

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

Projet d'ordonnance réformant la prise en charge des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse-réhydratation des sols

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

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 6 janvier 2023 du projet de texte susmentionné ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 17 janvier 2023 ;

En introduction, l'administration rappelle que le projet d'ordonnance est pris sur le fondement de l'habilitation donnée au Gouvernement par l'article 161 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Conformément à cet article, le Gouvernement est habilité à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi dite « 3DS », soit le 21 février 2023, toute mesure relevant du domaine de la loi afin d'améliorer la prise en charge des conséquences exceptionnellement graves sur le bâti et sur les conditions matérielles d'existence des assurés des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse ou à la réhydratation des sols.

Les dispositions du projet d'ordonnance visent à :

- Spécifier que la Commission nationale consultative des catastrophes naturelles créée par la loi du 28 décembre 2021 rend des travaux sur le risque de retrait gonflement des argiles ;
- Préciser les conditions d'indemnisation des sinistres résultant de phénomènes naturels de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse ou à la réhydratation des sols ;
- Fixer des règles spécifiques d'encadrement de l'expertise d'assurance en matière de sécheresse-réhydratation des sols et définir un régime de contrôles et de sanctions des experts ;
- Définir les biens et dommages faisant l'objet d'une exclusion du droit à la garantie couvrant les catastrophes naturelles (Cat Nat) et les conditions de cette exclusion ;
- Fixer le principe d'une obligation d'affectation de l'indemnité perçue par un sinistré à la mise en œuvre des travaux de prévention et de réparation des dommages indemnisés au titre du phénomène de sécheresse.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est prévue au plus tard le 1^{er} janvier 2025.

Après examen de ce projet de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) émet les observations suivantes :

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

Néant.

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

Le CSCEE s'oppose à l'instauration d'un seuil de gravité dans le cadre de la prise en charge des sinistres appartenant au régime des catastrophes naturelles liés à la sécheresse. Il estime que cette disposition sera source d'insatisfaction et d'inégalité de traitement pour les sinistrés concernés qui ne verront plus une grande partie de leur sinistre pris en charge et seront moins bien indemnisés en cas de sinistres lié à la sécheresse par rapport aux autres aléas. Le Conseil souligne dans ce contexte le risque d'augmentation des contentieux, au regard également de la complexité des expertises dans certaines situations.

Le CSCEE demande à préciser que l'exclusion de la possibilité d'indemnisation pour les constructions sans permis de construire ne s'applique qu'aux constructions qui n'ont pas de permis de construire alors qu'elles auraient dû en avoir un.

Le CSCEE considère que le dispositif crée une distorsion de traitement entre les sinistrés propriétaires d'une maison construite avant et après l'entrée en vigueur de la loi ELAN. Le Conseil souhaite que l'attestation de conformité à la réglementation RGA sur les constructions neuves, introduite par l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction et en entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2024, soit transmise à chaque nouvel acquéreur lors d'une mutation et permette d'attester de la conformité aux dispositions de la loi ELAN au titre de l'application des dispositions du L. 125-7 du code des assurances introduites par le projet d'ordonnance.

Le Conseil estime que la rédaction du texte de l'ordonnance contient des dispositions parfois insuffisamment précises (sur les modalités d'affectation de l'indemnité notamment). L'administration indique que seules les dispositions de niveau législatif sont incluses dans ce projet d'ordonnance et que des textes réglementaires d'application seront pris et feront l'objet d'une consultation du CSCEE.

Le CSCEE constate enfin que la rédaction du texte doit être revue afin de garantir sa sécurité juridique notamment concernant les termes « cause déterminante », « cause prédominante » et « manquement manifeste ».

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

Néant.

Après délibération et vote de ses membres, , le Conseil prend acte du projet d'ordonnance et émet les réserves suivantes :

- ne pas instaurer un seuil de gravité dans le cadre de la prise en charge des sinistres dus à des catastrophes naturelles en lien avec la sécheresse ;
- prévoir que l'attestation de respect de la réglementation RGA sur les constructions neuves atteste de la conformité de la construction à la loi ELAN au titre des dispositions introduites par la présente ordonnance ; et imposer la transmission de cette attestation lors des mutations successives des biens immobiliers concernés (au moins sur la durée de l'exclusion du bénéfice du régime des catastrophes naturelles) ;
- mentionner dans l'ordonnance que certaines dispositions seront précisées par décret, en particulier concernant l'affectation de l'indemnité à la réparation.

Avis pour : Président, Bruno MILLIENNE, AMF et Association France Urbaine, FFB, UNTEC, ADI, CNOA, SYNTEC, Pôle Habitat FFB, USH, UNSFA, CAPEB, FIEEC, AIMCC, UICB, France Assureurs, FNE, UFC-Que-choisir, CLER, CLCV Philippe PELLETIER et Bertrand DELCAMBRE.

Avis contre : Néant

Abstention : FPI et FILIANCE

Christophe CARESCHE



Président du Conseil supérieur de la construction

Et de l'efficacité énergétique