

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 5709

présenté par

Mme Gomez-Bassac, Mme Mauborgne, Mme Rossi, M. Le Bohec, M. Person, Mme Piron,
M. Maire, M. Henriet, Mme Hennion et Mme Provendier

ARTICLE 44

I. – Rédiger ainsi l’alinéa 8 :

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir 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, lorsque ce dernier est obligatoire : ».

II. – En conséquence, rédiger ainsi l’alinéa 13 :

« Si le diagnostic technique global prévu au même article L. 731-1 ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l’obligation d’élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic. »

III. – En conséquence, après l’alinéa 52, insérer les cinq alinéas suivants :

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

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

« b) Au 2°, les mots : « de la situation du syndicat des copropriétaires » sont remplacés par les mots : « technique de l’immeuble » et les mots : « et de l’habitation » sont supprimés ;

« c) Après le 4°, il 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.

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

Ce document doit en revanche 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 ce projet de loi et de la montée en puissance de la rénovation énergétique des copropriétés, 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 pour la plupart d'entre eux, formés sur la dimension technique, l'analyse du bâti, mais peu sur l'analyse de la gestion administrative et financière de la copropriété.

Cet amendement de simplification 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.