

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction Environnement Aménagement Logement

Saint Denis, le 23 décembre 2011

Service Aménagement Durable, Énergie et Climat

Compte-rendu de la réunion du 06/12/2011

Unité Qualité Construction

Salle Mahé de la préfecture

Étaient présents :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• ARMOS : OBERLE Michel, JOUANEN Philippe• ACERBAT : Jean-François RAFFINI• BATIPRO : Jean-Pierre BEUF• Bourbon Bois : Gilles WARO• CERBTP: Mlle Poongavanon, M. Weinsberg• COPREC : Alain LAURENT• CCIR : Richard BOQUIQUERRI• CROAR : André SCHILLES, Laurent ALAVOINE, Patrice RIVIERE• CAUE : Catherine MOREL• CERQUAL : Alain HUTIN• CMAR : Vincent BENEDETTI• CBO Territoria : Pierre LEMPEREUR• DEAL : Laurent CONDOMINES, Dominique PILLU, Frédérique ROBERT, Michèle ANDRIANARISON• FRBTP : Stéphane BROSSARD• FPIR : Christian HENON | <ul style="list-style-type: none">• OC DIDES : Dominique LAUR• Parquet de St Pierre : M. Thevenot (vice-procureur)• PACT Réunion : Dominique PAYET• Préfecture : Xavier BRUNETIERE• SARETEC : Laurent CANU• SFS : Jean POTHIN• SODEGIS : Bernard FERRY• SEDRE : Christian PAULEAU, Philippe LAPIERRE• SEMADER : Joëlle PERSONNE, Julien PAUL, Yann de LOUISE• SICA Habitat Réunion : M. LU-YUN• SATEXCO : Patrick PIREL• SIDR : GAERDVER Hervé, Benoît ZIMBERGER• SUD Habitat Conseil : M. CLAIN• SMABTP : Christophe Zumsteeg, M. MILLEQUANT |
|--|--|

Étaient excusés:

- CILR Réunion Habitat
- CAPEB
- Habitat +
- Parquet de St Denis
- RUN Habitat
- SPIR
- SYNTER

Le secrétaire générale de la préfecture, Monsieur Xavier Brunetière, ouvre la séance en rappelant l'objet de la réunion qui se décline en 2 parties :

- La présentation du contrôle des règles de construction (par Mme Andrianarison, DEAL)
- La présentation de Sycodés, Système de Collecte des DESordres dans le bâtiment (par Mme Andrianarison, M. Canu sur la base du diaporama préparé par l'AQC) et rappel des évolutions en matière de responsabilité des constructeurs (par M. Zumsteeg).

1) **Présentation du contrôle des règles de construction (CRC)**

La DEAL présente les enjeux du CRC, les différentes modalités de contrôles et sa mise en œuvre à la Réunion depuis février 2011, dans les bâtiments d'habitation de moins de 3 ans après l'achèvement (cf. diaporama ci-joint).

Plusieurs acteurs ont fait part de leurs avis sur le CRC :

- La SIDR regrette l'absence de concertation lors des contrôles et mentionne des observations « farfelues » dans les rapports de visite.
La DEAL précise qu'à l'issue de la visite in situ en présence du maître d'ouvrage accompagné de son architecte ou de son bureau de contrôle, le relevé des points de non-conformités est transmis au maître d'ouvrage. Sur ces premiers éléments, ce dernier rencontre la DEAL s'il le souhaite avant que le rapport de visite définitif et le procès-verbal soient transmis au parquet. De ce fait, certaines non-conformités ont été levées après la fourniture de documents complémentaires.
La SIDR critique la procédure de contrôle à posteriori et propose de repositionner le dialogue sur la qualité de la construction en amont, notamment en phase études.
Elle rajoute que face aux enjeux énergétiques, il est important de faire évoluer la RTAA pour une meilleure prise en compte du contexte de la Réunion.
- La SEDRE souligne l'inadéquation entre le fond et la forme et alerte sur le fait qu'après un rappel à la loi le maître d'œuvre et le bureau de contrôle peuvent se retrouver devant le tribunal en cas de récidive.
- PACT Réunion cite l'incompatibilité entre les contraintes d'urbanisme et les règles d'accessibilité, à l'origine des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de la réglementation.
- Le CAUE rajoute que les exigences d'accessibilité se traduisent souvent par le bétonnage des cheminements extérieurs, entraînant l'imperméabilisation des sols pour les logements individuels en bandes.
- La FRBTP évoque la difficulté économique que traverse le BTP et exprime le besoin d'une période d'adaptation face à l'avalanche réglementaire. Elle demande de ce fait une tolérance de la part de l'État et ce d'autant plus que concernant la RTAA, les fiches de références techniques d'application ne sont pas encore officiellement publiées par la DHUP.
- Le CROAR demande à ce que les prescriptions relevant du domaine des recommandations ne figurent pas dans le rapport de visite.
- L'ARMOS évoque l'incidence des contrôles sur les coûts en l'absence de tolérance réglementaire. Le secrétaire général répond que les contrôles n'apportent pas de nouvelles règles qui justifieraient des surcoûts.
- La Semader note que le CRC pourrait être un outil d'arbitrage sur l'interprétation de la réglementation.
- La Sodegis explique que dans le contexte actuel de difficultés économiques, il faut mener un travail de réflexion sur les normes et les réglementations visant à apporter de vraies solutions aux besoins de construction en logements neufs et aux enjeux environnementaux et économiques.
- Le bureau de contrôle OC Dides évoque la problématique liée à l'interprétation des textes et aux autorisations de dérogations aux règles de sécurité incendie.

