



**Est-il obligatoire d'avoir recours à un bureau de contrôle ?**

## **Bâtiments et Génie Civil**

**Est-il obligatoire d'avoir recours à un bureau de contrôle ?**

### **Bureau de contrôle**

Saviez-vous que le bureau de contrôle assistait les maîtres d'œuvre, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs dans la réalisation de leur projet ? Il peut aussi venir en aide aux particuliers et aux compagnies. Son principal rôle consiste à vérifier que les plans sont conformes aux règles architecturales et que le chantier respecte les normes du bâtiment.

### **Le bureau de contrôle ?**

Le bureau de contrôle est un acteur incontournable dans le secteur de la construction. Sa mission principale consiste à prévenir les risques techniques liés à la réalisation d'ouvrages. Intervenant à différentes étapes d'un projet de construction, il assure un rôle de conseil et de vérification technique pour garantir la conformité des travaux.

### **Définition et cadre réglementaire**

Le bureau de contrôle est un établissement spécialisé dont l'activité est encadrée par l'article L111-26 du code de l'urbanisme et la norme française NF P 03 100. Sa mission fondamentale est d'assister le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, en vérifiant que les travaux respectent les règles et normes de construction en vigueur.

### **Missions principales du contrôleur technique**

Les interventions du bureau de contrôle peuvent se dérouler à plusieurs moments clés d'un projet de construction :

- En phase de conception : analyse des documents techniques et plans
- Pendant l'exécution des travaux : vérifications sur site et contrôles réguliers
- À la réception de l'ouvrage : contrôles finaux et établissement d'attestations

### **Sécurisation des projets de construction**

Le bureau de contrôle contribue significativement à la sécurité des personnes et des biens. Son expertise technique permet d'identifier en amont les non-conformités et d'éviter des désordres potentiellement graves. Cette intervention préventive est particulièrement valorisée par les assureurs qui peuvent exiger son intervention avant de délivrer certaines garanties.

### **Valeur ajoutée pour le maître d'ouvrage**

Même lorsqu'il n'est pas obligatoire, le recours à un bureau de contrôle apporte une sécurité supplémentaire au maître d'ouvrage. Il permet de s'assurer que la construction respecte les normes techniques et réglementaires, limitant ainsi les risques de malfaçons et les litiges futurs.

### **Dans quels cas le bureau de contrôle est-il obligatoire ?**

Le recours à un bureau de contrôle est encadré par la loi Spinetta n° 78-12 du 4 janvier 1978 qui définit clairement les cas où cette intervention devient obligatoire. Cette obligation vise principalement à garantir la sécurité des personnes et des biens dans les projets de construction présentant des risques particuliers.

### **Exemples**

- Établissements recevant du public (ERP) de 1ère, 2e, 3e ou 4e catégorie
- Immeubles de hauteur supérieure à 28 mètres (plancher bas du dernier niveau situé à plus de 28m par rapport au niveau du sol)
- Bâtiments comportant des parties enterrées ou fondations importantes (profondeur respectivement supérieure à 15 et 30 mètres)
- Bâtiments nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à 5 mètres

## **Les établissements recevant du public (ERP)**

Le bureau de contrôle est obligatoire pour tous les ERP accueillant plus de 300 personnes, ce qui correspond aux catégories 1, 2, 3 et 4. Cette obligation s'applique quel que soit le type d'établissement : commerces, écoles, hôpitaux ou lieux de spectacle.

## **Les immeubles de grande hauteur**

Un contrôle technique est imposé lorsque le plancher bas du dernier niveau se situe à plus de 28 mètres au-dessus du niveau d'accès des engins de secours. Cette mesure vise à garantir la sécurité structurelle et la résistance au feu de ces bâtiments.

## **Les bâtiments en zone sismique**

Dans les zones de sismicité 4 et 5 (les plus exposées), les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol sont soumis à l'obligation de contrôle technique. Cette règle concerne généralement les immeubles R+3 et au-delà.

## **Les constructions avec spécificités techniques**

Le contrôle est également obligatoire pour les bâtiments comportant des éléments en porte-à-faux de plus de 20 mètres, des poutres ou arcs de portée supérieure à 40 mètres, des parties enterrées profondes ou des fondations de plus de 30 mètres.

## **Autres cas d'obligation**

Le bureau de contrôle est aussi imposé pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres et les bâtiments à usage industriel présentant des risques particuliers.

## **Les missions principales d'un bureau de contrôle**

Si le recours à un bureau de contrôle n'est pas systématiquement obligatoire, ses missions n'en demeurent pas moins variées et normées. Lorsqu'il intervient sur un projet de construction, le contrôleur technique assure plusieurs fonctions définies par la norme NF P 03-100, garantissant ainsi la conformité et la sécurité des ouvrages.

## **Les missions principales selon la norme NF P 03-100**

La norme NF P 03-100 définit précisément les missions que peuvent effectuer les bureaux de contrôle. Parmi les plus courantes figurent :

- La mission L relative à la solidité des ouvrages et éléments d'équipement indissociables

- La mission S concernant la sécurité des personnes dans les constructions
- La mission P pour la solidité des éléments d'équipement non indissociablement liés
- La mission F portant sur le fonctionnement des installations
- La mission Hand vérifiant l'accessibilité des constructions pour les personnes handicapées
- Le processus de vérification en trois temps
- Le bureau de contrôle intervient à différentes étapes du projet de construction :

## **Phase de conception**

Le contrôleur établit le Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT) après examen des documents de conception (plans d'architecte, études thermiques, etc.). Ce rapport identifie les éventuels points de non-conformité et formule des recommandations.

