

Diagnostic structurel : mieux comprendre aujourd'hui pour sécuriser demain

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



Crédit photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chérite

É D I T O

La solidité d'un immeuble est un sujet que l'on considère souvent comme acquis. Pourtant, comme tout ouvrage, un bâtiment évolue avec le temps. Vieillesse des matériaux, transformations successives, conditions climatiques ou encore choix d'entretien peuvent, progressivement et parfois sans signe visible, fragiliser sa structure.

Les effondrements d'immeubles, ou de balcons, survenus ces dernières années ont rappelé l'importance de mieux connaître l'état réel du bâti, avant que des désordres ne deviennent critiques ou donnent lieu à des situations d'urgence. C'est dans cette logique que la loi dite « Habitat Dégradé » a introduit le diagnostic structurel obligatoire pour certains immeubles collectifs. L'objectif est clair : passer d'une gestion dans l'urgence à une démarche d'anticipation et de prévention.

Ce diagnostic ne doit pas être perçu comme une contrainte supplémentaire, mais comme un outil de connaissance au service des copropriétés et de leurs résidents. En apportant un éclairage spécifique sur l'état de la structure de l'immeuble, il permet de mieux comprendre ses fragilités éventuelles et d'éclairer des décisions de long terme. Associé au Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), il contribue à sécuriser la programmation des interventions, à prioriser les actions utiles et à préserver la valeur du patrimoine.

Nous vous proposons de décrypter ce qu'est le diagnostic structurel, pourquoi il a été mis en place et comment il s'intègre dans la gestion responsable et durable des copropriétés.

Claire Laventurier |

Exxetude

ENQUÊTE DE SATISFACTION COPROPRIÉTÉ 2025

Depuis plus de vingt ans, Loiselet & Daigremont interroge ses clients dans le cadre de son programme Assurance Qualité, pour connaître leur degré de satisfaction, leurs attentes, leurs critiques et leurs suggestions.

Vous êtes près de **2 900 copropriétaires** à avoir répondu à notre enquête de satisfaction au cours de l'année 2025 et nous sommes fiers de votre jugement : près de 80 % nous indiquent être satisfaits ou très satisfaits de nos prestations. Nous poursuivons nos efforts pour améliorer continuellement ces résultats, particulièrement significatifs dans un contexte où la profession de syndic est régulièrement critiquée et parfois mal perçue. Même si nous sommes conscients de ne pas pouvoir satisfaire tout le monde, nos équipes sont, toute l'année, mobilisées pour faire toujours mieux, et tenir compte des remarques formulées.

🔍 Retrouvez la restitution de cette enquête sur votre espace personnel LoDaWeb, dans la rubrique « Mes documents ».

■ Fenêtres Loiselet & Daigremont 2026

Loiselet & Daigremont encourage la création artistique et confie à un artiste le soin d'illustrer l'image du groupe, avec pour thème principal « Les Fenêtres ». Elles caractérisent le style d'un bâtiment, son époque, et évoquent également des notions qui nous sont chères, comme l'ouverture, la transparence ou encore la lumière.



MARION OTT-GELOT

Le diagnostic structurel : un outil de prévention au service de la sécurité et du patrimoine des copropriétés

■ COMPRENDRE UN RISQUE SOUVENT INVISIBLE

Les désordres structurels ne surviennent généralement pas de manière brutale. Ils résultent le plus souvent d'un processus lent et cumulatif : vieillissement des matériaux, défauts d'entretien, transformations du bâti, contraintes climatiques ou géotechniques. Ces fragilités peuvent rester longtemps peu visibles, voire imperceptibles pour les occupants, jusqu'à ce qu'un événement déclencheur – intempéries, travaux, surcharge ou mouvement de sol – révèle une situation devenue préoccupante.

Dans un parc immobilier français majoritairement ancien et hétérogène, le législateur a, face à ce constat, souhaité renforcer les outils de prévention, afin de mieux anticiper les risques liés à la structure des immeubles collectifs et de garantir durablement la sécurité des occupants.

■ UN CADRE LÉGISLATIF FONDÉ SUR LA PRÉVENTION

La loi dite « Habitat Dégradé », promulguée le 9 avril 2024, complétée par son décret d'application d'août 2025, a instauré le diagnostic structurel obligatoire pour certains immeubles d'habitation collective. Ce dispositif marque une évolution importante, l'approche change. Plutôt que d'intervenir uniquement en réaction à des désordres visibles ou à des situations d'urgence, il s'agit de mieux connaître l'état des structures porteuses et d'identifier, en amont, les fragilités susceptibles d'évoluer vers des situations de péril. C'est une évolution majeure que Loiselet & Daigremont salue, car elle correspond à notre pratique historique de gestion préventive.

Le diagnostic structurel ne se substitue pas aux procédures d'urgence ou aux arrêtés de mise en sécurité, mais intervient en amont, dans une logique préventive, afin d'éviter des décisions sous contraintes et de favoriser une gestion raisonnée et responsable du bâti.

