

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Arrêté du 22 août 2025 définissant le modèle de rapport à utiliser par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs

NOR : ATDL2522962A

Publics concernés : élus locaux, propriétaires, syndicats de copropriétaires, membres de conseils syndicaux, syndicats de copropriété, professionnels du bâtiment, bureaux d'études, architectes.

Objet : le présent arrêté définit le modèle de rapport de diagnostic structurel qui devra être utilisé par les professionnels qui interviennent sur des bâtiments d'habitation collectifs situés dans les secteurs géographiques prioritaires définis par délibération du conseil municipal, pour le compte des syndicats de copropriétaires.

Entrée en vigueur : le présent arrêté entrera en vigueur le lendemain de sa publication.

Application : le présent arrêté est pris pour l'application de l'article 27 de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Il est également pris pour l'application de l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation et pour l'application du décret n° 2025-814 du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs.

Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 126-6-1 et R. 126-43-10 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 14-2 et 42-1 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 mars 2025 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 13 mars 2025 ;

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

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 21 mars 2025 ;

Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 17 avril 2025,

Arrête :

Art. 1^{er}. – Le modèle de rapport établi par le professionnel réalisant le diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs, tel que mentionné à l'article R. 126-43-10 du code de la construction et de l'habitation, figure en annexe 1 du présent arrêté.

Art. 2. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 août 2025.

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
D. BOTTEGHI*

ANNEXE 1

Rapport de diagnostic structurel lié à l'inspection visuelle extérieure et intérieure du bâtiment d'habitation collectif et des éventuels désordres observés

Le formulaire est émis par le Ministère chargé de la construction.

Première partie : Diagnostic structurel général du bâtiment**I. – Introduction****1. Contexte et définition de la mission**

.....

.....

.....

.....

2. Limites de la mission

Eléments diagnostiqués :

- ☐ Couvertures
- ☐ Enveloppes externes (façades, balcons, charpente, ossature)
- ☐ Enveloppes internes (murs porteurs, cloisons, planchers, escaliers)
- ☐ Sous-sol
- ☐ Fondations
- ☐ Autres

Eléments non diagnostiqués :

- ☐ Couvertures
- ☐ Enveloppes externes (façades, balcons, charpente, ossature)
- ☐ Enveloppes internes (murs porteurs, cloisons, planchers, escaliers)
- ☐ Sous-sol
- ☐ Fondations
- ☐ Autres

Pourquoi ? :

.....

.....

3. Date(s) de(s) l'inspection(s) visuelle(s) réalisée(s)

Date du/des diagnostic(s) :

En présence de :

Date du rapport :

II. – Documents de références**1. Textes réglementaires en vigueur applicables**

.....

.....

.....

.....

Documents transmis par le propriétaire ou les copropriétaires

☐ Documents relatifs à l'historique des travaux réalisés sur l'immeuble, notamment les descriptifs, les factures et les plans d'exécution des travaux et, le cas échéant, les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétés qui les ont décidés.

☐ S'il existe, le carnet d'entretien de l'immeuble, prévu par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

☐ L'ensemble des diagnostics immobiliers et des études techniques réalisés sur l'immeuble, au niveau du bâtiment.

- ☐ S'il existe, le projet de plan pluriannuel de travaux.
- ☐ S'ils existent, les arrêtés de péril ou de mise en sécurité pris à l'encontre de l'immeuble au cours des dix dernières années et les mains levées.
- ☐ Le certificat d'urbanisme.
- ☐ Autres documents utiles.

