

1ère partie : intervention de M. Jean Louis DUCREUX (Docteur en Géologie)

Il est de plus en plus probable que les arrêtés de « Catastrophe Naturelle » pour les sinistres liés aux aléas de retrait / gonflement des argiles seront moins nombreux à l'avenir, malgré le fait qu'Antony soit située sur une zone argileuse particulièrement nocive de ce point de vue (argiles vertes, gypseuses...)

Pour les pouvoirs publics, le coût moyen d'un sinistre est de 15 000 euros, ce qui peut être très éloigné des coûts réels (expertises, études de sols, reprise en sous-œuvre ou de structure, etc.) qui peuvent se chiffrer en dizaines des milliers d'euros et atteindre cent à deux cent mille euros pour un pavillon par exemple.

C'est donc à un véritable phénomène de société que nous sommes confrontés eu égard à la relative fréquence des zones à risque. D'ici 2100, le changement climatique pourrait entraîner le doublement de l'intensité et/ou de durée des sécheresses, source de désordres (dans nos contrées).

Pour être en mesure de traiter, il est capital de comprendre le sinistre et son évolution. Il est donc nécessaire de faire une étude de sol précise pour déterminer la contribution du sol aux désordres, mesurer sa granularité, sa plasticité et sa teneur en eau et évaluer le type de solution à mettre en œuvre.

En effet, il existe différents types d'argiles qui sont plus ou moins sensibles aux variations d'hygrométrie dans le sol.

Il est important de prendre en compte la végétation dans les paramètres qui peuvent aggraver la dessiccation d'un sol. Un arbre peut pomper jusqu'à 200 l d'eau par jour. Il existe donc des précautions à prendre en éliminant les arbres ou certaines végétations trop proches et en évitant les espèces les plus gourmandes en eau.

D'autres paramètres interviennent aussi parfois : place de la chaudière dans la maison, fuites dans des réseaux enterrés, etc.

Enfin, une étude de la structure du bâtiment et de ses fondations est nécessaire. La sécheresse représente une agression cumulative sur les constructions. Une maison peut résister pendant de nombreuses années à des sécheresses successives, puis finir par « craquer » : le bâtiment ne supporte plus des contraintes supplémentaires d'une sécheresse significative (pas nécessairement exceptionnelle) par rapport aux tensions déjà préalablement encaissées sans désordre apparent.

La sécheresse peut « descendre » jusqu'à 1,20m. Il faut donc se protéger en descendant les fondations au moins jusqu'à 1,50m si on est dans une zone à risque

Pour remédier aux désordres, il existe trois types de solutions. Ces solutions peuvent éventuellement être combinées entre elles. Nous avons :

- les solutions dites « légères » : mise en place d'un drainage autour du bâtiment pour limiter les variations d'hygrométrie. Complément par des trottoirs autour du

bâtiment pour limiter les zones soumises à évaporation. Gestion de la végétation (coupe des arbres trop importants ou trop proches, choix des végétaux).

- les solutions dites « intermédiaires » : injection de résines sous les fondations ou dallages (durée de vie ~ 10 ans voire un peu plus) : on modifie le sol et non l'édifice.
- les solutions dites « lourdes » : reprises sous œuvre. Réalisation par « passes alternées » de longrines qui s'appuieront sur des micropieux descendant suffisamment dans une couche de terrain stable.

2ème partie : intervention de M. Didier KOSS (expert d'assuré)

Si un arrêté de catastrophe naturel est émis pour Antony (ce qui est de moins en moins probable), il faut savoir que :

- 1- les dommages couverts par cet arrêté sont uniquement ceux apparus pendant la période mentionnée par le décret (ex : de janvier à septembre 2017) ;
- 2- une franchise reste à la charge du propriétaire de la maison. Plus il y a d'arrêtés Cat Nat sur la commune, en peu d'années, plus le montant de la franchise est élevé ;
- 3- les frais restant à la charge du propriétaire peuvent être importants car l'assurance ne couvrira que les dommages directement imputables à la sécheresse.

Si les dommages peuvent être causés par une fuite de canalisation ou un arbre, et que l'assurance ne couvre pas ce type d'incidents, alors les travaux ne seront pas indemnisés par l'assurance.

Il est donc primordial de cerner au mieux les causes des désordres sur son habitation (sécheresse, racines, réseaux enterrés, mal-construction, extension non solidaire...).

Par ailleurs, il faut avoir à l'esprit que l'assurance prend toujours en compte la valeur vénale du bien pour fixer le montant de son indemnisation.

Ainsi, une belle maison en meulière du XIXe siècle possède une certaine valeur intrinsèque, un coût de construction qui est identique quel que soit la localisation de cette maison.

Mais cette maison n'aura pas le même prix de vente si la maison est sise à Mantes-la-Jolie ou à Versailles. C'est ce prix de vente que prend en compte l'assurance.

En effet, si les travaux de reprise en sous-œuvre (RSO) sont supérieurs au prix de vente de la maison, l'assurance ne fera pas les travaux, ou en partie ou négociera le montant des indemnités (elle pourra aussi étudier le prix d'une démolition-reconstruction).

Il est nécessaire de connaître les responsabilités de chacun en cas de désordre :

- assurance (voir les clauses de son contrat Assurance Habitation)
- entreprise type Syndicat des Eaux (par défaut, responsable des fuites dans la rue et jusqu'à la clôture des particuliers, mais pas chez les particuliers)
- voisin
- soi-même.

Concernant les fissures, si elles bougent depuis plus d'un an, si les portes et fenêtres ferment mal, si des tuyaux risquent de se rompre à cause du mouvement de la maison,

alors il faut s'inquiéter et faire appel à un expert.

L'expert conseillera sur :

- ce qu'il faut dire et ne pas dire à l'assurance ;
- les travaux à faire en fonction du budget du propriétaire ;
- quoi faire en cas de mise en vente du bien (ne jamais cacher la présence de fissures à un potentiel acheteur).

Les solutions peuvent être :

- légères (par exemple, contrecarrer le déficit en eau du sol en arrosant sur le pourtour de la maison),
- plus lourdes (injection de résine permettant de rétablir la portance du sol. L'action est donc sur le support de la maison),
- vraiment invasives (création de micropieux permettant de refaire des fondations modernes et rigides).

Il faut toujours faire appel à des entreprises spécialisées et non pas aux maçons du coin car :

- les travaux en secteur argileux sont complexes (argile très dure en période sèche, et très glissante en période humide)
- les garanties décennales doivent correspondre aux travaux effectués et ces garanties doivent être valides.

Pour conclure, les maisons bougent toutes et il est normal d'avoir des micro-fissures sur des maisons. Ces fissures sont souvent superficielles (dans l'enduit, et pas au travers des murs).

Il ne faut donc pas paniquer : il y a un aspect psychologique très fort dans l'appréciation des désordres.