Retour d'expérience en matière d'expertise dans le cadre des dossiers « Sécheresse et réhydratation des sols » relatifs à l'habitat pavillonnaire

C. ROUME

MAIF, Expert régional
220 avenue P. Brossolette
92245 Malakoff Cedex
christian.roume@maif.fr

Résumé

La sécheresse, ses pathologies, ses modes réparateurs, son contexte relationnel : un vaste sujet.

Dans le cadre d'un dossier expertise, les acteurs en présence sont l'assuré, l'assureur, l'expert, le géotechnicien et les entreprises.

L'intervention de l'expert se fait dans un contexte relationnel et technique, souvent particulier, et propre aux dossiers « sécheresse ». L'expert se sert, pour établir ses rapports, de trames définies dans un ouvrage intitulé *Fascicule Sécheresse 2001*, dans lesquelles il doit s'expliquer, entre autres, sur les causes des pathologies rencontrées.

Le contexte particulier vise un assuré :

- dans l'attente, depuis longtemps, de la prise en compte de ses désordres ;
- pas toujours d'accord avec les mesures curatives et préventives demandées (action sur la végétation), ou les solutions de réparation envisagées ;
- dont l'habitation est touchée dans un environnement de voisinage, dans lequel les prises en charge peuvent être différentes d'une maison à l'autre.

L'étendue de la garantie est définie dans le cadre de l'article 2 des arrêtés Sécheresse, qui stipule que les dommages doivent avoir, pour cause déterminante, l'effet de cet agent naturel qu'est la sécheresse.

Afin de déterminer si un dossier relève de la sécheresse, un acteur important est le géotechnicien, et les rôles de ce dernier et de l'expert doivent être bien définis.

Mots-clés : sécheresse, contexte relationnel, l'assuré, le géotechnicien, *Fascicule Sécheresse 2001*, pathologie, arrêté Sécheresse, rôle de l'expert.

Experience feedbacks as regards expertise within the frame of the files "Dryness and rehydration of soils" related to private housing estate

Abstract

Subsidence, its problems, the repair response, the personal context: a vast subject.

The actors involved in an expert evaluation are the insured, the insurer, the loss adjuster, the geotechnical engineer and the contractors.

The loss adjuster contributes in terms of the personal and the technical, often highly specific, and relevant to all Subsidence dossiers.

In producing his reports, the loss adjuster uses the guidelines defined in a work entitled *Fascicule Sécheresse 2001* [2001 Subsidence Booklet] which should explain the causes of the problems encountered.

NDLR : Les discussions sur cet article sont acceptées jusqu'au 30 avril 2008.

The particular context is designed for an insured:
 - who has been waiting for some time for his problems to be dealt with;
 - who does not necessarily agree with the curative and preventive measures requested (action on vegetation) or the repair solutions envisaged;
 - whose home is affected by the circumstances in the immediate area, and where solutions may differ from one house to another.
 The extent of cover is defined in Article 2 of the "Subsidence" orders, which stipulates that the damage must have been caused by subsidence as an effect of nature.
 In the determination of whether a problem is subsidence-related, the geotechnical engineer is an important actor, and his role and the loss adjuster's must be clearly defined.

Key words: subsidence, personal context, the insured, the geotechnical engineer, 2001 Subsidence Booklet, problem, Subsidence Order, role of the loss adjuster.

1

La sécheresse, ses pathologies, ses modes réparateurs, son contexte relationnel avec l'assuré : un vaste sujet

Bien que désormais le phénomène soit connu, aucune réglementation constructive n'existe au regard de la sécheresse et de la réhydratation des sols. Tout au plus, des plans de prévention des risques peuvent être prescrits, imposant à certaines communes très vulnérables de nouvelles règles préventives.

C'est donc, dans ce contexte, que l'expert se voit confier sa mission et qu'il doit la mener à bien.

2

Les acteurs en présence

L'appréhension de ce type de dossiers fait appel à un ensemble de protagonistes.

L'assuré sinistré en constitue la « fondation », l'assureur le garant de la « construction » d'un dossier bien appréhendé et, pour ce faire, il fait appel à des « strates successives » que sont l'expert qu'il mandate, le géotechnicien, l'entreprise qui réparera et, éventuellement, le maître d'œuvre en cas de dossier le nécessitant.

Pour les compagnies d'assurances, les dossiers « Sécheresse », lourds de conséquences pécuniaires, nécessitent la mise en place de réseaux d'experts spécialisés pour traiter ce type de dossiers, dont la particularité est qu'ils arrivent par vague et en masse.

Chaque assureur a ensuite la volonté, dès que l'arrêt est paru, de se rendre au plus tôt chez son assuré, afin d'assumer ses obligations envers ce dernier et faire la part des choses entre ce qui relève de la sécheresse et les pathologies qui n'en sont pas la conséquence.

3

Le contexte relationnel de l'intervention de l'expert

L'expert a alors à intervenir dans un climat général souvent particulier, dans le sens où le désordre touche,

bien sûr, un bien, un patrimoine qui, pour l'assuré, correspond à un investissement important, voire l'investissement de sa vie, sa maison.