■ QUELLES COPROPRIÉTÉS SONT CONCERNÉES ?

Le diagnostic structurel obligatoire vise les immeubles collectifs d'habitation de plus de 15 ans, situés dans des secteurs identifiés à risque par les communes. Celles-ci doivent définir les zones concernées en fonction des critères précis établis par la loi : les secteurs comportant une proportion importante d'habitat dégradé ainsi que les zones présentant une concentration importante d'habitat ancien pouvant présenter des fragilités du fait de l'époque de construction, des caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction et de l'état des sols.

Une fois les zones délimitées par arrêté, la collecti-

tivité informe les propriétaires ou, le cas échéant, les syndicats de copropriétaires, selon les modalités prévues par la décision. À compter de cette notification, ces derniers disposent d'un délai de 18 mois pour faire réaliser le diagnostic structurel et transmettre le rapport à la commune. Ce diagnostic doit ensuite être renouvelé tous les dix ans.

Cette mise en œuvre progressive et territorialisée permet aux communes d'adapter l'obligation aux réalités locales de leur parc immobilier, tout en donnant aux copropriétés un délai raisonnable pour s'organiser.

■ UNE DÉMARCHÉ PROGRESSIVE ET NORMALISÉE

Le diagnostic structurel repose sur une méthodologie technique rigoureuse et graduée. Il débute par une analyse documentaire approfondie, portant sur l'historique de l'immeuble : travaux réalisés, transformations structurelles, diagnostics antérieurs, éventuels arrêtés administratifs et éléments issus du Plan Pluriannuel de Travaux. Cette lecture rétrospective est essentielle pour comprendre le comportement structurel du bâtiment dans le temps.

Cette première phase est complétée par une inspection visuelle des parties accessibles de l'immeuble : structures porteuses apparentes, façades, balcons, planchers, circulations communes et un échantillon représentatif de logements. L'objectif est d'identifier les désordres éventuels, d'en apprécier la gravité et d'évaluer leur caractère évolutif.

Lorsque ces observations ne permettent pas de conclure avec un niveau de fiabilité suffisant, le diagnostic peut recommander des investigations complémentaires ciblées : sondages, essais de matériaux, auscultations instrumentées ou dispositifs de suivi dans le temps. Cette approche progressive permet d'éviter les investigations inutiles, tout en concentrant les analyses là où elles sont réellement nécessaires.

■ DIAGNOSTIC STRUCTUREL ET PPT : UNE ARTICULATION RENFORCÉE

Le diagnostic structurel vient compléter le Plan Pluriannuel de Travaux. Là où le PPT organise, sur un horizon de dix ans, les travaux d'entretien, de conservation et d'amélioration du bâti, le diagnostic structurel apporte une lecture spécifique et approfondie de l'état des ouvrages porteurs. Il permet d'évaluer de manière objective la stabilité et la solidité de la structure, d'identifier les besoins éventuels en mesures conservatoires, en travaux de renforcement ou en suivi spécifique, et d'intégrer ces enjeux dans une programmation pluriannuelle cohérente, fondée sur des bases techniques partagées. Le diagnostic structurel ne se substitue pas au PPT : il en constitue un approfondissement

Payer ses charges de copropriété en ligne

Plusieurs modes de règlement des charges en ligne, au profit du syndicat des copropriétaires, vous sont proposés.

Quel que soit le mode retenu, le paiement est simple, rapide, sûr et respectueux de l'environnement.

1 Le paiement ponctuel sur LoDaWeb : cette opération est réalisée sur LoDaWeb, le montant à payer correspondant au solde des charges en cours. Vous devrez revenir sur l'interface le trimestre suivant pour régler vos charges.

2 Le prélèvement automatique : ce mode vous permet de « programmer » le prélèvement de vos charges sans que vous soyez obligé de réaliser une intervention sur votre espace personnel.

3 Le virement bancaire via l'IBAN individualisé : ce dispositif vous permet d'effectuer des virements bancaires directement depuis votre application bancaire en saisissant un IBAN qui vous est strictement personnel, exclusivement associé à votre compte copropriétaire et au compte de votre copropriété, communiqué sur demande auprès de votre comptable.

Rappel : L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le versement doit intervenir le premier jour du trimestre civil, sauf si l'assemblée générale prévoit une fréquence différente.

ciblé sur les enjeux de sécurité et de pérennité du bâti.

■ VERS UNE CULTURE PARTAGÉE DE LA PRÉVENTION STRUCTURELLE

Au-delà de son caractère réglementaire, le diagnostic structurel marque une évolution importante dans la gestion des copropriétés.

En permettant une lecture objective de l'état des structures porteuses, il contribue à anticiper les fragilités, d'éclairer les décisions collectives et d'inscrire les interventions dans une logique de long terme. Il contribue ainsi à renforcer la sécurité des occupants, à mieux maîtriser les dépenses futures et à préserver durablement la valeur patrimoniale de l'immeuble.