

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE783

présenté par
M. Herth

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 19, insérer l'article suivant:

La section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et l'habitation est complété par un article L. 271-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 271-7. – En cas de vente d'un terrain constructible, notamment dans une zone à risque argile ou sismique une fiche d'information mentionnant les caractéristiques géotechniques du terrain fournie par le vendeur est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

« Cette fiche d'information comprend les éléments suivants :

« -L'étude géotechnique préalable en vue d'informer l'acquéreur sur la nature des sols, les risques, les avoisinants et l'environnement du terrain

« -Le plan de bornage

« Lors de la signature de l'acte authentique de vente, en l'absence de la fiche mentionnée à l'alinéa précédent, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. L'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

« La durée de validité de la fiche est fixée à 10 ans à compter de la date de réalisation de l'étude géotechnique. »

« Le contenu et les modalités d'application de l'étude de faisabilité géotechnique sont précisés par décret. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le coût des maisons individuelles, en particulier dans certaines zones, a beaucoup progressé du fait de précautions excessives prises par les constructeurs qui, faute de connaître le sol sur lequel ils

construisent, doublent les marges de sécurité dans le dimensionnement des fondations pour le volet sismique, ou parfois sous-estiment les risques liés aux sols argileux ou humides.

Le présent amendement conduit à disposer en amont des informations nécessaires sur l'identification des sols notamment pour la réglementation parasismique et les zones de retrait-gonflement des argiles.

Cette proposition permettra ainsi de pouvoir adopter et optimiser le dimensionnement des fondations et par ailleurs de réduire les risques de sinistralité (notamment dans les zones de retrait-gonflement des argiles ou sismiques) ce qui entraînera une baisse des coûts induits.

Aujourd'hui, rien n'oblige le vendeur d'un terrain constructible à renseigner l'acheteur sur la nature et la qualité du terrain qu'il acquière pour son projet de construction.

Une étude géotechnique préalable, réalisée alors qu'aucune disposition constructive ne serait encore retenue, permettrait :

- à l'acquéreur de connaître les caractéristiques principales du bien qu'il envisage d'acheter et d'en payer le prix correspondant à sa qualité,
- aux professionnels du bâtiment de mieux connaître la nature du sol et donc de proposer soit des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une véritable étude de sols complémentaire,
- de disposer d'informations permettant d'optimiser le projet de construction en termes d'orientation sur la parcelle, d'assainissement non collectif, de géothermie...

L'étude géotechnique préalable permettrait ainsi d'adapter au mieux le projet au terrain, en s'appuyant sur les recommandations fournies.

Enfin d'un point de vue financier, cette étude de faisabilité géotechnique :

- permettra de réduire la sinistralité liée aux sols (estimée par la Caisse centrale de réassurance à 3,5 Mds d'euros entre 1995 et 2003).

Ce risque est en effet avéré si l'on considère les chiffres fournis par Sycodès, l'Observatoire de la qualité de la construction de l'Agence Qualité Construction (AQC).

Sur la période 1995-2015, en travaux neufs de maisons individuelles, les désordres liés aux fondations superficielles sont coûteux et pèsent près de 33 % du montant de réparation des désordres, en raison de travaux généralement complexes (injection, reprise en sous-œuvre,...).

- contribuera à réguler le marché du foncier en donnant des informations sur la qualité des terrains vendus ;
- permettra d'optimiser le projet de construction et les solutions techniques correspondantes et donc de réduire les coûts.

Cette proposition recueille un très large consensus au sein de toute la filière, elle avait d'ailleurs déjà été examinée lors des travaux consécutifs à l'avis rendu par le Conseil National de la Consommation sur la Maison individuelle le 29 novembre 2009.

L'administration elle-même, au travers de la DHUP, consciente de cette problématique a publié trois guides issus du projet ARGIC 2 (Analyse du Retrait- Gonflement et de ses Incidences sur les Constructions).

Ces guides publiés font partie des règles de l'art mais il manque encore des dispositifs nécessaires et coercitifs pour les appliquer, d'où la nécessité de disposer de ces études préalables.

La cohérence impose donc que les recommandations préconisées par l'Administration puissent trouver à présent une traduction législative.

C'est l'objet du présent amendement.