## **Phase d'exécution**

Durant les travaux, le bureau de contrôle effectue des visites régulières sur le chantier pour vérifier que les travaux sont conformes aux normes et règlements en vigueur. Il rédige des rapports intermédiaires signalant les non-conformités observées.

## **Vérifications finales**

À l'achèvement des travaux, le contrôleur technique établit le Rapport Final de Contrôle Technique (RFCT) qui récapitule tous les avis émis pendant le chantier et qui n'ont pas été levés à la réception. Ce document est particulièrement important pour les assurances.

## **Les rapports de contrôle technique**

Les rapports constituent les livrables essentiels du bureau de contrôle. Ils contiennent :

- Des avis favorables pour les éléments conformes
- Des avis suspendus lorsque des informations complémentaires sont nécessaires
- Des avis défavorables signalant les non-conformités à corriger impérativement

Ces documents engagent la responsabilité du bureau de contrôle et servent de référence en cas de sinistre ou de litige. Ils sont également exigés par les assureurs pour l'obtention des garanties décennales.

## **Choisir son bureau de contrôle : critères et acteurs clés**

La sélection d'un bureau de contrôle technique constitue une étape déterminante dans tout projet de construction. Pour faire le bon choix, plusieurs critères doivent être pris en considération afin de garantir la qualité et la conformité des prestations.

## **Les critères essentiels pour choisir son bureau de contrôle**

L'agrément ministériel représente le premier élément à vérifier. En France, seules les entreprises disposant de cette autorisation peuvent exercer l'activité de contrôleur technique. Cet agrément, délivré pour une durée de 5 ans renouvelable, atteste des compétences techniques du bureau de contrôle.

Les ressources humaines et matérielles constituent également un facteur décisif. Le bureau doit disposer d'une équipe suffisante d'ingénieurs et techniciens qualifiés pour répondre aux exigences du projet dans les délais impartis.

## **Les principaux acteurs du marché français**

Le secteur du contrôle technique en France est dominé par six grands groupes :

Bureau Veritas : présent dans plus de 140 pays, avec une forte implantation à Paris et en régions

Socotec : groupe français certifié ISO 9001 intervenant dans de nombreux secteurs

Apave : acteur historique disposant d'un réseau national dense

Dekra : groupe d'origine allemande très présent sur le marché français

SGS : groupe suisse proposant des services de contrôle technique

Qualiconsult : entreprise française spécialisée dans le contrôle technique du bâtiment

## **Les alternatives régionales**

À côté de ces grands groupes, de nombreuses PME régionales accréditées proposent des services de contrôle technique, souvent avec une connaissance approfondie des spécificités locales et une plus grande proximité avec les maîtres d'ouvrage.

## **L'impact du bureau de contrôle sur le coût et l'assurance construction**

Le recours à un bureau de contrôle représente un coût supplémentaire dans le budget global d'un projet de construction. Bien que cette dépense puisse sembler facultative pour certains chantiers, elle devient de plus en plus nécessaire face aux exigences des compagnies d'assurance.

## **Facteurs influençant le coût d'un bureau de contrôle**

Le prix d'une mission de contrôle technique varie généralement entre 0,3% et 1% du montant total des travaux. Plusieurs éléments déterminent ce coût :

- La taille et la complexité du projet
- La localisation géographique du chantier
- Le nombre de visites nécessaires

- Les missions spécifiques demandées

Pour un projet de maison individuelle, le tarif peut débuter autour de 1500€, tandis que pour des bâtiments commerciaux ou collectifs, les prix augmentent considérablement.

### **L'exigence des assureurs : une réalité économique**

Les compagnies d'assurance sont de plus en plus nombreuses à conditionner l'octroi d'une garantie décennale à l'intervention d'un bureau de contrôle. Cette tendance s'explique par la volonté des assureurs de minimiser les risques de sinistres.

Le rapport final du contrôleur technique constitue une preuve que les travaux ont été réalisés conformément aux normes en vigueur, ce qui sécurise l'engagement de l'assureur sur la durée de la garantie décennale.

### **Un investissement plutôt qu'une dépense**

Bien que représentant un coût initial, l'intervention d'un bureau de contrôle peut être considérée comme un investissement. En identifiant des non-conformités avant qu'elles ne deviennent problématiques, le contrôleur technique permet d'éviter des reprises coûteuses et des litiges potentiels après la livraison du bâtiment.

### **Attestations de conformité des constructions et bâtiments**

En fonction des besoins du maître d'ouvrage et des missions confiées, nos contrôleurs techniques ont la capacité de délivrer les attestations de conformité suivantes :

- Attestation accessibilité personnes handicapées,
- Attestation acoustique,
- Attestation de conformité thermique,
- Attestation parasismique,
- Attestation de perméabilité à l'air

### **Un Organisme de contrôle technique agréé**

Organisme de contrôle technique agréé et indépendant, LM-BTP Ingénierie intervient à toutes les phases de la construction :

- Conception,
- Exécution des travaux,
- Réception de l'ouvrage, incluant la visite de la commission de sécurité pour les ERP.

### **Démolition d'ouvrages**

Les équipes de LM-BTP Ingénierie contribuent à la prévention des risques pouvant affecter la solidité des ouvrages avoisinants lors de la démolition des ouvrages existants.

### **Nous contacter**

- Vous recherchez un bureau de contrôle technique ou un coordonnateur SPS ?
- Vous voulez vous assurer de la conformité de vos installations ?
- Vous devez fournir une attestation de conformité relative aux équipements de vos locaux ?
- Vous voulez savoir si vous pouvez transformer la destination de vos locaux ?
- Vous avez une autre demande ?
- Nos équipes sont à votre écoute.