

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

**Projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 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

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 25 novembre 2025 du projet de texte susmentionné ;

Vu la consultation du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 9 décembre 2025 ;

En introduction, l'administration indique que le retrait-gonflement des argiles (RGA) se traduit par des dommages causés aux constructions à la suite d'un phénomène naturel de rétractation des sols argileux, en période de sécheresse, suivi par le gonflement de ces sols lorsque la pluie revient.

Le retrait-gonflement des argiles, accentué par le changement climatique, est la cause de nombreux sinistres sur des maisons individuelles (fissures majeures, déformation des murs pouvant conduire à des difficultés pour ouvrir ou fermer les ouvrants (portes, fenêtres)) pouvant aller jusqu'à rendre les maisons inhabitables.

10,4 millions de maisons individuelles se situent actuellement en zones d'exposition moyenne ou forte. Ces zones d'expositions sont définies par la carte d'exposition au RGA (arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux), qui a été établie par le croisement de la susceptibilité et de la sinistralité (enregistrée sur la période 1989-2017). La carte s'applique sur le territoire hexagonal et la Corse.

Pour intégrer les effets du changement climatique, la mesure 5 du troisième Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC) prévoit notamment la mise à jour de la carte d'exposition au RGA en 2025 : cette mise à jour prend en compte la forte sinistralité de ces dernières années (environ 240 000 sinistres RGA entre 2018 et 2022, soit 58 % de la totalité des sinistres RGA depuis 1989).

La mise à jour de la carte d'exposition entraîne une augmentation des zones d'exposition moyenne et forte, c'est-à-dire celles soumises aux dispositions de la loi Élan : elles représentent dorénavant 55 % du territoire hexagonal contre 48 % en 2020 et concernent désormais 12,1 millions de maisons individuelles existantes (soit 61,5 % des maisons individuelles) contre 10,3 millions en 2020. L'objet de l'arrêté soumis à consultation vise donc à substituer la carte en vigueur par la carte mise à jour. Cette carte mise à jour est consultable sur le site de Géorisques (outil cartographique).

Afin de permettre aux acteurs de s'adapter à cette évolution réglementaire, le projet d'arrêté prévoit une entrée en vigueur différée de ce nouveau zonage, qui est fixée au 1er juillet 2026.

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 :**

Néant

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

Un membre demande que les dispositions d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2026 reprennent celles de la loi ELAN en faisant référence à la date de signature des contrats de construction (plutôt que la date de dépôt du permis de construire).

Un membre demande, afin de lisser la charge des bureaux d'études structures, que la nouvelle carte entre en application dans un premier temps pour les zones classées en exposition forte et dans un second temps pour les zones en exposition moyenne.

Après délibération et vote de ses membres sur le projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, **le Conseil émet un avis favorable.**

**Votes :**

**CONTRE :** Brigitte VU

**POUR :** CNOA / AIMCC / UFC / FFMI / ADI / CAPEB / France Assureurs / UNSFA / UNTEC / USH / FILIANCE

**Abstention :** FFB / FFB Pôle Habitat / FIEEC / F SCOPBTP / UICB / SYNASAV / Bertrand DELCAMBRE

Christophe CARESCHE

Le 9 décembre 2025,



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

