

Retrait-gonflement des sols : une aide préventive pour les propriétaires les plus exposés

10/09/2025

Catastrophes

Le gouvernement vient de lancer une expérimentation dans 11 départements qui permettra de soutenir les propriétaires habitant dans une « zone d'exposition forte » au RGA (retrait-gonflement des argiles). Jusqu'à 15 000 euros sont prévus pour réaliser des travaux de prévention, sous conditions de ressources.

Des structures d'habitations qui se détériorent, des fissures qui apparaissent puis s'élargissent allant parfois jusqu'à l'effondrement du bâtiment. Afin de prévenir les risques liés au retrait-gonflement des argiles (RGA) qui ne cessent de prendre de l'ampleur en raison du changement climatique, le gouvernement vient de mettre en place une nouvelle aide, dans les zones le plus exposées, pour protéger les propriétaires victimes de ce phénomène.

Ce dispositif et les critères d'éligibilité ont ainsi été détaillés dans un arrêté et un décret parus ce week-end.

« Des milliers de maisons fragilisées » chaque année

Les épisodes de sécheresse et de réhydratation des sols « fragilisent chaque année des milliers de maisons individuelles en France », rappelle le ministère de la Transition écologique, dans un communiqué publié dimanche.

Ce phénomène naturel, désormais bien connu, intervient à la suite de successions d'épisodes de sécheresses qui entraînent la rétraction des sols argileux. Et lorsque des pluies importantes reviennent, ils se gorgent d'eau et gonflent. Résultat, des mouvements de terrains vont abîmer les structures mêmes des logements, avec des dégâts allant de simples fissures jusqu'à des effondrements.

Sans compter que le RGA s'étend rapidement à de nouvelles zones géographiques. La part du territoire exposée moyennement ou fortement au phénomène concerne désormais 48 % des sols métropolitains (contre 24 % durant la décennie 2010), selon les dernières données datant de 2021. Une carte produite par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) montre l'étendue du phénomène.

Concrètement, ce sont plus de 10,4 millions de maisons individuelles qui sont de ce fait potentiellement très exposées au phénomène (et plus de 3 millions de maisons individuelles exposées à un aléa fort), dont « près de la moitié bâtie après 1976 », et « trois-quarts des communes ont plus de 50 % des maisons exposées », rappelle le Cerema.

Diagnosics et travaux préventifs

Et le phénomène devrait encore s'amplifier puisque le réchauffement climatique continue de s'intensifier. Pourtant, si ce type de dommages peut compromettre la solidité des bâtiments et la sécurité de leurs habitants, les victimes ont toujours du mal à se faire indemniser.

Pour accompagner les ménages, le gouvernement vient donc d'annoncer la mise en place, à titre expérimental, d'une nouvelle « aide à la prévention » dans onze départements « particulièrement concernés par ce phénomène ».

Ont ainsi été retenus l'Allier, les Alpes-de-Haute-Provence, la Dordogne, le Gers, l'Indre, le Lot-et-Garonne, la Meurthe-et-Moselle, le Nord, le Puy-de-Dôme, le Tarn et le Tarn-et-Garonne.

« Ce dispositif permettra aux propriétaires occupants de maisons situées dans les zones les plus exposées de bénéficier, sous conditions de ressources, d'une subvention pour financer des

Jusqu'à 90 % du financement

Pour réaliser un « diagnostic de vulnérabilité » de leur habitation, les propriétaires éligibles pourront être soutenus jusqu'à 90 % du coût de l'opération (la proportion de financement sera fonction des ressources du bénéficiaire) dans la limite, toutefois, d'un plafond de 2 000 euros.

Dans un second temps, mais de la même manière, l'État soutiendra jusqu'à 90 % le financement des dépenses engagées pour l'accompagnement et la maîtrise d'œuvre (dans la limite aussi de 2 000 euros) et jusqu'à 80 % des dépenses engagées pour les travaux (dans la limite d'un plafond de dépenses éligibles de 15 000 euros). Le pourcentage dépendra là encore des ressources du bénéficiaire.

Au-delà des ressources des propriétaires, seuls les bâtiments à usage d'habitation situés en « zone d'exposition forte » au RGA seront éligibles à cette aide. En outre, ils devront être « achevés depuis au moins 15 ans », « couverts par un contrat d'assurance habitation », « non mitoyens » et ne comporter que « deux niveaux maximum », détaille l'arrêté.

Par ailleurs, ils ne devront « pas présenter de désordres architecturaux ou présenter des fissures sur les murs intérieurs, les doublages et les cloisons dont l'écartement ne dépasse pas un millimètre », dispose l'arrêté qui exclut notamment les bâtiments ayant déjà « subi des dommages structuraux » ou certains de ceux « ayant déjà été indemnisés par leur assureur ».

Un triplement des coûts redouté d'ici 2050

Le lancement effectif de l'expérimentation dans les onze départements ne commencera cependant qu'en octobre avec l'ouverture des dépôts de demandes sur la plateforme Démarches simplifiées. Le déploiement des diagnostics et de la réalisation des travaux de prévention est attendu « à partir du dernier trimestre 2025 », sans plus de précision.

In fine, « l'objectif est de tester et d'évaluer les solutions les plus efficaces, dans la perspective d'une éventuelle généralisation de ce dispositif », indique le ministère.

Une décision importante puisque « les coûts de réparation liés au RGA se sont considérablement accrus au cours des dernières années, représentant aujourd'hui la principale charge du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles », rappelle-t-il, soulignant que « 70 % du coût des indemnisations CatNat liées aux bâtiments résultent du RGA sur les cinq dernières années ».

« Son impact financier sur le régime CatNat, déficitaire depuis huit ans, est croissant et a explosé en 2022 [lors de la sécheresse] pour s'élever à plus de 3 milliards d'euros, un record depuis la création du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles », constatait il y a deux ans France assureurs.

Là aussi, le plus dur est à venir puisque, « sur les 30 prochaines années, le montant des sinistres liés à la sécheresse pourrait tripler par rapport aux 30 dernières pour passer de 13,8 à 43,3 milliards d'euros en cumulé d'ici 2050 », s'inquiétait la fédération des assureurs.

On peut également rappeler que deux décrets ont récemment fixé les conditions d'applications de nouvelles dispositions concernant l'indemnisation des dégâts liés au RGA et permis de mieux encadrer les expertises assurantielles.