liste de réserves est établie après le contrôle et le MOA dispose d'un mois minimum entre la réception de ce document et la transmission du procès verbal au procureur, pour fournir à la DEAL des éléments permettant de lever les réserves. Ce dispositif a ainsi permis à plusieurs dossiers d'être directement classés sans suite.

Lorsque des non-conformités sont relevées, le contrôleur est dans l'obligation de dresser un procès verbal et de le transmettre au procureur. C'est pourquoi, même pour un petit nombre de non-conformités, le procès-verbal est systématiquement transmis au Parquet. Cette procédure permet de clarifier le suivi des dossiers pour l'ensemble des personnes concernées : lorsque le Parquet classe un dossier sans suite, la situation est claire pour tous.

Concernant le trop grand nombre de réglementations s'appliquant aux constructions en France ou leur inadaptation aux réalités du terrain, il s'agit d'une problématique récurrente... voire d'une caractéristique française !

Une démarche de « simplification » a été lancée par le gouvernement actuel. A ce titre, les services de l'Etat ont été consultés pour identifier des points réglementaires nécessitant simplification ou suppression. Par ailleurs, le ministère du Logement a ouvert une plate-forme Internet pour recueillir les contributions de l'ensemble des acteurs de la construction sur le sujet (plate-forme accessible à partir de l'adresse suivante : www.territoires.gouv.fr/consultations-publiques). Un premier recueil des contributions aura lieu le 30 septembre 2013). Dans le cadre de cette démarche, la CERBTP organise une réunion de sa commission technique le 23 août 2013 dans les locaux de la DEAL (à partir de 13h30, salle Besson, 2 rue Juliette Dodu à Saint Denis)

Les non-conformités évoquées dans la présentation du bilan de l'année 2012 sont les plus fréquentes. Une liste exhaustive des non-conformités relevées au cours de cette campagne est jointe à ce compte-rendu.

Des maîtres d'ouvrage sont contrôlés sur des bâtiments qui ont été livrés et sont en gestion au moment du contrôle. Il est difficile pour eux de garder la main sur l'ensemble des points qui vont faire l'objet du contrôle, en particulier ceux pour lesquels la maintenance des bâtiments est primordiale (dispositifs d'éclairage, moyens de lutte contre l'incendie dans les parcs de stationnement...).

Les contrôles sur site peuvent avoir lieu jusqu'à trois ans après la DAACT. Dans certains cas, les visites se déroulent donc dans des bâtiments occupés depuis plusieurs mois et dont l'état ne reflète plus toujours celui des locaux à la livraison. Pour les bâtiments dont la gestion n'est plus assurée par les MOA, il peut être nécessaire de prendre contact, en amont du contrôle, avec l'organisme gestionnaire pour s'assurer que la maintenance est bien effectuée de manière à ce que les exigences réglementaires soient atteintes.

Certains porteurs de projet posent des questions à la DEAL à propos des réglementations accessibilité, sécurité incendie ou RTAA DOM. A qui les réponses sont-elles diffusées ?

La DEAL est à l'écoute des professionnels pour répondre à leurs questions relatives aux différentes réglementations. Ces échanges sont d'autant plus constructifs qu'ils ont lieu en amont des projets. Les réponses qui sont apportées aux porteurs de projet correspondent a priori à des questions spécifiques à une opération et à une configuration donnée de logement ou de bâtiment. En ce sens, peu de réponses peuvent être généralisées à l'ensemble des constructions. Ainsi, dans la plupart des cas, les réponses sont uniquement adressées aux porteurs de projets de l'opération concernée, la réponse faisant d'ailleurs référence à l'opération étudiée (dans la mesure où l'information est communiquée à la DEAL).

Lorsque la question posée est d'ordre général et lorsque la réponse est généralisable, la diffusion est plus large. Pour les questions relatives à la RTAA DOM, la diffusion se fait par le biais d'une modification des fiches d'application. Pour les questions d'accessibilité, la diffusion peut se faire via le site Internet de la DEAL Réunion ou à l'occasion d'un compte-rendu d'un comité technique CRC. Pour les questions de sécurité incendie, une note d'organisation entre la DEAL et le SDIS viendra prochainement clarifier le rôle de chacun.

