



N° 1773

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 mars 2019.

PROPOSITION DE LOI

visant à instaurer un diagnostic structurel obligatoire des immeubles collectifs à usage principal d'habitation construits il y a plus de cinquante ans,

(Renvoyée à la commission affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Mme Laurence TRASTOUR-ISNART, Damien ABAD, Nathalie BASSIRE, Jean-Claude BOUCHET, Bernard BROCHAND, Jacques CATTIN, Josiane CORNELOUP, Franck MARLIN, Éric PAUGET, Bernard PERRUT, Didier QUENTIN, Nadia RAMASSAMY, Robin REDA, Bernard REYNÈS, Stéphane VIRY, Michel VIALAY, Claude de GANAY, Jean-Luc REITZER, Sébastien LECLERC,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 5 novembre 2018, en plein cœur de Marseille, deux immeubles dont la construction remonterait à plus de deux siècles se sont effondrés. Cet événement dramatique met en exergue la fragilité structurelle de certains bâtiments âgés d'habitation collectifs. Cette fragilité engendre des risques pour la sécurité de leurs habitants.

Pour lutter contre l'habitat indigne, et plus précisément contre les bâtiments menaçant de ruine et insalubres, le législateur a conféré au maire des pouvoirs de police administrative dans ce domaine.

Ainsi, le maire dispose d'un arsenal juridique face à un bâtiment dégradé ou en péril. Il peut prendre des mesures coercitives immédiates comme les procédures de locaux impropres à l'habitation, les mesures de péril, les expropriations, les déclarations d'insalubrité.

Pendant, force est de constater que certains immeubles collectifs présentant un risque pour leurs occupants échappent à la vigilance de l'autorité administrative.

Face à ce constat, de nombreux maires plaident en faveur d'un diagnostic structurel obligatoire et périodique des immeubles collectifs anciens qui sont les plus susceptibles de fragilité structurelle et donc, de danger pour les habitants et les voisins. Cet outil de prévention, plus en amont, permettrait de recenser tous les immeubles concernés par un bâti dégradé et menaçant. L'administration disposerait alors de données plus précises sur les immeubles pour lesquels il convient d'agir et de faire entreprendre rapidement des travaux de rénovation voire des destructions. Dans le même temps, cela permettrait pour les occupants (locataires et propriétaires) de connaître précisément l'état de l'immeuble dans lequel ils vivent.

C'est pourquoi, la présente proposition de loi propose de mettre en place un contrôle obligatoire structurel des immeubles collectifs construits il y a plus de cinquante ans. Ce diagnostic structurel sera périodique : il se fera tous les quinze ans à partir de la date du premier contrôle.

L'article 1 pour objectif d'introduire un article L. 153-1 et un article L. 153-2 au code de construction et de l'habitation.

L'article L. 53-1, tel que proposé, précise le contenu du diagnostic. Ce diagnostic présentera le résultat des études approfondies et spécifiques du bâtiment, notamment sur la structure, tels que désordres évolutifs, sondages, pose de témoins sur fissures (Fissuromètre ou jauges), test étanchéité air-eau, test d'humidité, qui devront être menées pour récolter toutes les informations permettant de confirmer le niveau de sécurité et d'habitabilité (sanitaire) du bâtiment.

À titre préventif, un diagnostic du mode constructif et des effets sismiques pourra être intégré pour tendre vers une évaluation du comportement du bâtiment au séisme selon la classification en zone des régions de France.

Les éléments à examiner lors de ce diagnostic feront l'objet d'une liste non-limitative définie par décret. À titre d'exemple, ils pourront porter sur les points suivants :

- La structure verticale (murs/façades) : L'évaluation porterait sur l'état des murs porteurs, poteaux, piliers, balcons pour identifier des signes de faiblesse, de dégradation, de fissures ou de déformations ainsi que l'état des matériaux.

Certaines pathologies peuvent être identifiées tel que la pathologie coplanaire des parements du mur, la pathologie due à une trop forte compression sur une large partie du mur, la pathologie due à des différences de rigidité entre les matériaux composant les murs mixtes, la pathologie due aux mouvements différentiels des fondations, la pathologie due aux mouvements sismiques, écrasements et bombements des façades, fractures verticales au niveau des sections internes des murs.

- La structure horizontale (plancher) : l'évaluation veillerait à identifier les fissures ou flèches au niveau des poutres et planchers, les déformations, les attaques biotiques et les lézardes ;

- Les fondations : l'évaluation permettrait de constater le mode de fondation, d'identifier des signes de faiblesse, de dégradations, de fissures ou de déformations ;

- La couverture et les ouvrages de toiture : L'évaluation permettrait d'identifier les faiblesses d'étanchéité de la toiture, de dégradations de la charpente (la putréfaction du bois, fissure, gonflement, des souches de cheminées, pourrissement et déformation structurelle).

En cas de travaux nécessaires à la sécurité des occupants et du voisinage, ce diagnostic devra impérativement préciser la nature et le degré d'urgence des travaux ou mesures correctives (voire confortatives) à la charge de chaque propriété.

Il doit également préciser si l'immeuble fait l'objet d'un risque de péril grave et imminent ou susceptible, à terme, de relever d'un tel niveau de risque impliquant son « inhabilité ».

Qu'il s'agisse de travaux programmables ou de situations de péril, le diagnostic structurel devra formuler leurs causes et origines : risques ou désordres dus à des défauts de conception initiale ou à des modifications structurelles ultérieurement intervenues dans l'immeuble, à la vétusté (dégradation de certains matériaux) ou encore à un défaut d'entretien normal.

