

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

- projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

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

La Défense, le 15 septembre 2020

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 3 septembre des projets de l'arrêté modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et de l'arrêté modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 septembre 2020 ;

En préambule de l'examen de ce projet de texte, il est rappelé que Les mouvements de sol induits par le retrait gonflement des argiles engendrent des dégâts matériels considérables, notamment parce qu'ils peuvent toucher la structure même des bâtiments quand ceux-ci ont été conçus sans prendre en compte la nature du sol.

Ce phénomène, qui touche principalement les maisons individuelles, représente 38 % de la sinistralité du dispositif d'indemnisation des catastrophes naturelles, soit le premier poste d'indemnisation du régime pour les particuliers et la première cause de sinistralité pour les maisons individuelles au titre de l'assurance construction (garantie décennale). A titre d'illustration, il risque de s'accroître avec le changement climatique. Pour la période 1989-2018, cela représente des centaines de milliers de maisons sinistrées et environ 12 milliards d'euros de sinistralité cumulés portés par le régime de la garantie catastrophe naturelle prévue par les articles L.125-1 et suivants du code des assurances.

Afin de faire face à ce risque, une construction en zone argileuse doit intégrer des dispositions constructives adaptées, notamment au niveau des fondations, pour éviter que la maison ne se détériore en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (fort retrait en période de sécheresse, y compris sécheresses non exceptionnelles).

Le gouvernement, a fait adopter un amendement à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement. Ainsi, L'article 68 a mis en place un dispositif visant à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

En application de cette loi, deux décrets ont été publiés :

- le décret n°219-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;

- et le décret du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Et en application de ces deux décrets, 3 arrêtés ont été publiés le 22 juillet 2020 :

- l'arrêté définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;
- l'arrêté définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans ces zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- et l'arrêté du 22 juillet relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomènes de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les dates d'entrée en vigueur de ces deux derniers arrêtés doivent faire l'objet de modifications, c'est l'objet des projets de texte examinés par le CSCEE. La fixation d'une nouvelle date d'effet au 1^{er} octobre 2020 est effectuée dans le but de sécuriser juridiquement les contrats de vente et les contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} octobre 2020.

Après examen de ces deux projets de texte, le CSCEE émet 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 :**

Cette règle de sécurité ne s'applique pas à la circulaire du Premier ministre de juillet 2017, sur la maîtrise des textes réglementaires.

- **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) :**

Pour les professionnels de la construction, un report de la date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier avec une montée progressive pour ce premier semestre 2021 serait de nature à permettre à la filière géotechnique de s'organiser afin de pouvoir répondre au volume d'études à réaliser dans des conditions satisfaisantes, tant en termes de délais que de coût d'études.

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

Le contexte de la crise sanitaire a généré de nombreux décalages d'activité notamment dans le secteur du neuf sur 2021. Aussi pour les professionnels de la construction, l'échéance du 1^{er} octobre telle qu'elle est soumise à l'avis du CSCEE ne semble pas suffisamment adaptée aux situations rencontrées dans de nombreux territoires. La filière demande à ce que le calendrier de mise en œuvre soit assoupli, avec l'échéance du 1^{er} janvier 2021 pour les zones d'aléa fort et le 1^{er} juillet 2021 pour les zones d'aléa modéré.

- **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.

La fédération française des assureurs (FFA) et les associations de consommateurs et environnementales rappellent que la loi ELAN, promulguée en novembre 2018, par son article 68 a voulu, mettre en place une solution simple, efficace et à faible coût pour se prémunir de tels dommages et donc d'un déséquilibre financier futur du régime ce qui s'est concrétisé par la publication des arrêtés cet été. Le report de cette mesure ne peut pas être reculé éternellement.

Après délibération et vote de ses membres,

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique émet un avis favorable sous réserve d'un report au 1er janvier 2021.

Cette réserve est accompagnée d'une demande par les professionnels de la construction d'une montée progressive jusqu'au 1er juillet 2021

Vote pour : Président, Mme la députée Marjolaine Meynier-Millefert, FFB, CAPEB, AIMCC, FIEEC, COPREC, LCA-FFB, FPI, USH, FNBM, UNSFA, CNOA, UNTEC, M. Bertrand Delcambre, M. Philippe Pelletier

Abstention : CLER

Contre : FFA, CLCV, UFC-Que Choisir, FNE