

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

sur les projets de texte ci-dessous :

- décret en conseil d'État définissant les modalités d'application de la réglementation relative à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;
- décret définissant les techniques particulières de construction par la réglementation relative à la prévention des phénomènes de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;
- arrêté du définissant les techniques particulières de construction pour les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;
- arrêté du définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Paris, le 16 avril 2019

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) en date du 2 avril 2019 de quatre projets de texte, le décret en conseil d'état définissant les modalités d'application de la réglementation relative à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, le décret et l'arrêté qu'il appelle, définissant les techniques particulières de construction par la réglementation relative à la prévention des phénomènes de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et l'arrêté définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019 ;

**Emet les observations suivantes sur ces textes :**

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le Conseil rappelle que la circulaire du Premier ministre de juillet 2017, sur la maîtrise des textes réglementaires indique que l'adoption d'une nouvelle norme réglementaire doit s'accompagner de la suppression de deux normes existantes. Et que si une telle suppression s'avère impossible, la circulaire impose au moins la simplification de deux normes existantes. Ce nouveau dispositif réglementaire de prévention des risques de mouvement de terrain différentiel n'est pas accompagné par la suppression ou la simplification d'aucune norme. Il est répondu que s'agissant d'une règle de sécurité, cette règle ne s'applique pas.

Au sujet de l'étude géotechnique préalable, dont la réalisation doit être conforme aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013, le CSCEE regrette qu'elle n'ait pas été traduite dans un texte réglementaire accessible à tous.

Concernant le contrat de construction de maisons individuelles, la filière souhaite que soit vérifiée la possibilité juridique d'assurer la facturation et la réalisation de l'étude géotechnique de conception avant la signature de contrat.

En ce qui concerne la limitation de la durée de validité de l'étude géotechnique à la durée de vie du projet, ce mécanisme ne permet pas qu'elle puisse resservir au propriétaire de la maison pour une éventuelle extension ou surélévation de la maison. Pour une disposition simplifiée, les professionnels devraient

pouvoir prendre appui sur cette même étude géotechnique, le cas échéant, engager des diligences ou des investigations complémentaires par rapport à l'extension à définir.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) :**

Le Conseil pose plusieurs questions :

- les zonages des aléas moyens et forts de la cartographie présentée en séance par rapport à celle soumise lors de la concertation en janvier 2019 ont doublé leur surface. La filière doute que les 120 bureaux d'études géotechniques référencés dans l'étude d'impact soient en mesure de produire l'ensemble des études préalables à la vente et les études de conception avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, cette situation risque de faire augmenter les coûts de manière significative ;

- l'impact du coût de l'étude géotechnique de conception, non obligatoire, ou des dispositions forfaitaires appliqués aux extensions de plus de 250 m<sup>2</sup> devient significatif par rapport au coût des travaux envisagés et risque de porter atteinte au marché les concernant. D'autre part, cette obligation pour les extensions semble aller au-delà de ce que prévoit l'article 68 de la loi ELAN. En effet, le nouvel article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation indique que en cas de vente, seulement pour le terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

- **au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Les acteurs font remarquer qu'à ce jour, aucune sinistralité avérée, de retrait-gonflement des argiles en relation avec les contraintes thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment, a été remontée. Même si cette disposition est présente dans les PPRn RGA (plans de prévention des risques naturels retrait gonflement des argiles), la filière s'interroge sur l'opportunité économique de garder ces exigences dans les textes présentés en séance.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

Le Conseil est favorable au dispositif qui vient réduire les risques de sinistralité, notamment dans les zones de retrait-gonflement des argiles car aujourd'hui, rien n'oblige le vendeur d'un terrain constructible à renseigner l'acheteur sur la nature et la qualité du terrain qu'il acquiert pour son projet de construction. Néanmoins au vu des questions soulevées ci-dessus, la question d'une offre abordable pour des extensions se pose.

Au vu du nombre de sinistres de dalles sur terre-plein, la fédération française des assureurs précise qu'il manque la préconisation de réalisation d'une dalle basse portée sur vide sanitaire dans les textes juridiques.

Pour le sujet cartographie des différentes zones d'aléas, faible, moyen et fort, les textes font évoluer positivement la connaissance des terrains qui sont à bâtir. Le Conseil espère que les territoires ultra-marins seront prochainement intégrés dans le zonage. Néanmoins les textes juridiques ne prévoient pas un open data sur le partage des données géotechniques. La connaissance de l'aléa RGA et sa prévention peuvent utilement s'enrichir par la constitution de cette base de données des études géotechniques des projets de construction. Certains membres estiment qu'il serait donc pertinent que les textes juridiques prévoient dès à présent que l'investissement des bureaux d'études techniques contribue, via une base de données, à l'accélération de la connaissance de l'aléa et à la complétion des cartographies servant à sa prévention.

Par ailleurs, le Conseil s'interroge sur les conditions de qualification des bureaux d'études techniques.

**Après délibération et vote de ses membres,**

**Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique émet un avis favorable sous réserves :**

- de supprimer les extensions du champ d'application ;
- de reporter la date d'échéance au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour la zone d'aléa moyen ;
- de s'assurer juridiquement qu'il soit possible de réaliser et de facturer l'étude géotechnique de conception par le constructeur, après accord entre ce dernier et le maître d'ouvrage, avant la signature d'un contrat de construction de maisons individuelles ;
- de prévoir un open data sur le partage des données géotechniques.

**pour : Mme Perrissin-Fabert, FNBM, FFA, COPREC, CAPEB, SCOP BTP, UNSFA, FPI, USH, LCA-FFB et FFB**

**contre : CNOA, UNTEC et SYNTEC**

Thierry REPENTIN



Président du Conseil Supérieur  
de la Construction et de l'Efficacité  
Energétique