III. – Informations générales sur la personne physique et les intervenants réalisant le diagnostic structurel

1. Coordonnées

NOM :

Prénom :

Forme juridique (SA, SARL, SCI) :

Nom commercial de la société :

Numéro SIRET ou SIREN :

Adresses postales :

Numéro et libellé de la voie :

Complément d'adresse :

Code postal :

Localité :

Adresse électronique : @

Numéro de téléphone :

2. Justifications des compétences et des garanties

Justificatifs de compétences :

☐ Un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de cinq ans dans les domaines des techniques du bâtiment, de la construction, du génie civil ou de la géotechnique dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, et d'au moins deux années d'expérience professionnelle dans au moins l'un des domaines d'activités précités. Ce diplôme doit être délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen

☐ Un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent

☐ Une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent

Justificatifs des garanties :

Une attestation sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du propriétaire ou du syndic de copropriété et des entreprises intervenant sur l'immeuble sur lequel porte le diagnostic structurel, destinée à être adressée à la commune avec le rapport a-t-elle été fournie ? ☐ oui ☐ non

Les informations relatives au contrat d'assurance en responsabilité civile professionnelle (nom de l'assureur, n° contrat/police) et l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle répondant aux conditions fixées par l'article R. 126-43-6 du décret susvisé ont-elles été fournies ? ☐ oui ☐ non

IV. – Informations générales sur le bâtiment

1. Coordonnées du/des propriétaire(s) ou des copropriétaires

NOM :

Prénom :

Nom commercial de la société :

Numéro SIRET ou SIREN (pour les syndicats de copropriétaires) :

Adresse postale :

Numéro et libellé de la voie :

Complément d'adresse :

Code postal :

Localité :

Adresse électronique : @

Numéro de téléphone :

2. Localisation géographique du bâtiment**Adresse :**

Numéro et libellé de la voie :

Complément d'adresse :

Code postal :

Localité :

Plan cadastral fourni : ☐ oui ☐ nonMitoyenneté : ☐ oui ☐ non**3. Description succincte du bâtiment**

Type de construction (parpaings, bois, ossature métallique, autres) :

Année de construction (à défaut, période de construction) :

Nombre d'étages :

Nombre de logements :

Présence d'un sous-sol ? ☐ oui ☐ nonSuperficie du bâtiment (m²) :**4. Informations complémentaires**Un diagnostic structurel a-t'il déjà été réalisé sur le bâtiment ? ☐ oui ☐ non

Si oui, date du dernier diagnostic structurel réalisé :

Description des conclusions du dernier diagnostic structurel réalisé :

.....

.....

Des travaux sur la structure du bâtiment ont-ils déjà été réalisés ? ☐ oui ☐ non

Si oui,

Date des derniers travaux réalisés :

Description des travaux réalisés et analyse de leur impact éventuel sur la stabilité et la solidité du bâtiment :

.....

.....

V. – Contextes inhérents au bâtiment**1. Contexte géologique****Type de sol :**

.....

.....

Topographie du terrain (pente générale) :☐ Pas de déclivité☐ Déclivité entre 1 et 5 %☐ Déclivité entre 6 et 9 %☐ Déclivité supérieure à 10 %**Orientation de la pente :****Présence de cours d'eau, nappes, sources, sur la parcelle ou à proximité immédiate :**☐ oui ☐ non

Le bâtiment est-il situé en zone de plan de prévention des risques naturels (PPRN) prescrit ou approuvé ?

☐ oui ☐ nonLe bâtiment est-il situé en zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles ? ☐ oui ☐ non

2. Contexte VRD et environnemental

Système d'évacuation des eaux usées :

- ☐ Raccordement au réseau public ☐ Réseau unitaire ☐ Réseau séparatif
☐ Système autonome d'assainissement
☐ Non reconnus

Description de(s) la voirie(s) située(s) sur et à proximité immédiate de la parcelle du bâtiment (notamment les travaux de voiries réalisés/en cours) :

La végétation :

Présence de végétation aux abords de la construction : ☐ oui ☐ non

Si oui, préciser le type de végétation

Le bien est-il soumis à une obligation de débroussaillage, conformément à l'arrêté du 29 mars 2024 pris en application de l'article L. 131-10 du code forestier ?

