

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

Projet de décret relatif à la mise en place du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs prévu par l'article L. 126-6-1 du CCH et projet d'arrêté définissant le modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

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 4 mars 2025 du projet de texte susmentionné ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 18 mars 2025 ;

En introduction, l'administration indique que l'obligation de réalisation d'un diagnostic structurel dans certains secteurs géographiques délimités a été introduite par amendement à l'article 27 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite loi « Habitat dégradé ».

Le volet « lutte contre les effondrements » faisait également l'objet d'une des 24 propositions du rapport Hanotin-Lutz.

Ce décret et cet arrêté définissent d'une part les modalités de mise en œuvre opérationnelle du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs (I), les compétences requises pour les professionnels habilités à les réaliser (II), et le contenu du rapport de diagnostic (III).

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 :**

Certains membres contestent la démarche de l'administration d'imposer une forme pour le modèle de rapport du diagnostic structurel.

- **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) et au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Néant

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

Une partie des membres du Conseil estime que le délai de transmission à la commune du rapport du diagnostic structurel ou à défaut du projet de plan pluriannuel de travaux, par le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires d'un bâtiment, de 18 mois indiqué dans le texte pourrait être trop court. Ils préconisent par conséquent une durée de 24 mois afin de pouvoir organiser plus facilement les éventuelles assemblées générales de copropriétés qui seraient nécessaires.

Sur le niveau des diplômes des professionnels réalisant le diagnostic structurel, certains membres estiment que ces missions peuvent être réalisées par une personne ayant un diplôme équivalent à un Bac+3 en ajoutant un critère d'expérience professionnelle dans ce domaine tandis que d'autres considèrent qu'elles requièrent au minimum un diplôme équivalent à un Bac+5 au vu des enjeux de sécurité publique.

Après délibération et vote de ses membres sur le *projet de décret relatif à la mise en place du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs prévu par l'article L. 126-6-1 du CCH* et sur le *projet d'arrêté définissant le modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs*, **le Conseil émet un avis favorable avec les réserves suivantes :**

- Les professionnels réalisant la mission de diagnostic structurel et pouvant être amenés à proposer la mise en œuvre de travaux de consolidation ou de sécurisation ne peuvent être considérés comme assurant un rôle de constructeur au regard de l'article 1792 du Code Civil. En ce sens, il n'est pas nécessaire d'exiger de ces professionnels la souscription d'une assurance décennale, qui ne peut couvrir que les professionnels exerçant des missions de maîtrise d'œuvre. Une assurance responsabilité civile professionnelle suffirait pour l'exercice de ces missions ;

- Le Conseil souhaiterait que les critères de définition des secteurs géographiques dans lesquels le diagnostic structurel sera rendu obligatoire soient davantage explicités dans le décret.

Votes :

CONTRE : USH / UNSFA / FPI / UNTEC / GPFDI / FFB Pôle Habitat

POUR : FILLIANCE / AMF / CINOV / CAPEB / AIMCC / UICB / SYNTEC / FA / FFMI / UFC Que Choisir / Philippe PELLETIER

Abstention : ADI / FIEEC / FDMC / SCOPBTP / FFB / Bertrand DELCAMBRE

Christophe CARESCHE

Le 18 mars 2025,



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