Présentation des données actualisées de la sinistralité à la Réunion

Grâce au travail de l'Agence Qualité Construction (AQC), chaque région française dispose de données spécifiques sur la sinistralité correspondant à son territoire. Les données présentées en séance correspondent aux données actualisées de la sinistralité à la Réunion (voir présentation jointe au compte-rendu).

L'Agence Qualité Construction est une association loi 1901, financée par une participation volontaire de ses membres collectée par les assureurs. Elle regroupe toutes les organisations professionnelles de la construction autour d'une même mission : prévenir les désordres dans le bâtiment et améliorer la qualité de la construction.

L'AQC garantit aux professionnels de la construction un cadre de travail unique et neutre, structuré en trois pôles : l'observation, la prévention et la communication. Chaque pôle s'appuie sur des réseaux de professionnels, des groupes de suivi constitués de représentants des organismes concernés, ainsi que sur des compétences extérieures - experts, consultants, journalistes spécialisés, graphistes, dessinateurs, économistes, sociologues, attachée de presse... -, tous réunis de façon collégiale autour d'une même mission.

Les outils et les actions de prévention, fondés essentiellement sur les enseignements de l'Observatoire de la qualité de la construction, sont élaborés de façon collégiale dans des commissions, puis diffusés principalement par l'intermédiaire des organisations professionnelles et par les moyens de communication propres à l'AQC.

La base de données **Sycodés (SYstème de COLlecte des DESordres)** exploite un échantillon de désordres signalés par les experts construction, constitué à 80 % de dommages déclarés en Dommages-Ouvrage (DO). Depuis juin 2006, tous les experts CRAC (mandatés pour compte commun) doivent transmettre les conclusions de leurs expertises à l'AQC. Les désordres collectés par l'AQC sont ensuite appréciés en regard des causes techniques, pour établir la hiérarchie des éléments d'ouvrage à l'origine des désordres, et en regard des coûts moyens de réparation.

Depuis plusieurs années, l'AQC collabore avec les professionnels des DOM pour élaborer des documents d'information et de prévention relatifs aux désordres les plus courants dans ces territoires. Ainsi, plusieurs documents sont disponibles sur le site Internet de l'AQC (et en version papier auprès de la DEAL) :

- un « Mémo Chantier », à destination des artisans et des entrepreneurs, relatif aux couvertures en grands éléments : <http://www.qualiteconstruction.com/fiche-publication/collection/les-bonnes-pratiques-memo-chantierR-affiches-et-cederom/publication/couvertures-en-grands-elements.html>
- Une plaquette à destination des particuliers relative aux murs de soutènement : http://www.qualiteconstruction.com/uploads/tx_commerceaddons/cn1007_01.pdf
- Une fiche synthétique à destination des maîtres d'œuvre relative aux murs de soutènement : http://www.qualiteconstruction.com/uploads/tx_commerceaddons/mu1220_01.pdf

Une nouvelle fiche synthétique relative aux désordres liés aux systèmes d'assainissement non-collectif est en cours de réalisation.

Les représentants de l'ordre des architectes tiennent à signaler l'apparition de pathologies liées à la mise en œuvre de la réglementation accessibilité : inondation dans des salles de bain comportant des douches à l'italienne, reconstruction « maison » de bac de douche dans des douches à l'italienne, dégradation des systèmes d'éclairage extérieurs...

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 :

- Le lien pour accéder à la plate-forme de l'appel à proposition national – Simplification des textes législatifs, réglementaires et normatifs du secteur de la construction et de l'aménagement
- Une information relative à la consultation nationale lancée sur le thème de la qualité de l'air intérieur
- Un nouveau guide intitulé « Construire sain – Guide à l'usage des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre pour la construction et la rénovation »
- Des documents relatifs à l'obligation d'installation de détecteurs de fumée dans les logements

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