

FICHE SYNTHÈSE – OBLIGATION DES DIAGNOSTICS

1. Principe général

Tout arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité doit s'appuyer sur un constat objectif établi à partir d'une visite et d'un rapport de diagnostic. Cette étape est obligatoire et conditionne la légalité de l'arrêté.

2. Textes de référence

• Article L.511-11 CCH	Permet de prescrire des mesures après constat technique de risque.
• Ordonnance 2020-1144	Harmonisation et simplification des polices spéciales (immeubles, locaux, installations).
• Loi du 9 avril 2024	Obligation de diagnostic structurel décennal pour certains immeubles collectifs (art. L.126-6-1 CCH).
• Circulaire du 2 juin 2025	Précise que les diagnostics techniques conditionnent toute procédure de police spéciale.

3. Contenu du diagnostic

Le diagnostic doit permettre de :

- Identifier les désordres affectant l'immeuble
- Évaluer les risques pour la santé et la sécurité des occupants et des tiers
- Déterminer l'urgence et la nature des mesures à prescrire (travaux, interdiction, démolition)

4. Cas spécifiques

- Diagnostic structurel décennal obligatoire dans certains secteurs définis par la commune (art. L.126-6-1 CCH).
- Possibilité de diagnostic d'office financé par l'État via le programme 135, lorsque les collectivités n'ont pas les moyens techniques d'assurer la mission.

5. Conclusion

L'obligation de diagnostic est donc double : elle est systématique avant tout arrêté de police spéciale, et périodique pour certains immeubles en vertu de la loi du 9 avril 2024. La DEAL/Préfecture peut mandater un prestataire lorsque la collectivité est défaillante.