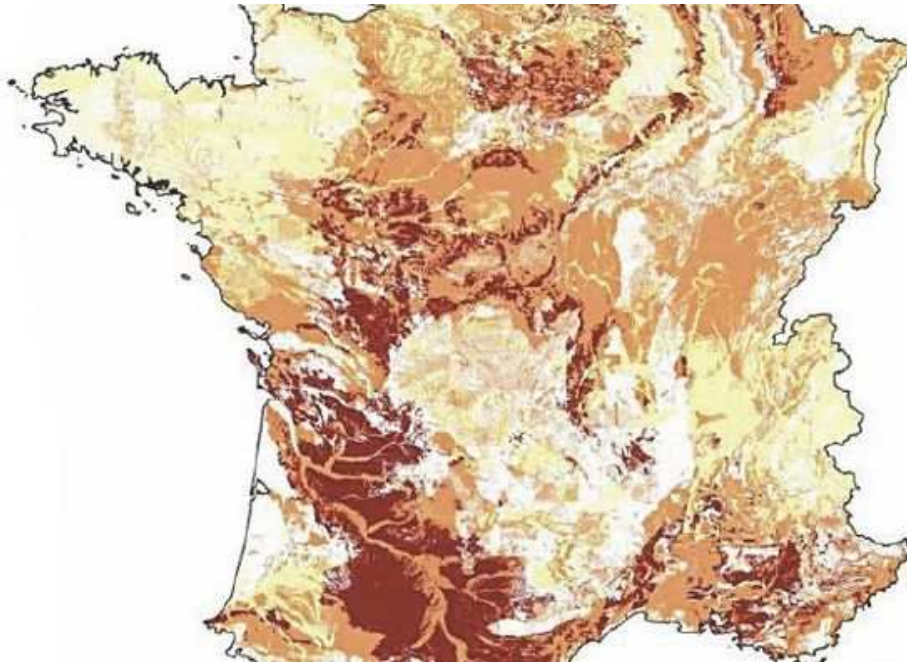
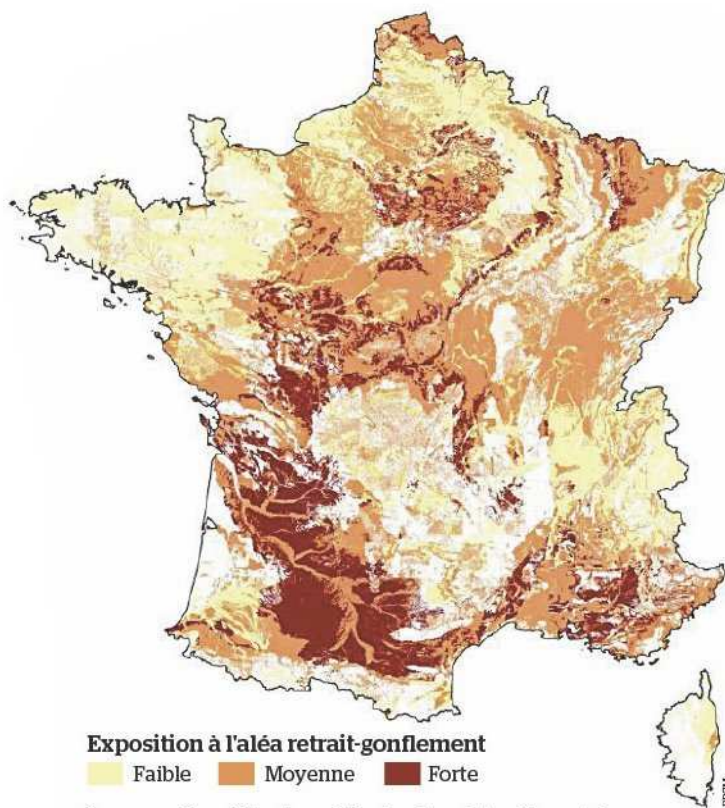


[Accueil](#)

- > [Réglementation](#)
- > [Droit de la construction](#)
- > Les maisons individuelles neuves mieux armées contre les sinistres



[Décryptage](#)



[Close Lightbox](#)

Les maisons individuelles neuves mieux armées contre les sinistres

JULIE NICOLAS | le 25/09/2020 | [Argile gonflante](#), [Maison individuelle](#), [Etudes de sol](#), [Risques naturels](#), [Fondations](#)

Ma newsletter personnalisée

Argiles gonflantes - Zonage, études de sol et prescriptions forfaitaires... Les dispositifs se renforcent face à un risque croissant.

