

SÉCURITÉ DU BÂTI ANCIEN

LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL DEVIENT OBLIGATOIRE DANS LES ZONES À RISQUE

TEXTE :
MICHEL
CLOAREC
PHOTOS :
QUARCO,
SOCOTEC

Pour faire face à la recrudescence de l'effondrement d'immeubles vétustes dans les centres anciens et les zones à risque, un décret publié en août 2025 instaure un diagnostic structurel obligatoire pour l'habitat collectif de plus de quinze ans. Pensé comme un moyen de prévenir la détérioration avancée du bâti et de renforcer la sécurité des habitants, cet outil réglementaire implique fortement les bailleurs, les propriétaires, les élus, mais aussi les organismes chargés de vérifier l'état de détérioration des ouvrages. Un progrès majeur.

Prévenir plutôt que guérir : dans le secteur de la construction, les normes et les réglementations sont de véritables garde-fous pour éviter les désordres, mais aussi, plus globalement, pour garantir la qualité de vie des habitants. C'est le cas de la loi relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, autrement appelée loi « Habitat dégradé »⁽¹⁾, publiée le 9 avril 2024. Le texte comprend un outil novateur qui permet d'évaluer l'état du bâti : le diagnostic structurel des bâtiments collectifs d'habitation. Pensé au départ comme un moyen efficace de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, cet outil opérationnel a trouvé son application dans la publication du décret n° 2025-814 du 12 août 2025⁽²⁾ relatif au diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs. Ce dernier définit les modalités de mise en œuvre, les caractéristiques techniques, le contenu du diagnostic et les compétences des acteurs chargés de l'établissement du diagnostic. Un arrêté du 22 août 2025 est venu compléter le dispositif en fixant le modèle de rapport à établir pour faciliter l'exploitation des diagnostics par les collectivités et, *in fine*, garantir une lecture claire des conclusions par les copropriétés. Une façon de lisser les pratiques pour prioriser les actions à conduire sur l'ensemble du territoire.

Anticiper la fragilité structurelle de l'habitat collectif

L'objectif du décret est de renforcer la connaissance de l'état des bâtiments anciens, anticiper les signes de fragilité structurelle mais également éviter de nouvelles catastrophes. En clair, la réglementation prend enfin corps sur le terrain, et donne toute sa place à un outil qui se veut une véritable avancée en matière de protection du bâti et de ses occupants. Il s'agit d'éviter les nouveaux drames en légiférant. En effet, en France, les effondrements d'immeubles en centre-ville – qui ont ces dernières années fortement marqué les esprits – apparaissent comme de véritables signaux d'alerte de la qualité dégradée du bâti ancien.

À Amiens dans la Somme (80), en août 2025, c'est un ancien hôtel inoccupé qui s'écroule comme un château de cartes, sans faire de victimes. Un accident sans gravité. Mais à Marseille (13), en novembre 2018, l'effondrement de deux immeubles vétustes situés rue d'Aubagne conduit cette fois au décès de huit personnes, tandis qu'à Lille (59), près de quatre ans après jour pour jour, la chute de deux bâtiments cause la mort d'un médecin de 45 ans. Si à Toulouse (31), en mars 2024, l'effondrement en plein centre historique d'un immeuble n'entraîne pas de perte de vie humaine, la catastrophe conduira toutefois les autorités locales à organiser en urgence l'évacuation de quelque 60 immeubles dans les mois qui suivront. Un rythme qui a perduré sur l'ensemble de l'année 2025, avec des signalements qui ne semblent pas faiblir. Cet événement poussera la mairie de la ville rose à lancer dans la foulée une vaste étude de l'état du bâti dans la commune. Un audit flash qui, en mars 2025, livrera un verdict qui fait froid dans le dos : 35 immeubles en péril et 150 copropriétés sont alors diagnostiqués comme « potentiellement fragiles ». Cette auscultation préventive du bâti menée à Toulouse est aujourd'hui une sorte de galop d'essai qui peu ou

CE QU'IL FAUT RETENIR

Voici les points essentiels à retenir du décret n° 2025-814 du 12 août 2025 relatif au diagnostic structurel des bâtiments collectifs d'habitation.