La DEAL rappelle que les instances de concertation sont nombreuses et que l'unité qualité Construction de la DEAL est présente au sein des groupes de travail pour participer aux différents échanges sur l'adaptation des



normes mais aussi pour répondre aux questions relevant d'interprétations des textes entre maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et bureaux de contrôle.

S'agissant de la délivrance des autorisations de dérogations aux règles de sécurité contre l'incendie dans les logements, la compétence en revient au préfet, le dossier étant instruit par le SDIS.

Le secrétaire général fait remarquer que le bilan du CRC en 2011, ne fait pas ressortir de dysfonctionnements majeurs ou de points de non-conformités dramatiques.

Il souligne que le CRC est un élément de la politique pénale et l'accent est mis sur l'information et l'accompagnement des professionnels. C'est donc l'occasion de mener des réflexions communes sur les évolutions nécessaires des normes et réglementations mais aussi sur les orientations prises pour le CRC 2012, notamment sur les futures rubriques de contrôle que sont les termites (« CRC pilotes ») et la RTAA DOM. Il souligne que les problématiques spécifiques à la Réunion au lieu d'être une contrainte, peuvent par ailleurs, constituer des opportunités de développement pour l'île.

Sur la procédure de contrôle, il demande la mise en place d'une procédure contradictoire.

La DEAL propose de réunir prochainement les professionnels dans le cadre d'un comité technique afin d'échanger sur l'ensemble des éléments évoqués sur le CRC.

Pour conclure, le représentant du parquet déclare qu'il connaît les difficultés des professionnels. Cependant son objectif principal est bien de faire appliquer la réglementation à but social (santé, sécurité des personnes, développement durable, ...) et dispose pour cela d'autres mesures préalables à la poursuite en plus des rappels à la loi.

Il avertit qu'au-delà de la responsabilité pénale, le non-respect des règles de construction peut engager la responsabilité civile des acteurs en cas de sinistre grave.

2) Présentation de Sycodés par la DEAL

Sycodés est un Système de collecte et d'information sur les désordres, outil de connaissance et observation statistique riche de plus de 320 000 expertises, signalées à l'observatoire de la qualité de la construction depuis 1986. Ce dernier est piloté par l'AQC, association à but non lucratif, créée en 1984 et financée par une participation volontaire de ses membres, collectée par les assureurs.

L'AQC regroupe les 41 organisations qui représentent l'ensemble des acteurs du bâtiment, autour de missions d'observation, de prévention et de communication.

Avec le soutien de la DHUP, l'AQC propose pour l'île de la Réunion, comme dans toutes les autres régions de France métropolitaine et Outre-Mer, l'étude de la répartition des désordres, c'est-à-dire ceux qui font l'objet d'une déclaration à l'assurance construction – domaine des responsabilités définies par la loi du 4 janvier 1978.

L'échantillon de sycodés porte sur 75 000 désordres apparus entre 1996 et 2009 dans le pays, dont plus de 1500 à la Réunion, dans des bâtiments construits entre 1992 et 2009 et réparés pour un coût total de plus de 4,5 millions d'euros.

Ces désordres représentent un coût moyen de réparation de 2730€ HT dans l'île – contre 2810€ HT, en moyenne dans les DOM (Réunion, Antilles, Guyane).

Depuis juillet 2006, Sycodés est alimenté par un signalement exhaustif des sinistres expertisés dans le cadre de la police Dommage-ouvrages pour compte commun. Les informations fournies par l'AQC seront donc de plus en plus précises à l'avenir.

Le défaut d'étanchéité à l'eau : première source de désordre à la Réunion

Pour les désordres apparus dans l'ensemble des bâtiments, toutes destinations confondues (maison individuelle, logement collectif, locaux d'activités), le défaut d'étanchéité à l'eau est la manifestation des désordres la plus fréquente dans notre région : 80,5% contre 77% en Outre-mer.

Le défaut d'exécution en est la cause principale dans près de 90% des sinistres.

Pour les maisons individuelles :

Les 500 désordres (coût moyen de réparation : 2590€ HT) recensés se répartissent par ouvrage, de la manière suivante :

- les façades à base de maçonnerie en blocs de béton : près de 19% contre près de 16% en Outre-mer.
- les couvertures en grands éléments, avec près de 18% ;
- les fenêtres et porte-fenêtre, 10% ;
- l'assainissement autonome, 9%.