De surcroît, dans ce diagnostic structurel, il sera précisé une mention appréciative sur l'existence ou non d'effets délétères ou de véritables risques liés à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans l'immeuble considéré et précisant les moyens à même de remédier à la situation.

Le diagnostic se fera par le biais d'un organisme agréé à l'instar des contrôles techniques automobiles ou des diagnostics obligatoires pour les ventes immobilières (diagnostics relatifs à l'amiante, au plomb, à l'électricité, aux termites, etc...).

L'article L. 153-2, tel que proposé ici, précise les modalités et le champ d'application du dispositif.

Il appartiendra au syndic ou à défaut au syndicat des copropriétaires, au(x) propriétaire(s) du bâtiment concerné de communiquer le diagnostic à l'autorité administrative compétente, c'est-à-dire à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de politique de l'habitat.

En outre, il devra être transmis à l'autorité administrative et aux occupants de l'immeuble concerné sous peine de sanction pécuniaire ne pouvant excéder 3 000 euros.

Cependant, seront exclus de la mesure les plus petits immeubles. Ainsi, il est proposé de soumettre au diagnostic uniquement l'ensemble des

immeubles comprenant au moins trois lots principaux au sens du règlement de copropriété (hors caves, parkings et garages ou autres dépendances).

S'agissant de l'entrée en vigueur de cette proposition, il est proposé dans un premier temps de soumettre les immeubles les plus anciens, construits avant 1920. Puis, sera prévue une satisfaction de l'obligation au 31 décembre 2030, au plus tard, pour tous les autres immeubles de plus de cinquante ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi concernée par le dispositif. Cet agenda prendrait donc en compte les possibilités matériellement réalistes de réalisation de cette mesure à ampleur nationale. À partir du premier diagnostic réalisé, cette procédure sera renouvelable tous les quinze ans

L'article 2 est un article de cohérence rédactionnelle.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

① Le titre V du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre ainsi rédigé :

② « CHAPITRE III

③ « *Mesures de contrôle applicables aux immeubles âgés et collectifs à usage principal d'habitation*

④ « Art L. 153-1.- Le diagnostic structurel d'un bâtiment est un document qui détermine si les niveaux minimums de sécurité et d'habilité sanitaire du bâtiment sont conformes aux valeurs de référence définies par décret. Il évalue les risques pouvant compromettre la sécurité des occupants du bâtiment. Ce document expose les résultats de l'étude approfondie et spécifique du bâtiment lors du diagnostic notamment sur la structure, tels que désordres évolutifs, sondages, pose de témoins sur fissures, test étanchéité air-eau, test d'humidité.

⑤ « Un diagnostic du mode constructif et ses effets sismiques peut être intégré pour tendre vers une évaluation du comportement du bâtiment au séisme selon la classification en zone des régions de France.

⑥ « En cas de travaux nécessaires à la sécurité des occupants et du voisinage, ce diagnostic doit impérativement préciser la nature et le degré d'urgence des travaux ou mesures correctives, voire confortatives, à la charge de chaque propriété.

⑦ « Il doit également préciser si l'immeuble fait l'objet d'un risque de péril grave et imminent ou susceptible, à terme, de relever d'un tel niveau de risque impliquant son caractère non-habitable.

⑧ « Qu'il s'agisse de travaux programmables ou de situations de péril, le diagnostic structurel doit formuler leurs causes et origines : risques ou désordres dus à des défauts de conception initiale ou à des modifications structurelles ultérieurement intervenues dans l'immeuble, à la vétusté, comme la dégradation de certains matériaux, ou encore à un défaut d'entretien normal.

- ⑨ « Il précise une mention appréciative sur l'existence ou non d'effets délétères ou de véritables risques liés à l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans l'immeuble considéré et précisant les moyens à même de remédier à la situation.
- ⑩ « Le diagnostic structurel est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 et dont l'activité est soumise à agrément.
- ⑪ « Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.
- ⑫ « *Art. L. 153-2. – I. -* Le syndic ou à défaut le syndicat des copropriétaires, le ou les propriétaires d'un immeuble collectif ayant été construit il y a plus de cinquante ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et comprenant au moins trois lots principaux au sens du règlement de copropriété, hors caves, parkings et garages ou autres dépendances, doivent faire établir le diagnostic structurel mentionné à l'article L. 153-1 tous les quinze ans.
- ⑬ « Les intéressés doivent communiquer le diagnostic à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de politique de l'habitat dans un délai fixé par décret. En outre, ils doivent communiquer le diagnostic valide aux occupants du bâtiment.
- ⑭ « Lorsque les intéressés n'ont pas communiqué le diagnostic valide à temps à l'autorité administrative compétente susmentionnée, cette dernière peut prononcer à leur encontre une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder 3 000 euros.
- ⑮ « II. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent, en premier lieu, pour les immeubles concernés par la présente section et construits avant 1920 : la réalisation du diagnostic structurel doit se faire entre la date d'entrée en vigueur de la loi n° du visant à instaurer un diagnostic structurel obligatoire des immeubles collectifs à usage principal d'habitation construits il y a plus de cinquante ans jusqu'au 31 décembre 2025.
- ⑯ « Les autres immeubles de plus de cinquante ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi concernés par la présente section sont tenus de satisfaire l'obligation au plus tard le 31 décembre 2030.

- ⑰ « Dès la réalisation du premier diagnostic, la procédure est renouvelable tous les quinze ans dans les conditions normales prévues au I.
- ⑱ « III. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

Article 2

Au premier alinéa de l'article L. 271-6 du même code, après la référence : « L. 134-1 », sont insérés les mots : « et à l'article L. 153-1 ».