- **Bâtiments concernés :** immeubles collectifs d'habitation de plus de quinze ans situés dans les zones à risque définies par les communes (habitat dégradé, bâti ancien présentant des fragilités structurelles). Renouvellement tous les dix ans.
- **Objectif :** évaluer la stabilité générale du bâtiment et recommander, si nécessaire, des investigations complémentaires ou des mesures conservatoires.
- **Procédure :** les communes délimitent les zones par délibération et notifient les propriétaires ou syndicats de copropriétaires par lettre recommandée (ou par affichage en mairie ou sur la façade de l'immeuble). Délai de réalisation : 18 mois à compter de la notification. Le rapport doit être transmis à la commune.
- **Sanctions :** en cas de non-respect, le maire peut faire réaliser le diagnostic d'office aux frais des propriétaires.
- **Qualifications requises :** diplôme Bac +5 en bâtiment, génie civil ou géotechnique, et minimum deux ans d'expérience professionnelle. ■

prose retrouve au cœur du nouveau dispositif que constitue le diagnostic structurel obligatoire. Ce dernier s'impose dans un contexte d'urgence et de faits divers dramatiques.

Le dispositif s'inscrit aussi dans une suite historique qui a débuté avec le lancement en 2009 du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Sa mission : lutter contre l'habitat indigne dans les centres anciens en valorisant notamment le potentiel patrimonial des quartiers, et en luttant contre leur dégradation urbaine et architecturale.

Éviter les drames humains et sauvegarder le bâti

La tâche est colossale : on estime ainsi que le parc français de logements compte environ 1,5 million de bâtiments collectifs d'habitation, dont 60 % seraient âgés de plus d'un demi-siècle. Sorte de bilan de santé du bâti, le diagnostic structurel introduit dès lors un contrôle complet de la solidité d'un immeuble collectif. « Il faut souvent attendre des drames pour qu'on se saisisse des dossiers, alors que l'habitat dégradé est loin d'être un sujet nouveau, notamment pour les copropriétés paupérisées, estime Cyril Sabatié, avocat au Barreau de Paris, ancien directeur du service juridique de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier) et associé fondateur du cabinet LBVS Avocats. Le diagnostic structurel obligatoire vient donc plutôt en réaction qu'en anticipation. Quoiqu'il en soit, c'est un progrès. En effet, nous possédions jusqu'ici des outils comme le diagnostic technique global pour les copropriétés, qui poursuivait le même objectif d'obtenir une radiographie structurelle d'un immeuble, mais qui – pour autant – n'avait pas de caractère obligatoire hormis dans certains cas particuliers. Le diagnostic structurel a pour sa part une vocation beaucoup plus large, puisqu'il concerne l'ensemble de l'habitat collectif, y compris le parc HLM. Il a également un caractère contraignant obligatoire dans des zones bien définies et jugées à risque. Si l'on va au bout du processus – de la délimitation des zones à l'imposition du diagnostic –, ce sera un véritable outil de prévention. »

Dans un livre blanc publié en novembre 2025 et consacré exclusivement à cet outil de contrôle⁽³⁾, Socotec, l'un des leaders mondiaux de la gestion des risques et de l'intégrité des actifs de la construction et des infrastructures, liste les éléments principaux à retenir du décret du 12 août 2025 qui marque l'entrée en phase opérationnelle du diagnostic structurel obligatoire. Le champ d'application du texte est parfaitement ciblé : il concerne les immeubles collectifs d'habitation de plus de quinze ans, situés dans des zones sensibles définies par délibération du conseil municipal. Objectif : concentrer les efforts sur les secteurs à risque élevé de dégradation.