Il est à noter que sur la période de la garantie décennale, les désordres apparaissent plus tôt à la Réunion : la moitié d'entre eux survient avant la fin de la 3^{ème} année de garantie.

Pour le logement collectif :

L'échantillon de plus de 900 désordres (coût moyen de réparation : 2910€ HT) se répartit par ouvrage, de la manière suivante :

- les couvertures en grands éléments, près de 16%
- les réseaux d'eau intérieurs au bâtiment, près de 11% ;
- les toitures terrasses avec isolant et étanchéité auto protégée et les toitures terrasses accessibles représentent à parts égales près de 8%.

Dans les logements collectifs et dans les maisons individuelles, la plus grande part du coût de réparation (près de 15%) concerne la couverture en grands éléments.

Pour les locaux d'activités :

Le nombre des désordres est insuffisant pour être représentatif sur le plan statistique.

Il est à noter néanmoins que les ouvrages concernés par les désordres sont à parts égales (près de 19%) :

- les toitures-terrasses avec isolant et étanchéité auto protégée. Coût de réparation : 54% du coût global
- les façades à base de béton banché. Coût de réparation : près de 19%

L'expert de Saretec rajoute que dans le tertiaire les sinistres sont liés aux défauts d'exécution des points sensibles (acrotères, entoillages des points singuliers). Il appelle à la vigilance sur les pathologies émergentes qui doivent faire l'objet de surveillance, à savoir:

- les termites
- les panneaux photovoltaïques pour lesquels on ne dispose pas pour l'instant de retour en matière de sinistralité et l'on manque de recul en l'absence d'évènement climatique majeur.

Enfin, il est à noter que le document « Sycodés régional 2010 » est mis à jour chaque année et que tous les travaux de l'AQC sont disponibles en ligne : www.qualiteconstruction.com.

S'agissant de l'évolution en matière de responsabilités des constructeurs :

Le représentant du comité des assureurs explique que le régime de la responsabilité des constructeurs n'a cessé d'évoluer dans une logique de sécurisation du consommateur.

Par conséquent, la responsabilité civile, l'obligation d'assurance, la prévention des dommages doivent continuer à prospérer car l'enjeu est de taille : les non-qualités représentent un coût annuel de l'ordre de 10% du chiffre d'affaires du secteur du bâtiment, que les dommages soient couverts ou non. A ce titre, les initiatives menées localement par les différents acteurs, pour faire progresser la qualité sont à souligner.

Chaque modification de l'assurance-construction, entraîne celle de la responsabilité des constructeurs. Parmi les évolutions récentes, on peut citer:

- La loi du 28 juillet 2008 qui institutionnalise la pratique d'un CCRD (contrat collectif de responsabilité décennale) promue par la FFSA (Fédération Française des Société d'Assurances) pour les opérations d'un coût supérieur à 15 millions d'euros, au bénéfice de tous les intervenants, en complément des contrats individuels des constructeurs qui restent mobilisables en première ligne.
Cette loi autorise également le plafonnement de la garantie pour des travaux de construction hors habitation au coût total de construction ou à au moins 150 millions d'euros s'il est supérieur.
- La notion d'impropriété à la destination qui évoluera probablement avec le verdissement des DTU et les évolutions réglementaires.
A titre d'exemple, peuvent relever de la responsabilité décennale des constructeurs :
 - ✓ le défaut d'isolation phonique, initialement rattachée par le législateur à la Garantie deParfait Achèvement ;
 - ✓ les dommages lors de catastrophes naturelles avec des caprices du climat plus fréquents qui peuvent avoir des conséquences plus ou moins graves sur la qualité des ouvrages construits ;
 - ✓ le non-respect des règles parasismiques (fondations, absence de chaînage, défaut de ferrailage, discontinuité des fers,...).



- La Responsabilité Civile « Atteinte à l'environnement », qui peuvent porter préjudice à l'agrément des individus, mais aussi mettre en danger la santé, les éco-systèmes, les ressources biologiques, voire le patrimoine archéologique. Les entreprises en seront civilement responsables.
- La faute inexcusable :
L'employeur a une obligation générale de sécurité à l'égard de ses salariés en mettant à leur disposition des moyens adaptés à leur travail, leur dispenser une formation professionnelle et établir des consignes de sécurité.
Désormais, il est tenu à une obligation de résultat à l'égard de ses salariés. Le manquement de l'employeur à ses obligations constitue une faute inexcusable.
En 2010, le Conseil constitutionnel a étendu les postes indemnisables à tous les préjudices subis par la victime d'une faute inexcusable. La victime d'un accident du travail peut donc demander la réparation de préjudices complémentaires non prévus par le droit social.
L'évolution du champ de l'indemnisation à la suite de cette décision a généré une forte augmentation du coût de la faute inexcusable pour les entreprises.