En plus, dans ce contexte, il a affaire à un assuré, un sociétaire, souvent inquiet, qui craint pour la dévalorisation de son patrimoine et s'interroge sur son indemnisation.

Cet assuré a aussi été destinataire d'informations variées quelquefois, subjectives, et il impute souvent, par méconnaissance des pathologies normales touchant un bâtiment, tous ses désordres à la sécheresse.

Il ne faut pas non plus négliger l'aspect médiatique pressant, qui environne cette typologie de dossiers.

Notons aussi qu'il attend la venue de l'expert depuis longtemps, voire très longtemps, le phénomène étant à la base naturel et les assureurs ne couvrant pas en l'absence d'arrêt.

En effet, par exemple, si l'on se réfère à un dernier arrêté paru le 01/12/06 pour la commune de Versailles, visant la sécheresse de juillet-août-septembre 2003, il verra l'expert en janvier ou février 2007, soit trois ans et demi après qu'il ait constaté les fissures.

Ainsi, pour mener à bien sa mission, l'expert doit développer toute sa science de la communication, pour convaincre du bien-fondé de ses conclusions, appuyées sur ses connaissances en matière de pathologies du bâtiment.

4

Les outils

Le point culminant et critique de la connaissance de cette matière, se situe vers la fin des années 1990 au moment où le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles a connu des difficultés.

Pour unifier les pratiques et pour aider tous les acteurs dans la compréhension et le traitement de ce type de dossiers, les deux familles d'assureurs, que sont le GEMA et la FFSA, la CCR et les pouvoirs publics ont mené, à partir de 1999, une réflexion sur la réforme du régime. Cette réforme a fait l'objet de correctifs financiers, mais s'est accompagnée de la mise en place d'outils, dont notamment la création d'un ouvrage intitulé *Fascicule Sécheresse 2001*, applicable aux arrêtés postérieurs au 15/11/00.

Ce document oblige donc désormais l'expert à dresser un rapport-type structuré et cohérent, dans

lequel il doit s'expliquer sur la pathologie rencontrée et, notamment, c'est souvent le plus difficile, si cette dernière n'est pas la conséquence de la sécheresse.

Ce fascicule facilite désormais grandement la gestion des dossiers, et règle également la relation entre assureurs dans les cas où le sinistre s'étend sur une longue période, et où donc la maison peut se trouver garantie par plusieurs assureurs successifs (situations de cumul d'assurance).

5

Le contexte technique de l'intervention de l'expert

Les bases du travail de l'expert posées, son travail démarre alors, non seulement dans le cadre relationnel ci-avant développé, mais aussi dans un contexte jalonné de contraintes techniques et méthodologiques, quelques fois difficiles à faire admettre aux assurés qui, rappelons-le, attendent depuis longtemps qu'on répare leur maison.

De façon non exhaustive et sans niveau hiérarchique, ni chronologique, ces contraintes et/ou difficultés, lors et après la première expertise, peuvent être déclinées ainsi :

- pour l'assuré, puisqu'un arrêté est paru sur sa commune, les désordres sont forcément liés à la sécheresse...

- puisque les désordres sont apparus pendant la période visée par l'arrêté, ils sont forcément la conséquence de la sécheresse...

- encore du temps à passer et à attendre du fait d'éventuelles mises en observation du bâtiment ;

- une neutralisation de la végétation trop souvent mal acceptée, cette dernière contribuant au charme et à l'esthétique des propriétés ; et, pourtant, toute la profession connaît le rôle prépondérant de cette végétation dans le mécanisme de la déshydratation. Sur ce point, une difficulté supplémentaire existe quand cette végétation appartient au voisin ;

- des mises en œuvre de solutions qui ne se veulent pas maximalistes et/ou totalement sûres (trottoirs périphériques, géomembranes...) ; l'assureur doit alors assumer sa position et l'expert l'expliquer et la faire accepter à l'assuré dans le cadre d'une prise de risque mesurée ;

- un voisin dont la maison a été reprise en sous-œuvre avec des travaux lourds, non justifiés chez la personne visitée ;

- des investigations sur des réseaux de distribution d'eaux pluviales et/ou d'eaux usées, enterrés, accessibles ou non accessibles, qui allongent la durée de vie du dossier, du fait des mises en observation postérieures après avoir traité les désordres y afférant ;

- des configurations particulières, telles que des pavillons sinistrés en bout de bande de plusieurs bâtisses, avec des fondations communes et des pathologies différentes d'un pavillon à l'autre. Comment alors réparer de façon indépendante ? Les solutions existent bien sûr, mais sont complexes à mettre en œuvre ;

- un temps d'élaboration des études de sol (si besoin) souvent long, les entreprises étant surchargées suite aux demandes multiples des experts à réception des vagues de dossiers.

