

**Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique**

**Projet de décret fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de plan pluriannuel de travaux des immeubles soumis au statut de la copropriété**

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 3 mars 2022 du projet de texte susmentionné ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 mars 2022,

En introduction, l'administration rappelle que :

L'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets modifie l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour rendre obligatoire, dans les immeubles en copropriété à destination totale ou partielle d'habitation de plus de quinze ans, la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

Ce projet de plan comprend notamment une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Aux termes du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, ce projet de plan est établi par une personne disposant de compétences et de garanties qui peuvent différer de celles exigées pour l'établissement du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation et qui sont précisées par décret.

Après examen de ce projet de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) émet les observations suivantes :

**- au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le CSCEE regrette que l'impartialité et l'indépendance, attendues du professionnel établissant un projet de PPT, ne soit pas assouplies vis-à-vis des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements après autorisation du syndicat des copropriétaires. Cette dérogation étant déjà prévue pour ce professionnel vis-à-vis du syndic, elle devrait être étendue pour les acteurs cités.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) :**

Le CSCEE note que les professionnels réalisant les projets de PPT pourront accéder à un marché supplémentaire, ce qui leur permettra de diversifier leur activité.

De plus, le Conseil approuve l'intérêt d'une telle mesure qui limitera les coûts liés à des désordres futurs relatifs à la dégradation des copropriétés du fait d'un mauvais entretien ou des causes étrangères.

Enfin, le CSCEE souligne et regrette l'absence d'obligation d'assurance pour la personne qui établit le projet de PPT, alors que sa responsabilité pourra être engagée.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

Le CSCEE alerte sur le niveau de formation attendu des professionnels qui n'est pas suffisant au regard de la complexité de la prestation. Il recommande également de s'appuyer sur l'expérience professionnelle.

Par ailleurs, l'abaissement du diplôme à un bac +2 par rapport au DTG qui impose un Bac+3 n'est pas justifié alors que la prestation est plus complexe que celle du DTG. Le dispositif de VAE permet à la profession des diagnostiqueurs immobiliers, dont une grande partie est issue du Bac+2, d'accéder déjà au marché du DTG donc au marché du PPT.

**Après délibération et vote de ses membres, sur le projet de décret, le Conseil émet un avis favorable sous réserves :**

- **de s'appuyer sur l'expérience professionnelle, et de ne pas abaisser les critères d'exigences des compétences du DTG.**

- **et de prévoir après autorisation du syndicat des copropriétaires, une dérogation aux critères d'indépendance du professionnel réalisant le projet de PPT, vis-à-vis des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le projet de PPT.**

**Vote pour l'avis :** AIMCC, FIEEC, ADI, Synasav, Cinov, Syntec-Ingénierie, Untec, CNOA, FFA, FMDC, CLER, FNE, CLCV, M. Pelletier, M. Delcambre, France Urbaine – AMF

**Vote contre l'avis :** FILIANCE

**Abstention :** FPI, USH, Pôle habitat-FFB, FFB, CAPEB, SCOP-BTP, UNSFA, FNE, CLER.

Christophe CARESCHE



Président du Conseil supérieur de la construction  
et de l'efficacité énergétique