(Pour savoir si le bien est soumis à cette obligation, vous pouvez consulter l'outil de recherche en ligne à l'adresse suivante : https://agdvp.brgm.fr/#/context/georisques_global/457)

☐ oui ☐ non

Collecte des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux de toitures sont-elles collectées et éloignées des façades ? : ☐ oui ☐ non

Les réservoirs de collecte des eaux pluviales, enterrés et non enterrés, sont-ils équipés d'un système de trop-plein avec rejet au réseau d'eaux pluviales ? :

☐ oui ☐ non

Les eaux de ruissellement superficielles sont-elles détournées de la construction (Tranchée drainante, caniveau...) ? : ☐ oui ☐ non

Les écoulements souterrains sont-ils drainés et éloignés des fondations du bâtiment ? :

☐ oui ☐ non

Le bâtiment est-il équipé de descentes d'eaux pluviales ou gouttières ? ☐ oui ☐ non

Les gouttières sont-elles connectées au réseau enterré via un regard ou sont-elles déconnectées du réseau avec rejet des eaux pluviales en surface ?

Existe-t-il un/des dispositif(s) d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (puisard, puits d'infiltration, noues végétalisées, revêtements perméables...) ? : ☐ oui ☐ non

Si oui, description succincte du/des dispositif(s) :

Autres informations utiles pouvant impacter la solidité structurelle du bâtiment :

VI. – Description des éléments structurels diagnostiqués et des éventuels désordres observés

Il s'agit en premier lieu d'avoir une vision globale du bâtiment à partir des éléments porteurs/éléments structuraux essentiels, en suivant la descente de charge jusqu'aux fondations, sans omettre la jonction terrain/bâtiment et le sous-sol.

1. Etat de la couverture

Type de toiture (terrasse, en pente...) :

Végétalisation de la toiture : ☐ oui ☐ non

Si oui, description du/des dispositif(s) de végétalisation :

.....

.....

Description des désordres observés :

.....

.....

2. Etat de l'enveloppe externe du bâtiment

Façades :

Charpentes/Ossatures :

Balcons :

Terrasses :

3. Etat de l'enveloppe interne du bâtiment**a. Parties communes (le professionnel réalisant le diagnostic fait une inspection visuelle de l'intégralité des parties communes dont les caves)**

Murs porteurs et cloisons :

.....

Menuiseries :

.....

Planchers, sols :

.....

Plafonds :

.....

Escaliers :

.....

b. Parties privatives et logements (le professionnel réalisant le diagnostic fait une inspection visuelle d'au moins 30 % des logements)

Murs porteurs et cloisons (plâtrerie, briques...) :

.....

Menuiseries :

.....

Planchers, sols :

.....

Plafonds :

.....

Escaliers :

.....

4. Etat du sous-sol

Existe-t-il :

☐ Un sous-sol total

☐ Un sous-sol partiel

☐ Un vide sanitaire

Si oui, quel est l'usage principal du sous-sol ? :

.....

Description des désordres observés :

.....

.....

.....

5. Etat des fondations

Type et nature des fondations :

.....

Description des désordres observés :

.....

6. Conclusion sur la stabilité et la solidité générales du bâtiment

.....

.....

.....

Seconde partie : Recommandations d'investigations complémentaires et de travaux

Si des désordres importants sont décelés et mettent en péril la solidité, la stabilité du bâtiment et la sécurité des habitants, le diagnostic structurel se poursuit avec une seconde partie consacrée aux recommandations d'investigations complémentaires et de travaux.

I. – Recommandations d'investigations complémentaires

1. Réaliser des sondages et reconnaissances de l'enveloppe externe du bâtiment (tests, essais, prises d'échantillons...)

Façades :

.....

Charpentes/Ossatures :

.....

Balcons :

.....

Terrasses :

.....

2. Réaliser des sondages et reconnaissances de l'enveloppe interne du bâtiment (tests, essais, prises d'échantillons...)

Murs porteurs et cloisons :

.....

Menuiseries :

.....

Planchers :

.....

Escaliers :

.....

3. Réaliser une étude de sol

Objectifs de l'étude de sol à réaliser :

.....

