

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2019

COÛT DU FONCIER ET OFFRE DE LOGEMENTS - (N° 2434)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 46

présenté par

Mme Kerbarh et Mme Pascale Boyer

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 112-20 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La collectivité compétente en matière de document d'urbanisme peut demander une modification des zones définies par l'arrêté visé à l'alinéa précédent, sur son périmètre géographique. Pour ce faire, il adresse un dossier aux ministres chargés de la construction et de la prévention des risques comprenant les éléments justifiant une évolution de ces zones. Si la demande est acceptée, l'arrêté susmentionné est modifié en conséquence, et les zones ainsi définies peuvent être annexées au plan local de l'urbanisme. Un décret en Conseil d'État précise le contenu du dossier de demande justifiant l'évolution de ces zones et les modalités d'instruction et de décision de cette demande. »

2° L'article L. 112-21 est abrogé.

3° L'article L. 112-22 devient l'article L. 112-21 et est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code » sont remplacés par les mots : « fournit, lorsqu'elle existe, l'étude géotechnique préalable ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Au dernier alinéa, après le mot : « ouvrage », sont insérés les mots : « lorsqu'elle existe ».

4° L'article L. 112-23 devient l'article L. 112-22 et est ainsi modifié :

a) *Le* 1° est ainsi rédigé :

« 1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique que le constructeur a fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage ou, à défaut, que le maître d'ouvrage lui a fourni, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu de prévoir des techniques particulières de construction. »

b) Le dernier alinéa est supprimé.

5° L'article L. 112-24 devient l'article L. 112-23 et est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « premier », la référence : « L. 112-22 » est remplacée par la référence : « L. 112-21 » et la référence : « L. 112-23 » est remplacée par la référence : « L. 112-22 » ;

b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée.

6° L'article L. 112-25 devient l'article L. 112-24 et est ainsi modifié :

a) Au 2°, les références : « L. 112-22 et L. 112-23 » sont remplacées par la référence : « et L. 112-22 » ;

b) Au 3°, les deux occurrences des références : « L. 112-22 et L. 112-23 » sont remplacées par les références : « L. 112-21 et L. 112-22 ».

7. Au deuxième alinéa du *c* de l'article L. 231-2, les références : « L. 112-22 et L. 112-23 » sont remplacées par les références : « L. 112-21 et L. 112-22 ».

II. – Au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, après le mot : « sismicité », sont insérés les mots : « , dans des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols tels que définies à l'article L. 112-20 du code de la construction et de l'habitation, dans des zones concernées par les risques d'effondrement de marnières ».

III. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa de l'article L. 311-6, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le terrain se situe dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols telle que définie à l'article L. 112-20 du code de la construction et de l'habitation, le cahier des charges comprend en annexe l'étude géotechnique prévue au premier alinéa de l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation. »

2° L'article L. 442-7 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le lot se situe dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols telle que définie à l'article L. 112-20 du code de la construction et de l'habitation, l'étude géotechnique prévue au premier alinéa de l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation est remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'ensemble des obligations applicables aux ventes des terrains ont un effet direct sur les prix du foncier. Ils sont en effet intégrés par le vendeur dans le prix de vente. Tel est le cas des études géotechniques demandées à la vente de fonciers constructibles dans les zones soumises à un aléa de retrait-gonflement des argiles.

Le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est un risque majeur sur l'ensemble du territoire français en raison de l'ampleur des dégâts matériels qu'il provoque. Il impacte en effet directement la structure même des bâtiments. Ce phénomène touche particulièrement les maisons individuelles qui disposent de fondations plus légères que les immeubles collectifs. L'argile occasionne des dégâts importants, estimés à plus de 350M€ chaque année. En moyenne, le coût des travaux est estimé à 16 000 € par maison. Ce phénomène est amené à s'accroître à l'avenir du fait du changement climatique du fait du renforcement de l'intensité et du nombre de longues périodes de sécheresse.

Le dispositif de prévention du risque repose en particulier sur la réalisation d'une première étude géotechnique avant la vente dont le coût s'élève à minimum 500 €.

L'acquéreur du terrain qui souhaite construire doit réaliser une seconde étude géotechnique détaillée ou mettre en œuvre des dispositions spéciales destinées à assurer la solidité des constructions. L'application de ce dispositif dépend d'un zonage national des risques

Le dispositif existant pourrait être simplifié en supprimant l'obligation d'étude géotechnique à la vente pour le remplacer par une information de l'acquéreur et du locataire (IAL) sur l'état du risque lors d'une vente ou d'une location. En effet, le zonage national argile est particulièrement précis et permet de connaître l'état du risque localement. L'étude géotechnique avant la vente reprend très largement les informations disponibles au niveau national. Elle ne permet pas de caractériser plus finement le risque argile localement.

Les mesures de prévention du risque avant la construction resteront inchangées.

Le présent amendement modifie donc le code de la construction en ce sens. Il permet aussi aux élus de faire réaliser un zonage plus précis que le zonage national permettant de fournir une information plus fine aux habitants et mutualiser également un certain nombre de coûts d'étude.