

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3995)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 6107 (Rect)

présenté par

Mme Louis, M. Rudigoz, M. Maire, M. Michels, Mme Mörch et Mme Provendier

ARTICLE 44

I. – Après l’alinéa 6, insérer les deux alinéas suivants :

« Art. 14-2. – I. – Pour les immeubles neufs de plus de deux copropriétaires, le diagnostic technique global est obligatoire à l’issue d’un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l’immeuble.

« En zones soumises au permis de louer, le diagnostic technique global est étendu aux parties privatives. »

II. – En conséquence, au début de l’alinéa 7, supprimer la mention :

« Art. 14-2. – I. – ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

À Marseille, sur 23 000 copropriétés, 5 900 copropriétés ont un signe de fragilité ; 70% des copropriétés ont de 1 à 10 logements, 25% de 11 à 50 logements, 5% plus de 50 logements. Sur les 72 copropriétés marseillaises de plus de 100 logements construites dans les années 70, une vingtaine est sous surveillance.

À Marseille, le drame de la rue d’Aubagne a mis en lumière l’état particulièrement dégradé de l’habitat ancien en centre-ville. Ces immeubles qui se sont écroulés sur 8 vies sont caractéristiques du cœur de ville et des noyaux villageois, il s’agit des 3 fenêtres marseillais. Se sont de petits immeubles de 3 ou 4 niveaux, comportant pour la plupart moins de 10 logements. Ils ont été construits au début des années 1900. Ils sont faits de pierres, de terre, de chaux, de briques et de bois. Ils redoutent les fuites d’eau dans les salles de bains et ne tolèrent pas que leurs cloisons soient abattues car elles sont porteuses.

En 2015, le rapport Nicol sur la requalification du parc privé marseillais préconisait de compléter les diagnostics réalisés et d'élaborer une stratégie d'intervention immeuble par immeuble. Le Diagnostic Technique Global est un outil performant, il serait parfaitement adapté pour répondre à cette préconisation.

En l'état du texte, ces immeubles, ces 16 000 copropriétés du centre-ville et des noyaux villageois de Marseille ne seraient concernées par cet article 44.

En effet, dans la loi ALUR de 2014, ces copropriétés de moins de 50 lots ont pour seule obligation l'élaboration de la fiche de copropriété, les syndicats ont seulement à proposer le Diagnostic Technique Global, il n'est pas obligatoire.

Aussi, ce Diagnostic Technique Global qui permet à chacun des copropriétaires d'avoir une vision précise de l'état technique de l'immeuble, des travaux à engager sur les 10 prochaines années, se limite aux parties communes d'un immeuble. Or, pour reprendre l'exemple marseillais, des désordres graves peuvent intervenir sur les parties privatives qui, sans mesures correctives, pourront entraîner des dommages sur la structure porteuse de l'immeuble.

Enfin, un propriétaire bailleur n'a plus accès aux parties privatives louées pendant toute la durée de son bail. Il n'a la connaissance de désordres ou dégradations à l'intérieur de son logement seulement s'il est informé par son locataire.

Étendre le Diagnostic Technique Global aux parties privatives dans les périmètres assujettis au permis de louer donnera au bailleur une vision précise de l'état de salubrité à l'intérieur de son logement, même s'il est occupé, et d'apporter aux autres copropriétaires la connaissance de désordres pouvant à terme dégrader les parties communes, la structure, ou le clos/couvert de l'immeuble.

Le diagnostic technique global est un outil performant pour la prévention des risques du cadre bâti. Il est sous-utilisé, il doit devenir l'outil courant de prévention des désordres et d'amélioration de l'habitat. Il est limité pour l'instant aux parties communes de certaines copropriétés (neuves ou insalubres).

Ainsi, cet amendement vise à rendre obligatoire le diagnostic technique global aux copropriétés de plus de deux logements et de plus quinze ans, et à étendre pour ces immeubles le périmètre du diagnostic aux parties privatives dans les zones soumises au permis de louer.