

Loi ÉLAN – La prévention du risque sécheresse en maison individuelle

La loi ÉLAN impose certaines études géotechniques pour prévenir les risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. En effet, ce phénomène de retrait-gonflement des argiles dans les zones à exposition moyenne ou forte est l'une des premières causes de sinistres structurels dans les maisons individuelles. Pour protéger les acquéreurs et prévenir la sinistralité, le décret du 22 mai 2019 met en place un double mécanisme en amont du projet et lors de la phase de construction.

Les arrêtés parus cet été définissent la nature des études de sols exigées, les techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées comme alternative aux études géotechniques exigées et la carte des zones d'exposition au risque. Celle-ci répertorie les zones à risque exposées au retrait-gonflement des argiles et définit quatre zones d'exposition : forte, moyenne, faible et non classifiée.

Dorénavant dans les zones à risque moyen ou fort, le vendeur d'un terrain non bâti constructible doit fournir une étude préalable de type G1 valable 30 ans qui restera attachée au terrain. Cette étude 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 est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Ensuite, le maître d'ouvrage transmet cette l'étude aux constructeurs de l'ouvrage avant la conclusion du contrat de construction. Lorsque l'étude G1 n'existe pas, il lui appartient de la fournir lui-même ou bien de fournir une étude géotechnique de type G2 prenant en compte les caractéristiques du bâtiment.

5 CONSEILS POUR FAIRE FACE AUX ALÉAS CLIMATIQUES

1. Prenez conscience de votre vulnérabilité face aux aléas climatiques.
2. Prenez les bonnes mesures pour anticiper et minimiser l'impact de ces aléas.
3. Vérifiez que vous êtes bien assuré pour votre entreprise, vos véhicules, votre maison, etc. Exemple : les véhicules assurés au tiers ne sont pas garantis en cas de catastrophe naturelle.
4. Adoptez les bons réflexes pour protéger vos biens et vos installations. Exemple : ne mettez pas d'objets de valeur à même le sol dans un garage.
5. Gardez des preuves de l'étendue du sinistre (photos, rapport de l'huissier), puis, dès que possible, nettoyez les zones impactées pour reprendre l'activité au plus vite.

Le constructeur devra suivre les recommandations de l'étude G2 (qu'il peut aussi faire réaliser lui-même) ou à défaut devra respecter des techniques particulières de construction définies par le code de la construction et de l'habitation (Art.R.112-10).

Ce nouveau dispositif est applicable aux contrats mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1^{er} octobre 2020.