- la difficulté à déterminer quelquefois, pour l'expert et le géotechnicien, le rôle prédominant de la sécheresse dans la survenance du sinistre, en rappelant, à ce niveau de l'exposé, l'article 2, stipulé en préambule des arrêtés, à savoir :

La garantie CATNAT est accordée lorsque les dommages matériels directs, qui résultent de la sécheresse, ont eu pour cause déterminante l'effet de cet agent naturel, et que les mesures habituelles à prendre, pour prévenir ces dommages, n'ont pas pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

De ce paragraphe, je retiens deux points essentiels :

- a) Sur le plan légal, rappelons que la loi du 13 juillet 1982, et les diverses modifications intervenues, précisent que seuls sont donc pris en compte les *dommages matériels directs*, c'est-à-dire ceux qui portent atteinte à la structure ou au contenu de la chose assurée.

A ce titre, relèvent des dommages directs :

- les frais d'études géotechniques pour instruire le sinistre, et non ceux exposés en amont pour faire reconnaître la commune en situation de catastrophe naturelle ;

- les travaux de remise en état ;

- les travaux de confortation destinés à éviter l'aggravation immédiate des désordres ;

- les travaux de déblais et de démolition ;

- à la condition que l'expert entérine cette nécessité, les honoraires d'architecte, de bureau d'études et de contrôle technique pour mettre en œuvre et contrôler la réalisation de travaux ;

- l'indemnisation est subordonnée à la réalisation effective des travaux, les dépenses devant être justifiées ;

- le coût de la prime assurance « dommages-ouvrage ».

Par opposition, on peut aussi rappeler ici que relèvent des dommages indirects :

- les pertes de loyers ;

- les pertes d'usage ;

- les frais de déplacement du mobilier ;

- les honoraires d'experts d'assuré ;

qui n'entrent pas dans le champ de la garantie catastrophes naturelles, mais qui peuvent tout à fait être pris en charge par l'assureur au titre d'une autre garantie du contrat.

- b) Qu'il faut que la cause déterminante soit l'effet de cet agent naturel qu'est la sécheresse et, de plus, que les mesures habituelles à prendre, pour prévenir les dommages, n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

Quid alors des évacuations d'eaux pluviales en pied de bâtiment, d'une végétation qu'on a laissé grandir sans se poser de questions à proximité du bâtiment ?

Tous ces éléments de réflexion, qui débouchent vers l'octroi d'une garantie ou d'une fin de non-recevoir, constituent la difficulté de l'expertise.

Ceci exposé, on ne peut, bien sûr, parler de la sécheresse et de la réhydratation des sols, sans évoquer la place du géotechnicien, intimement liée à celle de l'expert et, sur ce point, le fascicule Sécheresse est clair.

Il revient bien à l'expert, bien sûr dans une démarche partenaire avec le géotechnicien, de proposer, s'il l'estime nécessaire, la réalisation d'une étude de sol, en motivant son avis.

L'expert attend des résultats de l'étude une base argumentaire technique et solide sur la prépondérance des phénomènes de sécheresse et de réhydratation dans la concrétisation du sinistre, car n'oublions pas que c'est sur cette base qu'il devra convaincre l'assuré de l'absence de lien avec la sécheresse, si c'est le cas...

Le résultat de l'étude opérée doit être alors soumis à l'appréciation de l'expert, et il lui appartient alors de faire le choix d'un remède et d'en chiffrer le coût.

J'estime important ce rappel, les professionnels, experts comme assureurs, n'étant pas toujours en adéquation sur ce « partage » des métiers.

De la même façon, il existe des comportements différents d'un assureur à l'autre sur des aspects comme :

- la mise en observation des immeubles ;
- l'opportunité d'intervention de maîtres d'œuvre et/ou de bureaux d'étude, intégrés ou non dans les entreprises.

Sur ce plan, à chaque expert donc de répondre à la demande de son mandant.

Pour conclure, on peut indiquer que l'expertise « Sécheresse » requiert de l'expert des compétences,

doublées d'une expérience en mécanique des sols et pathologie du bâtiment, mais également des qualités humaines essentielles, d'observation, de diplomatie et de pédagogie.

Pour toutes les raisons évoquées ci-avant, ces dossiers sont certainement, dans le cadre de l'habitat pavillonnaire, à mettre dans la famille des dossiers les plus délicats à traiter.

Des publications des études, projets de recherches, modélisations et chantiers divers sur le sujet, tels que les résultats évoqués par M^{me} Catherine Jacquard de l'entreprise Fondasol sur l'influence de la végétation en fonction des types d'essence, en complément de l'étude anglaise bien connue des experts, aideraient grandement l'expert de terrain, bien loin de ces modélisations, à convaincre les assurés du bien-fondé de leur argumentaire.

Enfin, rappelons pour finir que les experts travaillent sur un « matériel très concret et pratique » qu'est la maison de Monsieur Tout-le-monde, qui ne l'est justement pas pour l'assuré, le sociétaire à qui le bien appartient, qui considère son habitation comme une chose unique.

Bibliographie

Jacquard C. - *Pathologie des fondations superficielles sur sols argileux. Retour d'expérience en Midi-Pyrénées*. Revue française de géotechnique, à paraître.

FFSA et GEMA - *Fascicule Sécheresse*. Document interne FFSA et GEMA, 2001, 24 p.