

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 septembre 2014

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - (N° 2188)

Retiré

AMENDEMENT

N ° 985

présenté par
M. Saddier

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 5, insérer l'article suivant:

I - La section 10 du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° - Il est créé une sous-section 1 intitulée : « Sous-section 1 : Prévention des risques sismiques et cycloniques », qui comprend les articles L. 112-18 et L. 112-19 ;

2° -Après l'article L. 112-19, il est inséré une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2 : Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

« Art. L. 112-20. - Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'environnement selon des critères et une procédure fixés par décret en Conseil d'État.

« Art. L. 112-21. - En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude de sol est fournie par le vendeur.

« Cette étude de sol est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude de sol est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives du terrain.

« Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

« Art. L. 112-22. - Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage

transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil.

« Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude de sol équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

« Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude de sol ou géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

« *Art. L. 112-23.* - Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu, sauf si l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols est en l'espèce avérée :

« 1° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire ;

« 2° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

« *Art. L. 112-24.* - Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude de sol mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives.

« En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude de sol mentionnée à l'article L. 112-21.

« *Art. L. 112-25.* - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente sous-section. Il précise notamment :

« 1° Les contrats entrant dans le champ d'application des articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions de ces articles ;

« 2° Les conditions dans lesquelles les études réalisées en application des articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 sont transmises à des organismes scientifiques et d'expertise technique. »

II -Le quatrième alinéa de l'article L. 231-2 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« c) La consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant :

« - tous les travaux d'adaptation au sol, notamment, le cas échéant, ceux rendus nécessaires par l'étude de sol ou l'étude géotechnique mentionnées à l'article L. 112-22, dont une copie est annexée au contrat ;

« - les raccordements aux réseaux divers ;

« - tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La sécheresse de 2003 a été un événement climatique exceptionnel par son intensité et par ses caractéristiques. Outre son bilan humain dramatique, de nombreux sinistres ont été causés aux habitations dans des milliers de communes.

En provoquant d'importants mouvements de terrains dans les zones argileuses cet épisode climatique a en effet porté atteinte à l'intégrité de nombreux logements, parfois rendus inhabitables : il a causé environ 138 000 sinistres, dont le coût est évalué à plus d'un milliard d'euros par la CCR.

Sur les 8 022 communes ayant sollicité la reconnaissance en état de catastrophe naturelle, 4 441 ont été reconnues, l'État ayant adapté par ailleurs les critères de reconnaissance. Pour les communes non reconnues, le législateur a mis en place en 2006 une procédure exceptionnelle d'indemnisation, à hauteur de 218,5 M€ d'aides complémentaires.

Si la sécheresse de 2003 a été un événement climatique exceptionnel, le phénomène général de retrait-gonflement des argiles engendré par une période de sécheresse est classique : entre 1989 et 2007, plus de 444 000 sinistres dus à des mouvements de terrains sur sols argileux ont été recensés, pour un coût total de 4,1 Md€, soit 9 200 euros en moyenne par sinistre.

Cet amendement vise à imposer une étude de sol à la vente du terrain afin de prévenir la sinistralité du risque de mouvement de terrain faisant suite à la sécheresse et à la réhydratation des sols (sols argileux).

Les articles proposés complètent notamment la section 10 du chapitre II du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation, en y insérant les articles nouveaux L. 112-20 à L. 112-25.

Il instaure des règles de prévention en matière de construction sur des terrains exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, afin de réduire le plus possible, voire de supprimer les sinistres causés par ce phénomène :

- L'article L. 112-20 définit les zones géographiques concernées par le dispositif défini par les articles L. 112-21 à L. 112-24 ;
- L'article L. 112-21 pose le principe, dans le cas d'une vente d'un terrain non bâti destiné à la construction d'une maison individuelle, d'une étude de sol systématique préalable à la vente permettant d'attester la présence ou non d'argile sur le terrain ;
- L'article L. 112-22 prévoit la transmission par le maître d'ouvrage de cette étude de sol, ou de l'étude de sol ou géotechnique qu'il aura fait lui-même réaliser, aux constructeurs de l'ouvrage ;
- L'article L. 112-23 définit les règles de prise en compte par les constructeurs du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le projet de construction, soit par le suivi des recommandations d'une étude géotechnique, soit par le respect de techniques particulières ;
- L'article L. 112-24 prévoit l'annexion des études réalisées à l'acte authentique de vente des ouvrages construits.
- L'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation est modifié afin de compléter les énonciations que doivent comporter les contrats de construction de maison individuelle en indiquant parmi tous les travaux d'adaptation au sol ceux rendus nécessaires pour la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ce schéma permet à la fois l'information de l'acquéreur du terrain sur la qualité du sol, puis l'information du constructeur, qui peut ainsi prévoir les dispositions constructives adéquates en amont du projet de construction.

Par ailleurs, l'étude de sol prévue permettra d'aboutir à des dispositions constructives permettant ainsi dans la majorité de cas simples de s'affranchir d'une étude géotechnique approfondie coûteuse (2 000 €).

Enfin cette étude de sol, point de départ des mesures de prévention, ne sera appliquée que pour les terrains situés dans des zones géographiques susceptibles d'être exposées au risque de sécheresse, qui seront définies par voie réglementaire sur la base de la carte « argiles ».

Ce filtre permettra d'écarter de l'application de ces dispositions les zones où elle serait inutile.

Concernant l'information des maîtres d'ouvrage et des constructeurs ainsi que sa transmission aux propriétaires successifs, plusieurs mesures non exclusives sont envisagées :

- La transmission des études d'avant-projet lors des actes de vente du terrain ou de la construction ;

- La transmission de ces études aux professionnels de la construction, lesquels devront faire apparaître sur leurs offres s'ils les ont reçues et si, le cas échéant, ils ont bien pris les dispositions constructives adéquates ;
- La transmission de ces études à des organismes scientifiques afin d'améliorer le zonage réglementaire et, plus généralement, la connaissance du risque de subsidence.

Le schéma proposé est donc optimisé pour permettre une prévention efficace sur les projets concernés.