Instaurer un suivi de la vétusté

Pour être efficace, le diagnostic comprend une obligation périodique : les propriétaires disposent de 18 mois à compter de la notification pour réaliser le diagnostic, puis doivent le renouveler tous les dix ans. De quoi instaurer une culture de suivi structurel dans le temps. Un point qui soulève toutefois quelques questions. « Le délai pour conduire ce diagnostic me semble très court en ce qui concerne les copropriétés, tandis que le parc HLM et les bailleurs ont plus de latitude, note Cyril Sabatié. En copropriété, il faut réunir une assemblée générale, solliciter des

⁽¹⁾Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024.

Pour en savoir plus sur ce décret : <https://www.legifrance.gouv.fr>

⁽²⁾Pour en savoir plus sur ce décret :

<https://www.legifrance.gouv.fr>

⁽³⁾Bâtir la confiance :

le diagnostic structurel des bâtiments (novembre 2025).

À télécharger sur <https://www.socotec.fr>, rubriques « Actus & médias » puis « Livres Blancs ».



Photo © Quarco 1

“Le diagnostic structurel obligatoire vise une catégorie d'immeubles collectifs d'habitation de plus de quinze ans situés dans des zones à risque définies par délibération du conseil municipal”

partielle, rappelle Pierre Weyl, directeur du Pôle national immobilier chez Socotec Immobilier durable et coauteur du livre blanc du groupe. Ces événements dramatiques montrent que la France possède un parc résidentiel très ancien qui est fortement touché par des problématiques de structure du fait de la vétusté mais aussi de l'absence de contrôle des immeubles gérés sous le régime de la copropriété. Pourtant, jusqu'à la mise en place opérationnelle du décret d'août 2025, il n'existait aucune obligation de faire un diagnostic structurel sur un immeuble existant. Nous étions jusqu'alors dans une logique curative et non dans une logique de prévention, avec les pouvoirs de police du maire qui permettaient, par exemple, de déclencher une mise en sécurité de l'ouvrage. Mais c'était à peu près tout. Dans les bâtiments, les diagnostics immobiliers contrôlent presque toutes les installations techniques, la présence de plomb, d'amiante, les termites, mais jamais, et c'est pourtant le plus important, la stabilité structurelle. Le décret change profondément la donne. » Un progrès donc, mais selon des règles extrêmement strictes.

Le partage des responsabilités

En effet, le diagnostic structurel obligatoire vise une catégorie d'immeubles collectifs d'habitation de plus de quinze ans situés dans des zones à risque définies par délibération du conseil municipal. En clair, charge à la commune de décider quelles sont les zones concernées, qu'il s'agisse de portions de son territoire possédant une forte proportion d'habitat dégradé mais aussi une concentration importante de bâtis anciens pouvant présenter des fragilités du fait de l'époque de construction, des caractéristiques techniques architecturales ou encore des matériaux utilisés.

Tous les diagnostics établis ne vont pas révéler une dangerosité immédiate, avec des communes qui vont nécessairement poser une priorisation des urgences. « L'une des conséquences du retour de ces diagnostics, qui feront l'objet d'une analyse par les services de la ville, notamment les directions de prévention des risques, résidera dans les alertes émises, forçant les maires à prendre dans certains cas des mesures d'urgence pour se protéger, voire parfois des arrêtés avec péril imminent conduisant à une évacuation, estime Cyril Sabatié. Une fois le diagnostic en main, les communes ne pourront plus dire qu'elles ne savaient pas. Cela engage clairement leur responsabilité. Cependant, il n'y a pas à proprement parler de transfert de responsabilité : elle reste à la charge des propriétaires, mais le décret ajoute une strate de responsabilité qui incombe à la commune. Cette dernière a donc tout intérêt à >>>>

devis pour mettre en concurrence les diagnostiqueurs et enfin passer à la réalisation proprement dite. La copropriété a une inertie beaucoup plus importante que l'office HLM ou le mono-propriétaire, ne serait-ce que par les délais de convocation, la mise en concurrence, les appels de fonds pour financer, en somme tout ce que l'on ne rencontre pas dans le reste de l'habitat collectif. La mise en route est donc plus lente. »

