

Vente d'un terrain à bâtir, un nouveau diagnostic obligatoire depuis le 10 août 2020 : l'étude de sol RGA

Rappel :

L'article 68 de la loi Elan du 23 novembre 2018 insérait une sous-section 2 au sein du code de la construction et de l'habitation (articles L. 112-20 et suivants) venant encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

3 arrêtés datés du 22 juillet 2020 apportent plusieurs précisions et obligations nouvelles.

Le premier définit les zones exposées au retrait-gonflement argileux où s'appliquent les dispositions relatives à ce phénomène. Une carte en annexe classe en effet les zones selon le risque. Celles où s'appliquent ces dispositions sont celles où l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.

Le deuxième arrêté précise les techniques particulières de construction pour les zones exposées : matériaux, profondeur, rigidité, méthode de coulage... sont désormais clairement inscrites dans la réglementation.

Le troisième arrêté, enfin, précise le contenu des études géotechniques obligatoires. Il précise aussi que l'étude géotechnique de conception peut être réutilisée par le maître d'ouvrage dans la limite des éléments correspondant au projet d'une extension de son habitation existante.

L'objectif :

L'étude géotechnique doit permettre :

- d'informer l'acheteur du risque potentiel ;
- d'informer le constructeur à qui doit être remise l'étude de sol. Le constructeur doit alors obligatoirement proposer des solutions techniques adaptées.

Les techniques de construction utilisées doivent dorénavant permettre d'atteindre les objectifs suivants :

- limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain tant par la conception et la mise en œuvre des éléments de structure et de fondation que par le choix des matériaux de construction ;
- limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation ;
- limiter les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.

Les zones géographiques concernées par l'étude de sol :

L'étude géotechnique est obligatoire uniquement pour les terrains dans les zones où l'exposition au risque est qualifiée de moyenne ou forte.

Une carte d'exposition au phénomène de mouvement de terrain identifie quatre catégories de zones : (site www.georisque.gouv.fr)

- **exposition forte ;**
- **exposition moyenne ;**
- exposition faible ;
- le reste du territoire.

Pour connaître la zone dont dépend un terrain, choisissez le pictogramme « *Choix des couches* » avec une feuille et un plus dans la colonne à droite de la carte. Le choix des couches s'affiche. Sélectionnez alors « *Argiles* ». Les zones apparaissent sur la carte sur laquelle vous pouvez zoomer.

Pour plus de détails, voir l' [Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et publié au JORF le 9 août 2020](#)

Les opérations concernées par l'étude de sol :

Dans les zones géographiques soumises à étude géotechnique obligatoire, sont concernées :

- **1/ En cas de vente d'un terrain non bâti constructible permettant la réalisation de maisons individuelles (terrains à bâtir)**

Une étude géotechnique préalable sera fournie par le vendeur. Cette étude sera 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 restera annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

A noter : 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 ce champ d'application.

Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable et l'étude géotechnique sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

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 géotechnique préalable.

- **2/ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre notamment le contrat de construction de maison individuelle (« CCMI »)**

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 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'[article 1792-1 du code civil](#).

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

Ces contrats précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude 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.

Conformément à l'[article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation](#), le contrat devra également comporter, dans la rubrique relative à la consistance et aux caractéristiques techniques du bâtiment à construire, les travaux d'adaptation au sol, dont ceux rendus éventuellement nécessaires par l'étude géotechnique, dont une copie est annexée au contrat.

Nota : Mise en place par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'étude de sol devait être obligatoire pour les ventes de terrains et les CCMI signés à compter du 1er janvier 2020 ; toutefois, compte tenu du retard pris dans la publication de textes d'application, l'obligation n'est effective que pour les promesses et compromis de vente de terrain et les CCMI signés depuis le 10 août 2020.

Elle ne concerne pas les contrats pour :

- des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ;
- des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages si la superficie du projet est inférieure à 20 m² et si cette nouvelle construction est désolidarisée du bâtiment existant.

Lorsqu'elle est obligatoire, l'étude de sol est fournie et payée par le vendeur.

En dehors de toute obligation légale, il est toujours recommandé d'effectuer une étude de sol avant de se lancer dans l'achat d'un terrain ; dans cette hypothèse, son coût est supporté par l'acheteur.

Le contenu de l'étude de sol :

Étude de sol préalable (« type G1 ») lors de la vente d'un terrain à bâtir en zone de sols argileux, l'étude de sol fournie par le vendeur à l'acheteur est dite « préalable ». En pratique, l'étude de sol identifie les risques géotechniques du terrain et définit des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain consécutif à la

sécheresse et à la réhydratation des sols. Son coût est estimé à 500 € TTC et sa durée de validité est de 30 ans.

Étude de sol de conception (« type G2 ») s'il s'agit de faire construire une maison sur un terrain en zone de sols argileux.

Deux hypothèses peuvent se présenter :

- le propriétaire du terrain fait réaliser puis fournit au constructeur une étude de sol dite « de conception ». En pratique cette étude géotechnique prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. L'étude de sol a alors pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction. Son coût est estimé à environ à 1 000 € TTC et elle n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.
- l'étude géotechnique « de conception » n'est pas fournie et le constructeur s'engage alors à construire en respectant **les techniques particulières de construction** définies par [l'Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et publié au JORF le 15 août 2020](#)

Pour plus de détails, le contenu de ces deux études de sol est précisé par [l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et publié au JORF le 6 août 2020](#)

Sources :

- [Articles L112-20 et suivants](#) du Code de la construction et de l'habitation ;
- [Décret n° 2019-495](#) du 22 mai 2019 ;
- [Décret n° 2019-1223](#) du 25 novembre 2019 ;
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le [contenu des études géotechniques](#) à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux [techniques particulières de construction](#) dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant [les zones exposées](#) au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux + [rectificatif](#) ;
- [Dossier](#) sur le site du ministère en charge du logement et sur le site des [consultations publiques](#) ;
- [Rapport](#) fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi Elan par Mme Dominique Estrosi-Sassone