Quels types de forages à réaliser ? : ☐ destructifs ☐ à la tarière ☐ autres (préciser)

Nombre de sondages à réaliser :

A quelle(s) profondeur(s) ? :

Prélèvements de sol : ☐ oui ☐ non

Si oui, à quelle(s) profondeur(s) ? :

.....

.....

4. Réaliser une étude géotechnique des fondations

☐ oui ☐ non

5. Réaliser des analyses en laboratoire d'échantillons de sol

☐ Mesures de teneur en eau : %

☐ VBS (Valeur de Bleu du Sol) : %

☐ WL (frontière entre état plastique et liquide), WP (frontière entre état solide et plastique), IP (Indice de Plasticité) : %

☐ Granulométrie et sédimentométrie C2 passant à 2 μ m (proportion d'argile) : %

☐ Autres analyses :

.....

.....

Classification du sol d'assise de la construction selon classification selon le tableau 1

Tableau 1. – Sensibilité du terrain au retrait-gonflement
sous une construction sous les fondations

SOL	WI	<35	35/45	45/70	>70
	Ip	<10	10/20	20/40	>40
	Vbs	<1,5	1,5/4	4/12	>12
	Ac	<20	20/50	50/100	>100
	Acb	<3	3/8	8/13	>13
Epaisseur (m)	0,5/1,5	Terrain pas ou peu sensible		Terrain sensible à très sensible	
	1,5/3				
	>3				

(Source : Les collections de l'IFSTTAR – Techniques et méthodes – retrait et gonflement des argiles : caractériser un site pour la construction – guide 1).

6. Sondages et reconnaissances des VRD (tests, essais, prises d'échantillons...)

Tests :

.....

Prises d'échantillons :

.....

Essais :

.....

Réaliser une inspection caméra ou un contrôle des réseaux enterrés : ☐ oui ☐ non

.....

Autres reconnaissances :

.....

.....

Description des mesures de sécurisation d'urgence éventuellement prises (mise en place d'un périmètre de sécurité, de filets de protection, démontage et évacuation des éléments les plus menaçants,...) :

.....
.....
.....

III. – Recommandations et hiérarchisation des travaux à réaliser

1. **A (très) court terme et d'importance majeure, pour assurer la solidité, la stabilité et la sécurité du bâtiment (liste non exhaustive)**

Etalement :

.....

Traitement des corrosions :

.....

Réparation des épaufrures, des éclatements :

.....

Réparation des balcons :

.....

Reprises d'étanchéité :

.....

Autres travaux :

.....

2. **A moyen terme, pour assurer la pérennité du bâtiment (liste non exhaustive)**

Réparation des fissures :

.....

Reprise d'enduit :

.....

Réparation de la ventilation :

.....

Réfection de la toiture :

.....

Autres travaux :

.....

3. **A long terme, pour assurer la maintenance du bâtiment (liste non exhaustive)**

Inspection régulière de l'état de la toiture :

.....

Entretien régulier des façades :

.....

Entretien régulier des balcons :

.....

Entretien régulier des terrasses :

.....

Visite d'inspection annuelle des fissures :

.....

Actions de sensibilisation des occupants pour alerter sur l'apparition de fissures et autres désordres sur le bâtiment :

.....

.....
Autres travaux :
.....
.....

IV. – Conclusions

1. **Etat visuel général de la structure du bâtiment au moment de la réalisation du diagnostic structurel**

2. **Evaluation de la solidité et de la stabilité du bâtiment**

3. **Evaluation de la pérennité du bâtiment et du risque de péril**

4. **Rappel des mesures de prévention urgentes à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la solidité du bâtiment**

V. – Annexes

Commande de la prestation de diagnostic structurel, attestation d'assurance décennale, document identifiant les contributeurs éventuels au diagnostic structurel, diplômes.

Plans et photos.

Rapports de relevés ou d'investigations complémentaires (sol, réseaux, essais, ...).

Tout autre document utile sur lesquels s'est appuyé le professionnel pour réaliser son diagnostic structurel du bâtiment.