Ensuite, le rapport standard émis par le diagnostiqueur assermenté après le contrôle de l'ouvrage doit être transmis à la collectivité territoriale compétente, qui en assure le suivi. En cas d'inaction des propriétaires, la commune peut déclencher une mise en demeure et, à terme, faire exécuter d'office les mesures de sécurisation aux frais de l'assujetti. « Les effondrements d'immeubles n'épargnent aujourd'hui aucune métropole, avec des écroulements structurels qui se font de manière complète ou



1 Le décret s'inscrit dans le cadre de la loi « Habitat dégradé » votée en 2024 qui met en place un outil opérationnel destiné à protéger le bâti et ses occupants.



2 Photo © Socotec

bien définir le périmètre. Certains élus seront plus sévères que d'autres et ouvriront le parapluie pour prendre le minimum de risques, sachant toutefois qu'un arrêté de péril – surtout lorsqu'il n'existe pas de risque imminent – n'est jamais pris à la légère quand il faut évacuer les occupants des immeubles visés. »

La commune engagera donc de manière plus aiguë sa responsabilité dans sa définition des zones à risque, en se basant sur une connaissance locale plutôt fine de son patrimoine. Passée cette étape de cartographie et d'auscultation précise du bâti résidentiel, les propriétaires, les syndicats de copropriétaires ou encore les bailleurs sociaux qui possèdent des biens dans les zones prédéfinies sont informés de leur obligation de faire réaliser un diagnostic structurel dans les 18 mois.

Les centres anciens au cœur du dispositif

Les assujettis devront rendre leur rapport à la mairie qui prendra, en fonction de l'état constaté, les mesures nécessaires pour assurer la mise en sécurité du bâtiment et prévenir le risque structurel. « Le décret va surtout concerner les parties historiques des villes avec des ouvrages bâtis en pierre, des murs en pisé, de vieilles charpentes et des planchers en bois qui sont des éléments assez fragiles car sensibles à des problématiques d'humidité et de remontées d'eau dans les sols, précise Christophe Deserce, directeur technique "Réhabilitation et diagnostic" au sein du collectif d'ingénierie Quarco, qui fédère plusieurs bureaux d'études spécialisés dans les structures bois, béton, métal et mixtes. Le texte vise donc très clairement les immeubles des XVIII^e et XIX^e siècles, ainsi que les bâtiments plus anciens, afin de préserver un patrimoine



2 Avant la publication du décret, il n'existait en France aucune obligation de faire un diagnostic structurel sur un immeuble existant. Le Plan pluriannuel de travaux (PPT) n'a pour sa part aucune vocation à se prononcer sur la stabilité d'un immeuble.



3 Le diagnostic débute par une première étape d'inspection visuelle croisée avec les données existantes du bâtiment inspecté. Les parties communes mais aussi les zones extérieures sont visées comme les façades et les balcons.

architectural extrêmement fragile. Il faut toutefois que les communes veillent à bien délimiter les périmètres dans lesquels le diagnostic structurel s'applique. Peu ou prou, la zone historique représente 20 % des bâtiments d'une ville avec, d'une manière générale, un défaut d'entretien flagrant de la part des propriétaires. »

