

AUDIT ASSUR

VOUS INFORME...

“ À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2020, LA LOI ELAN IMPOSE UNE ÉTUDE GÉOTECHNIQUE G2 AVP ET G2 PRO POUR LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

Les désordres liés aux **phénomènes de retrait** (gonflement des sols argileux) imposent de nouvelles obligations en matière d'étude de sol à compter du 01.10.2020.

Le phénomène est aussi simple que désastreux : certaines argiles peuvent perdre ou gagner près de 10% de leur volume en fonction de l'hydratation des sols.

Un rapport législatif précise que **20.000 à 30.000 maisons** seraient construites chaque année sur des zones argileuses sans fondations adaptées à ces sols.

Les malfaçons sont **nombreuses et coûteuses** car elles affectent les fondations et la structure de la maison se traduisant principalement par des fissurations en façades ainsi que des décollements entre des éléments jointifs comme les terrasses et les garages.

UNE SITUATION DRAMATIQUE

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-1991 le phénomène de retrait (gonflement) a été intégré au régime des catastrophes naturelles.

Sur la période 1989 à 2018 le coût des indemnités des sinistres liés au retrait (gonflement des argiles) a été évalué à **12.3 milliards d'euros par la caisse centrale de réassurance**, ce qui fait de la sécheresse la deuxième cause d'indemnisation des catastrophes naturelles après les inondations.

Au cours de l'été 2018, **5200 communes** ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles du fait du retrait (gonflement) des argiles.

Dans de nombreux cas des reprises en sous-œuvre par micro-pieux sont nécessaires. Ce qui coûte plusieurs milliers d'euros. Mais des mesures préventives existent.

48%

DU TERRITOIRE NATIONAL

EST EN ZONE D'EXPOSITION MOYENNE OU FORTE AU RISQUE DE RETRAIT.

MESURES PRÉVENTIVES POUR LA CONSTRUCTION

1 - ANCRAGE DES FONDATIONS

Elles doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène de manière à s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol sensible à l'évaporation.

2 - VIDE SANITAIRE

Une construction sur vide sanitaire est préférable à un simple dallage sur terre-plein.

3 - CHAINAGE

Les murs peuvent être renforcés par des chainages internes horizontaux et verticaux pour rigidifier la structure de la maison.

4 - JOINTS DE RUPTURE

Les éléments de construction accolés (garage, vérandas, dépendances etc...) doivent être désolidarisés et faire l'objet de joints de rupture.

5 - PRÉVENTION DE L'ÉQUILIBRE HYDRIQUE DU SOL

Les éléments naturels comme les arbres, les drains, les eaux pluviales doivent être éloignés le plus possible de la construction.



LA SOLUTION RETENUE : L'ÉTUDE DE SOL OBLIGATOIRE

Afin d'apporter une solution la Loi ELAN et ses arrêtés d'application des 22.07.2020 ont apporté une solution à double détente imposant de nouvelles obligations au moment de la vente du terrain et au moment de la construction.

A. ÉTUDE DE SOL ET VENTE DU TERRAIN À BÂTIR

La loi ELAN a mis à la charge du vendeur d'un terrain constructible la production d'une étude géotechnique préalable (art. L112-21 du code de la construction).

Cette étude sera annexée à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente. Aucune sanction particulière ne garantit le respect de cette obligation mais le vendeur sera toujours susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun.

ON VOIT MAL UN NOTAIRE COUVRIR
L'INEXÉCUTION DE CETTE OBLIGATION
ET PASSER UN ACTE DE VENTE SANS
CETTE ÉTUDE G1 IMPOSÉE PAR LA LOI.

B. ÉTUDE DE SOL ET RÉALISATION DE LA CONSTRUCTION

La loi impose à ce stade une double obligation :

A) POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE :

Transmettre au constructeur de maisons individuelles ou aux entreprises chargées de la construction des fondations et de la structure de la maison, **l'étude préalable remise lors de l'achat du terrain** (art L112-22 al 2 du code de la construction).

Si le maître d'ouvrage ou l'entreprise ne font pas réaliser les études G2 AVP et G2 PRO l'entreprise devra **respecter "des techniques particulières de construction"** définies par les textes, relatives à la profondeur des fondations et à l'éloignement des eaux de pluie.

B) OBLIGATION DU CONSTRUCTEUR :

Avant la signature du marché de travaux le constructeur bénéficie à minima de **l'étude préalable G1** réalisée par le vendeur du terrain.

Mais il est aussi possible que le maître d'ouvrage fournisse ou donne son accord au constructeur pour la réalisation d'une **étude de sol de conception** prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de la maison.

Les obligations de l'entreprises diffèrent selon l'une ou l'autre de ces situations :

- **Si le maître d'ouvrage ne dispose que de l'étude préalable et que cette étude met en lumière la présence d'un risque de mouvement de terrain différentiel, le constructeur sera tenu de respecter " les techniques particulières de construction " définies par les textes réglementaires impératifs.**
- **Si le constructeur se voit remettre une étude de sol de conception, il devra suivre les recommandations de celle-ci.**

C. NATURE DES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES IMPOSÉES

C'est l'arrêté du 22.07.2020 qui détaille la nature de ces études géotechniques :

L'étude préalable qui doit être réalisée par le propriétaire est définie comme celle comportant **"une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et des alentours"**. Le texte précise qu'une "étude géotechnique préalable de type G1 de la norme NF P94-500 vaut présomption de conformité aux dispositions de l'arrêté du 22.07.2020".

L'étude de conception, définie comme celle ayant **"pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction"**. Elle correspond à une étude de type G2 phase avant projet ET phase projet. Désormais les choses sont clairement définies :

Le vendeur du terrain sera présumé **avoir rempli son obligation** s'il fournit à l'acquéreur une étude géotechnique de type G1 et le maître d'ouvrage s'il fournit à la maîtrise d'œuvre, au bureau d'étude structures et aux entreprises de fondations et du gros œuvre **une étude géotechnique de type G2 AVP et de type G2 PRO.**

Les zones concernées par cette obligation sont celles dont l'exposition au phénomène de retrait (gonflement) des argiles est considéré comme moyenne ou forte.

SUR LE SITE GÉORISQUES LES COMMUNES SONT IDENTIFIÉES PAR NIVEAUX D'EXPOSITION ET CLASSÉES EN FAIBLE, MOYEN OU FORT.