

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 5444

présenté par
M. Gérard et Mme Marsaud

ARTICLE 44

À l'alinéa 8, substituer aux mots :

« une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble »

les mots :

« un diagnostic global prévu au deuxième alinéa de l'article L. 126-28-1 du code la construction et de l'habitation ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 44 du présent projet de loi vise à faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété et à favoriser l'entretien de ce parc d'immeubles vieillissant et nécessitant de lourds investissements.

Pour faciliter la réalisation de travaux et en anticiper le financement, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a mis en place un dispositif à destination des immeubles en copropriété à usage total ou partiel d'habitation, qui repose sur trois instruments, dont un diagnostic technique global (DTG), document d'information générale sur la situation de l'immeuble, dont la réalisation est facultative et un plan pluriannuel de travaux, document de programmation des travaux dans le temps, dont la réalisation est également facultative.

La création de ce diagnostic technique global est allé dans le bon sens mais souffre de deux défauts majeurs :

- Son caractère facultatif qui l'oblige à faire voter en assemblée générale le principe même de mise en place du DTG
- Son caractère global, qui ne l'est en réalité pas réellement, en se limitant aux seuls objectifs de « conservation de l'immeuble » et de « respect des obligations légales », en n'incluant pas de volet architectural, urbanistique, patrimonial, fonctionnel, social et n'incluant que partiellement la dimension économique, environnemental.

Les faits démontrent que ce dispositif n'a pas été mis en place et n'est en définitive pas voté et plus proposé aux assemblées générales des copropriétaires. La présente proposition d'amendement à l'article 44 vise donc à renforcer l'efficacité du projet de plan pluriannuel de travaux prévu à l'article 14-1 modifié de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en l'appuyant sur la réalisation du diagnostic global prévu au deuxième alinéa de l'article L. 126-28-1 créé par l'article 40 du présent projet de loi, en lieu et place de la simple référence à une « analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ».

La rénovation des bâtiments ne doit pas être appréhendée sous le seul angle du bâti et des équipements de l'immeuble, trop réducteurs. Il faut privilégier une approche écologique de la rénovation centrée sur le confort d'usage avec des objectifs qualitatifs de bien-être, de santé, de qualité de l'air intérieur, de protection et d'amélioration de la biodiversité.