À Paris, la thématique de l'habitat indigne est un sujet récurrent avec, depuis 2001, plus de 20 000 logements réhabilités, et le traitement des principales poches de dégradation et d'insalubrité. Actuellement, l'intervention des services de la ville se fait à maille fine et de manière diffuse sur l'ensemble du territoire. La ville a accueilli avec satisfaction le décret du 12 août dernier, qu'elle avait réclamé aux côtés d'autres collectivités territoriales. Pour mettre en œuvre ce décret de façon optimale, en tenant compte des enjeux et des spécificités du territoire parisien, les services municipaux travaillent à définir d'éventuels périmètres d'intervention. Ces derniers devraient être validés lors de la prochaine mandature. Pour obtenir un rendu fidèle de l'état de dégradation structurelle des immeubles collectifs résidentiels et pouvoir agir en conséquence, le diagnostic structurel est un dispositif vital. À condition toutefois qu'il soit conduit dans les règles. Pour y veiller, le décret impose un haut niveau de formation et d'indépendance des experts qui ont l'obligation d'être en possession d'un diplôme Bac+5 en bâtiment, génie civil ou géotechnique, et au moins deux années d'expérience. Il exige également un socle de connaissances solides en structure, ainsi qu'une impartialité et une indépendance totales vis-à-vis des propriétaires et des entreprises intervenant sur l'immeuble. L'objectif est clair : disposer d'un document extrêmement précis, fiable et circonstancié de l'état du

“Le diagnostic structurel combine la lecture du bâti, les données documentaires, les essais éventuels et la hiérarchisation des risques [...]. Cette démarche, à la fois technique et préventive, a pour finalité d'évaluer la stabilité des structures et d'orienter les décisions de sécurisation”



Photo © Quarco 3

bâti et, en corollaire, éviter d'attirer des diagnostiqueurs peu scrupuleux et peu qualifiés, avec les risques de rapports incomplets et imprécis, voire faux. « Des exigences techniques élevées sont demandées, nécessitant des compétences en calcul de structures, en géotechnique ou encore sur les pathologies du bâtiment, assure Pierre Weyl.

Impartialité et indépendance des diagnostiqueurs

Ces impératifs ne s'arrêtent pas là. Chaque diagnostiqueur doit être couvert par une assurance responsabilité civile professionnelle aux garanties exigeantes, avec un montant minimal d'un million d'euros par sinistre et 1,5 million d'euros au global. L'impartialité et l'indépendance sont également essentielles vis-à-vis des entreprises réalisant les travaux pour éviter tout conflit d'intérêts. « Engager un diagnostic structurel diffère radicalement du DPE⁽⁴⁾ classique, alerte Pierre Weyl. Un diagnostic structurel biaisé, qui fournit un mauvais rapport sur la stabilité d'un immeuble, peut entraîner de vrais drames humains. Notons que le Plan pluriannuel de travaux (PPT), qui est imposé aux copropriétés par la loi "Climat et Résilience"⁽⁵⁾, n'a rien à voir avec le diagnostic structurel en termes de contenu. À aucun moment le PPT n'exige une évaluation sur la stabilité de l'immeuble, alors que c'est précisément l'objectif principal du diagnostic structurel. » Dans son livre blanc, l'organisme de contrôle, Socotec, rappelle que les effondrements d'immeubles anciens résultent rarement d'une cause unique, mais de l'accumulation d'un ensemble de fragilités : vieillissement des matériaux, transformations inadaptées et facteurs environnementaux ou géologiques. Ce n'est donc pas un hasard si le diagnostic structurel est avant tout un outil individualisé pour chaque immeuble. Il s'appuie sur une procédure progressive basée sur plusieurs phases : observer, analyser, vérifier, puis recommander. « Il combine la lecture du bâti, les données documentaires, les essais éventuels et la hiérarchisation des risques, précise le document de travail. Cette démarche, à la fois technique et préventive, a pour finalité d'évaluer la stabilité des structures et d'orienter les décisions de sécurisation. » Le diagnostic débute par une inspection visuelle croisée avec les données existantes du bâtiment inspecté. L'historique de l'ouvrage est analysé : travaux conduits, fiches techniques des matériaux, plans de structure, désordres antérieurement signalés... L'observation visuelle couvre l'ensemble des parties communes, les façades, les toitures ou encore les abords extérieurs pour détecter des signes de tassement et doit porter sur un échantillon représentatif d'au moins 30 % des logements, choisis en fonction de leur accessibilité. « En annexe du décret existe une trame de rapport avec toutes les étapes à suivre et les points à vérifier lors de l'observation visuelle qui est relativement bien détaillée et complète, indique Florian Dudouet, directeur >>>

⁽⁴⁾ Diagnostic de performance énergétique.