Si le phénomène de retrait-gonflement des argiles est connu depuis longtemps des constructeurs de maisons individuelles, le changement climatique et les épisodes de sécheresse qui en découlent l'ont accentué ces dernières années. Entre 1989 et 2018, les indemnisations au titre de catastrophes naturelles pour des constructions fissurées par ces mouvements différentiels du sol ont représenté 12,5 milliards d'euros. Et Socabat, filiale de l'assureur SMA-BTP, prévoit des montants en hausse pour la période encore non consolidée de 2016 à 2019. Un pic pourrait même être atteint pour l'année 2018, avec des indemnisations à la hauteur de 1,3 milliard d'euros. D'où l'urgence des trois arrêtés du 22 juillet dernier, publiés en août en application de l'article 68 de la loi Elan, qui visent à prévenir les risques liés aux argiles gonflantes.

Les deux premiers définissent, l'un, les zones exposées aux mouvements de terrain différentiels, l'autre, le contenu des études géotechniques à réaliser. Ce dernier texte se base sur la norme NF P 94-500 relative aux études de sols. Le troisième fixe les règles techniques forfaitaires à suivre pour éviter les fissurations, déformations et affaissement liés à la présence d'argiles gonflantes.

Outre un doute juridique sur la date d'entrée en vigueur des textes - un décret de la loi Elan prévoyait une application au 1er janvier dernier -, une autre difficulté réside dans l'étude de sol. Certes, la NF P 94-500 prévoit cinq étapes qui correspondent chacune à une mission, depuis l'étude préalable (G1) jusqu'au diagnostic géotechnique complet (G5), en passant par l'étude de conception (G2). Mais rien n'est vraiment adapté aux maisons individuelles. « Par exemple, une mission G1 peut se limiter à une simple recherche documentaire, qui sera insuffisante pour garantir ensuite la pérennité de la construction », déplore Jonathan Prévereaud, vice-président de LCA-FFB en charge des aménageurs. La fédération plaide donc pour une révision de la norme et une adaptation aux spécificités des maisons individuelles.

Fondations profondes, gestion des eaux pluviales. Les dispositions constructives forfaitaires prévues dans le troisième arrêté pourraient-elles constituer une solution en attendant ces évolutions ? Elles prévoient notamment des fondations profondes, une structure rigidifiée ainsi qu'une gestion spécifique des eaux pluviales et de la végétation pour éviter d'aggraver le problème. « Mais cela ne peut s'appliquer de façon uniforme sur tout le territoire », note Sylvain Massonneau, vice-président national en charge des constructeurs à LCA-FFB. « Cela pourrait convenir quand les sous-sols contiennent beaucoup d'argiles gonflantes comme en Nouvelle-Aquitaine ou dans le département de Loire-Atlantique, mais des régions hétérogènes comme l'Auvergne nécessitent de connaître précisément la nature du terrain pour pouvoir choisir des fondations adaptées », poursuit-il.

Dans tous les cas, ces missions supplémentaires vont renchérir les coûts de travaux « d'environ 3 à 4 % du budget global », estime Sylvain Massonneau. Si les constructeurs sont prêts à revoir leur argumentaire commercial, comme ils ont su le faire avec les réglementations thermiques, ils en appellent déjà aux assureurs : les ouvrages seront plus pérennes, les polices d'assurance doivent donc en tenir compte.

La solution [technique](#) consistera souvent à réaliser des fondations plus profondes, or cela nécessite davantage de béton et sera donc pénalisant dans le cadre de la réglementation environnementale (RE 2020), qui prend en compte l'empreinte carbone de l'ouvrage. « Nous en sommes au début de l'application des textes, tempore Sébastien Gourdier, responsable de l'unité risque instabilité gravitaire au Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Il faut voir comment ils vont être déclinés au niveau des communes et des plans d'urbanisme. Quoi qu'il en soit, cela va dans le bon sens. »

- 12,5 Mds € d'indemnisations entre 1989 et 2018.
- 3 à 4 % de surcoût de travaux.