



Olivier Bonnaeu



Fanny Clerc



Cassy Marque

1^{er} janvier 2024 : renforcement à venir du contrôle de conformité des constructions

L'impératif public consistant à contrôler la **conformité des constructions** aux règles qui la conditionnent s'exerce de deux manières : d'abord, par l'exigence d'attestations diverses à produire, soit au stade de la demande de l'autorisation de construire, soit au stade de la DAACT (I.) ; ensuite, par la mise en œuvre de prérogatives de police administrative, voire judiciaire (II.).

Par une lettre de mission du 15 avril 2021, la ministre en charge du logement a confié au CGEDDD une mission de réflexion sur « l'évolution du contrôle des règles de constructions vers un régime d'attestations généralisées ». Mais dans son rapport n° 013884-01 de novembre 2021, le CGEDDD a préféré recommander **une consolidation du contrôle existant**. L'objectif est de « garantir des constructions plus sûres, plus saines, plus performantes dans leur consommation énergétique, plus respectueuses de l'environnement et plus résilientes faces aux changements climatiques ».

C'est dans ce contexte qu'a été publiée au JO du 30 juillet 2022² l'**ordonnance n° 2022-1076 visant à renforcer le contrôle des règles de construction** prévues par le CCH, ordonnance dont les dispositions relatives aux contrôles et sanctions administratives donneront lieu à plusieurs décrets d'application, qui entreront en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2024³.

I. Une meilleure prise en compte des enjeux liés au changement climatique

Par le renouvellement des attestations exigées aux deux stades du contrôle

On constate un souci de rééquilibrer la prise en compte des enjeux inhérents au changement climatique par rapport à celle des risques naturels et technologiques :

• Au stade du dépôt de la demande de permis de construire⁴ : le maître d'ouvrage devra faire attester, par un organisme compétent, du respect des exigences énergétiques et environnementales, des règles relatives aux risques sismiques selon le niveau de sismicité et des règles relatives aux risques cycloniques, si nécessaire.

L'ordonnance complète ainsi la liste des attestations exigées jusqu'à cette date en matière de PPRNP, PPRM ou de PPRT et supprime l'attestation portant sur la réalisation d'une étude des solutions d'approvisionnement en énergie, considérée inutile depuis l'entrée en vigueur de la RE de 2020.

• Au stade de l'achèvement des travaux⁵ portant sur des constructions neuves et de rénovation des bâtiments soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage devra attester des règles de construction en matière de performance énergétique et environnementale.

A l'égard de ces mêmes travaux, une nouvelle attestation relative aux risques liés aux terrains argileux -dits « retrait gonflement des argiles »- est exigée lorsque le terrain est situé dans une zone identifiée comme étant exposée à un phénomène de mouvement de terrain⁶.

Par l'amélioration de la collecte et du traitement des attestations

Afin d'améliorer la collecte et le traitement de l'ensemble des attestations susvisées, l'ordonnance prévoit qu'elles devront être transmises via une **plateforme numérique** à un service de l'État ou un organisme désigné par décret en Conseil d'Etat⁷.

L'article L. 122-14 du CCH prévoit qu'un autre décret en Conseil d'Etat détaillera :

- le contenu et les modalités de réalisation des attestations mentionnées aux articles L.122-7 à L.122-11 du CCH ;
- les compétences et qualifications des personnes et organismes agréés mentionnés à l'article L.122-12 du CCH qui établiront ces attestations (contrôleur technique, bureau d'étude, architecte et un organisme ayant certifié de la performance énergétique du bâtiment et ayant signé une convention avec le ministère chargé de la construction) ;
- les modalités de transmission, d'exploitation, d'évaluation et de vérification des attestations par l'organisme désigné à cet effet, en application de l'article L.122-13 du CCH.

Quelques précisions

¹ Extrait du communiqué de presse du conseil des ministres du 28 juillet 2022.

² Cette ordonnance a été adoptée en application de l'article 173 de la loi « Climat et Résilience » habilitant le gouvernement à modifier la partie législative du CCH.

³ L'ordonnance précise que l'article 3 relatif aux attestations entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2024, à l'exception de l'article L. 122-13 du CCH.

⁴ Modification des articles L. 122-7 à L. 122-8-1 du CCH.

⁵ Modification des articles L. 122-9 à L. 122-11 du CCH.

⁶ L'objectif est de prévenir ce risque qui sera de plus en plus fréquent compte tenu des changements climatiques actuels, notamment des périodes de sécheresse.

⁷ Article L. 122 -13 du CCH.

⁸ Modification des articles L. 181-11 à L. 181-14 du CCH relatif au contrôle administratif et aux sanctions administratives.

⁹ Modification des articles L. 183-1 et L. 183-4 du CCH relatifs aux sanctions pénales.

¹⁰ Article L.183-1 du CCH.

II. Une refonte de la police spéciale visant à renforcer le contrôle des constructions en cours ou achevées

Les insuffisances du contrôle actuel

Dans son rapport n° 013884-01 du mois de novembre 2021, le CGEDDD a indiqué que :

« les derniers bilans du CEREMA montrent que **seuls 5% des constructions nouvelles dans des habitats collectifs font l'objet de contrôle** et que les **taux de non-conformité sont particulièrement élevés : entre 80% et 85%**. Face à ce constat, l'ensemble des personnes rencontrées pensent nécessaire de renforcer le contrôle de l'État ».

Pour l'heure, le contrôle de l'administration sur la conformité des constructions aux autorisations d'urbanisme, opéré lors de la réalisation des travaux, se **limite à un droit de visite** des locaux et un droit à communication de tous documents techniques.

L'objectif de l'ordonnance est de mettre en place, à compter du 1^{er} janvier 2024, une police administrative plus efficace et réactive⁸.

De nouveaux outils conçus pour une plus grande efficacité

Afin de garantir le respect des obligations issues du CCH, l'ordonnance renforce le régime de la police administrative tout en s'assurant de sa cohérence avec le régime de la police judiciaire⁹.

Cette police administrative sera élargie à l'ensemble des règles de construction du livre premier du CCH et mobilisera de nouveaux outils préventifs et coercitifs.

En effet, elle **reposera** sur tous les officiers ou agents de police judiciaire ainsi que sur tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet et assermentés¹⁰ qui pourront mettre en demeure l'intéressé de régulariser sa situation.

A défaut, l'administration pourra faire consigner une somme d'argent correspondant au montant des travaux à réaliser, faire procéder d'office à l'exécution des mesures prescrites aux frais de l'intéressé mis en demeure, suspendre les travaux de construction, de rénovation ou de démolition et ordonner le paiement d'une amende administrative.

Abréviations

DAACT : déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

CGEDDD : conseil général de l'environnement et du développement durable

JO : Journal officiel

CCH : code de la construction et de l'habitation

RE : réglementation environnementale de 2020

PPRNP : plan de prévention des risques naturels prévisibles

PPRM : plan de prévention des risques miniers

PPRT : plan de prévention des risques technologiques

CEREMA : centre d'étude et d'expertise sur les risques, l'environnement, la modalité et l'aménagement