⁽⁵⁾ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Pour en savoir plus : <https://www.legifrance.gouv.fr>.

“Une autre situation doit retenir notre attention : les signes de pathologies visibles sur les aménagements, qui peuvent avoir pour origine des désordres structurels”

général des régions chez BTP Consultants, un bureau de contrôle technique, de coordination SPS (Sécurité et protection de la santé) et de conseil en prévention. *Le choix de l'échantillon me semble assez probant pour avoir une idée précise de l'état du bâti, mais il s'agit d'un minimum si l'on souhaite donner un avis général sur un ouvrage. Parmi les désordres les plus fréquents après un premier examen visuel, on trouve en premier lieu les fissurations mais aussi le tassement. Ces phénomènes sont particulièrement fréquents dans les secteurs argileux. Le diagnostic obligatoire est suffisant pour se faire une idée de l'état général de vétusté d'un quartier, mais il ne constitue qu'une première étape conduisant à des investigations plus poussées. C'est le cas par exemple lorsque nous constatons des fissures horizontales importantes, avec des poutres qui fléchissent. Cela nécessite alors des investigations supplémentaires, parfois destructives comme le carottage, voire des calculs de structure. Le diagnostic n'est vraiment qu'une porte d'entrée pour les bâtiments qui nécessiteront des travaux, à moyen ou à court terme, car il ne préconise pas de solution de reprise.* »

Baromètre de la santé d'un ouvrage

Véritable baromètre de la santé d'un bâtiment, le diagnostic structurel obligatoire reste un pur constat technique, le cadre réglementaire ne prévoyant pas d'investigations complémentaires. Le diagnostiqueur sera, en effet, amené à faire des recommandations : investigations complémentaires, mise en place de mesures conservatoires, de suivi ou de surveillance. Des travaux correctifs pourront aussi être préconisés. Ce diagnostic de niveau 2, qui permet de passer de l'observation à la preuve, repose sur différentes méthodes : auscultations instrumentées (radar, caméra endoscopique ou capteurs de déplacement), essais sur site (carottages) ou en laboratoire, modélisations ou calculs de structure, pour simuler efforts et déformations, ou encore surveillance continue (fissuromètres connectés ou inclinomètres), pour suivre l'évolution dans le temps d'une pathologie^[6].

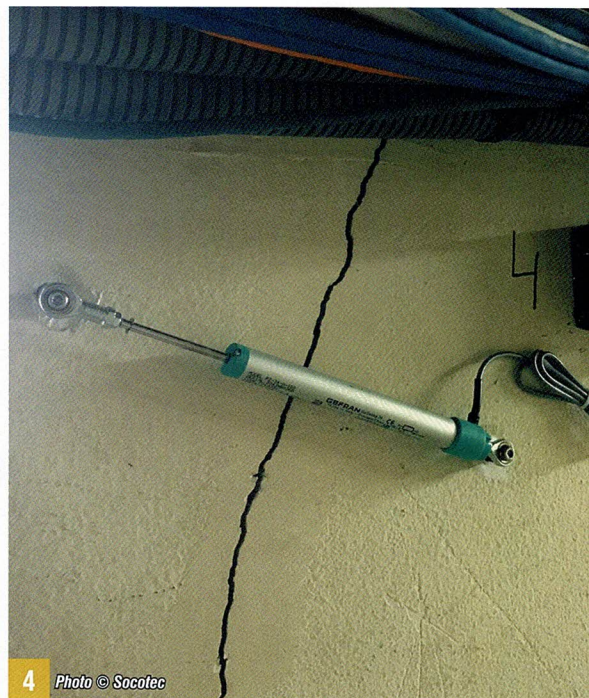
« Les cas qui doivent nous alerter lorsqu'un diagnostic est conduit, ce sont les interventions sur un bâtiment qui n'ont pas spécialement été contrôlées : travaux réalisés par des particuliers, suppression de cloisons et d'éléments qui ont modifié la rigidité ou les trames porteuses de l'immeuble, explique Pierre Weyl. Une autre situation doit retenir notre attention : les signes de pathologies visibles sur les aménagements, qui peuvent avoir pour origine des désordres structurels. Le cas typique : des plinthes décollées car le plancher a fléchi, ou encore des fissurations sur des faux plafonds ou des cloisons. Cela peut signaler l'apparition d'humidité, donc de pourrissement d'éléments en bois, la présence de salpêtre sur des éléments de second œuvre, avec un impact possible sur les éléments structurels cachés. Il faut aussi rappeler que les travaux de rénovation



