

Professionnels de l'immobilier et de la construction : l'étude géotechnique est (bientôt) obligatoire !

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 29/11/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 29/11/2019

Sources :

- [Décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 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](#)
- [Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux](#)

Lorsqu'il pleut sur les sols argileux, après d'importantes sécheresses, les sols bougent, ce qui peut avoir des conséquences très importantes sur les bâtiments : fissures, remise en cause de leur solidité. Pour remédier à cela, l'étude géotechnique devient obligatoire à partir du 1er janvier 2020...

L'étude géotechnique : pour qui, pour quoi ?

Le réchauffement climatique a notamment pour conséquence l'apparition d'épisodes de sécheresse plus importants.

Les périodes de pluie qui suivent ces épisodes de sécheresse ne sont pas sans incidence sur les sols argileux, qui subissent un alors un phénomène appelé « retrait-gonflement des argiles » par les professionnels de la construction.

Ce phénomène se matérialise de la manière suivante : durant la sécheresse, le sol argileux va se tasser. Puis, durant la période de pluie, le sol va gonfler ou – plus rarement – ramollir.

Concrètement, le sol argileux va bouger (techniquement, on parle de « mouvement de terrain différentiel ») : les bâtiments construits sur ces sols peuvent alors se fissurer ou même voir leur solidité remise en cause.

Pour remédier à cela, la Loi ELAN a imposé l'étude géotechnique, dont la réalisation est obligatoire à compter du 1er janvier 2020.

Ce document ne doit être réalisé que dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel. Une carte identifiant ces zones doit être publiée prochainement.

Par ailleurs, l'étude géotechnique doit être réalisée :

- en cas de vente d'un terrain non bâti constructible (sauf lorsque la réglementation de l'urbanisme interdit la construction du maison individuelle), l'étude devant alors être annexée à l'acte de vente ;
- en cas de conclusion d'un contrat de construction ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) ne comportant pas plus de 2 logements, le maître d'ouvrage devant

transmettre l'étude aux constructeurs (artisan, promoteur, architecte, etc.).

Par exception, ne sont pas concernés :

- les contrats de travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure d'un bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment
- les contrats de travaux d'extension, y compris les vérandas et les garages, sous réserve que le projet soit inférieur à 20 m² et que la construction ne soit pas solidaire avec le bâtiment déjà existant.

En outre, les constructeurs sont tenus :

- soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou qu'il fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- soit de respecter des techniques particulières de construction qui doivent atteindre les objectifs suivants :
 - ? limiter les déformations de la construction sous l'effet des mouvements différentiels du terrain ;
 - ? limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de la construction dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation ;
 - ? limiter les échanges thermiques entre la construction et le terrain adjacent.

A compter du 1er janvier 2020, dans certaines zones qui doivent encore être identifiées, il sera obligatoire d'annexer aux contrats de vente une étude géotechnique. Pour les opérations de construction, le maître d'ouvrage devra la transmettre aux constructeurs intervenant sur le chantier.

[BANNIERE_DROITE]