

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT**N ° 3871**

présenté par
M. Bazin

ARTICLE 44

I. – À l’alinéa 8, substituer aux mots :

« d’une analyse du bâti et des équipements de l’immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l’article L. 126-31 du code de la construction et de l’habitation »

les mots :

« d’un diagnostic technique global, tel que défini à l’article L. 731-1 du code de la construction et de l’habitation, et du diagnostic de performance énergétique mentionné à l’article L. 126-31 du même code ».

II. – En conséquence, après l’alinéa 52, insérer les sept alinéas suivants :

« 3° *bis* L’article L. 731-1 est ainsi modifié :

« a) Au premier alinéa, après le mot : « générale » est inséré le mot : « technique » ;

« b) Au cinquième alinéa :

« - Les mots : « de la situation du syndicat des copropriétaires » sont remplacés par les mots : « technique de l’immeuble » ;

« - Les mots : « et de l’habitation » sont supprimés ;

« c) Après le 4° , est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l’habitation lorsque l’immeuble fait l’objet d’une

procédure d'insalubrité ou si la copropriété est soumise aux dispositions des articles 29-1 à 29-15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans sa définition actuelle, le Diagnostic Technique Global (DTG) est un outil très complet prenant en compte les caractéristiques techniques des immeubles d'habitation mais aussi des éléments sur leurs gestions administratives et financières.

Créé par la Loi ALUR, il doit demeurer le document phare de la copropriété, dans lequel est intégré, pour une validité équivalente, le nouveau DPE collectif selon la typologie de la copropriété. Ces éléments sont des outils prévisionnels qui éclairent sur une temporalité décennale.

En revanche, pour qu'il puisse demeurer ce document phare, il doit pouvoir s'adapter à la diversité des copropriétés.

Compte tenu de l'intérêt du DTG dans l'élaboration des plans pluriannuels de travaux portée par l'article 44 du projet de loi et de la montée en puissance de la rénovation énergétique des copropriétés inhérente aux objectifs du projet de Loi, il convient d'adapter le DTG pour que les professionnels qui le réalisent soient en pleine capacité de répondre avec les mêmes niveaux de qualité et d'exigence en cas de très forte demande.

Aujourd'hui, trop peu de professionnels sont habilités à réaliser le DTG, car ils sont formés sur la dimension technique, l'analyse du bâti, mais pas sur l'analyse de la gestion administrative et financière de la copropriété. Il s'agit donc de lever un frein qui se pose, en permettant à plus de professionnels d'être formés au DTG. Dans le même temps, le DTG, continuerait d'inclure une analyse de la gestion administrative et financière de la copropriété pour celles qui présentent des signes de fragilité (financière, insalubrité).

Cet amendement vise donc la rationalisation du DTG en redéfinissant ses contours au regard des situations des copropriétés diagnostiquées :

-Pour les copropriétés ne présentant pas de signes de fragilité, le DTG ne prendrait en compte que les caractéristiques techniques des bâtiments,

-Pour les autres copropriétés, le DTG serait étendu aux éléments portant sur la gestion administrative et financière de la copropriété car ces données seront utiles à la résolution des difficultés rencontrées. Dans ce cas, il s'agirait du DTG tel que nous le connaissons à l'heure actuelle.

Avec cette simplification, le DTG peut devenir l'instrument sur lequel repose le PPT.