4 Les désordres les plus fréquents sont les fissurations et le tassement des structures.



5 Le radar de structure va permettre de manière non destructive d'évaluer notamment l'état des fondations d'un bâtiment et la qualité des matériaux mis en œuvre.



4 Photo © Socotec



5 Photo © Socotec

énergétique ont parfois des implications structurelles qu'il faut prendre en compte, notamment au regard des matériaux mis en œuvre. »

Le bâti ancien présente des modes constructifs qui n'ont pas le même comportement que les matériaux récents, notamment en matière de transfert d'humidité. Le bois, les mortiers à la chaux et le métal sont très sensibles à l'eau. Il faut donc veiller à ne pas emprisonner l'eau lors de la pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), notamment sur des pans de bois ou des modes constructifs sensibles, au risque de provoquer des pourrissements et, par conséquent, des problématiques structurelles.

^[6]Lire l'article « Surveillance des bâtiments : l'instrumentation structurelle gagne du terrain », publié dans le n° 213 de Qualité Construction (novembre-décembre 2025).



Photo © Socotec 6



Photo © Socotec 7

6 À la suite du diagnostic, et en fonction de l'état structurel du bâti, des investigations complémentaires peuvent être conduites, comme des sondages destructifs sur un plancher bois.

7 Point de vigilance : la modification des trames porteuses de l'immeuble doit être particulièrement observée, notamment lorsque des travaux de rénovation énergétique ont été conduits.

Le défi du financement

Un problème de taille demeure : le financement par les copropriétés privées de travaux structurels coûteux rendus obligatoires par un diagnostic défavorable, en particulier pour celles en situation financière fragile. « Les solutions devront être trouvées pour la restauration d'immeubles dégradés dans les centres anciens, en couplant par exemple ce type de travaux à une rénovation énergétique, et en trouvant des montages financiers adaptés, juge Pierre Weyl. Cela doit s'inscrire dans des dispositifs plus larges de renouvellement urbain portés par les mairies. » Pour Cyril Sabatié, la radiographie d'un bâtiment sera inefficace si elle reste à l'état de constat : « Le syndic de

copropriété a des pouvoirs limités, et si l'argent manque, il ne pourra pas conduire les travaux. La commune peut désigner un administrateur judiciaire lorsque la situation rend impossible la conservation de l'immeuble. Un arrêté d'évacuation est efficace en termes de prévention, mais que faire des occupants ? Les copropriétés dégradées le sont souvent parce que les occupants n'ont pas les moyens de rénover, et non pas parce qu'ils n'ont pas conscience de l'état de leur bien immobilier. »

Entre impératif de sécurité et réalité économique des copropriétés, le succès du dispositif reposera sur la capacité des acteurs publics à accompagner financièrement les travaux structurels nécessaires. ■