

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 décembre 2025

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

25/692/VAT

DGA VILLE DE DEMAIN - DIRECTION DU LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - Intervention en faveur de la lutte contre l'habitat indigne – Instauration de l'obligation de diagnostic structurel décennal dans les périmètres des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain "Noailles" (1er), "Belle de Mai" (3e), "Hoche Versailles Pelletan" (3e) et "La Cabucelle Les Crottes" (15e)

2025 - 354 - DGAVD-DLLHI

- 0 -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Monsieur l'Adjoint en charge de la Politique du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne, du droit de préemption hors commerce et des relations avec l'EPF PACA, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

L'article 27 de la loi n°2024-322 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 a introduit un dispositif destiné à détecter et signaler les immeubles présentant des risques structurels, codifié à l'article L. 126-6-1 du code de la construction et de l'habitation. Il permet à la commune de définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment.

Ces périmètres portent sur des zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé, ou présentant une concentration importante d'habitat ancien dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles, du fait notamment de leur époque de construction, de leurs caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction employés ou de l'état des sols.

La Ville de Marseille fait de la lutte contre l'habitat indigne une de ses priorités, et met en œuvre tous les moyens à sa disposition afin de prévenir les situations de risque pour les personnes.

Aussi, la Ville de Marseille a contribué activement aux échanges dans le cadre de l'élaboration de la loi dite « habitat dégradé » du 9 avril 2024 et soutenu la possibilité pour les communes d'instaurer un diagnostic structurel obligatoire sur les secteurs à forte concentration d'habitat dégradé. La publication du décret d'application le 12 août 2025 a rendu cette disposition effective, permettant à la Ville de Marseille de

renforcer son volet d'action préventif contre les risques structurels par l'instauration du diagnostic structurel obligatoire.

Dans le cadre de la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne, des études habitat ont été menées sur plusieurs secteurs d'habitat dégradé du territoire marseillais, qui ont donné lieu à la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU). Les conventions de trois premières OPAH-RU à volet copropriétés dégradées 2024-2029, sur les secteurs Noailles (1^{er}), Belle de Mai (3^e) et Hoche-Versailles-Pelletan (3^e), ont été approuvées au conseil municipal du 18 octobre 2024 et sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Début 2026, une nouvelle OPAH-RU sur le secteur de la Cabucelle et des Crottes (15^e), dont la convention a été approuvée au conseil municipal du 3 octobre 2025, sera mise en œuvre. L'obligation de diagnostic structurel décennal sur ces secteurs constituerait un outil complémentaire à ces leviers incitatifs, et pourrait par ailleurs s'appuyer sur les accompagnements prévus dans le cadre des OPAH-RU

Dans une optique d'expérimentation et de montée en charge progressive du dispositif, il est proposé dans un premier temps d'instaurer cette obligation sur les secteurs actuels et à venir faisant l'objet d'une OPAH-RU, en raison de leur forte concentration d'habitat dégradé. Ces OPAH-RU offrent en outre un cadre d'aides et d'accompagnement renforcé, visant à inciter les propriétaires et syndicats de copropriété à engager des travaux de réhabilitation de leur immeuble. L'obligation de diagnostic structurel décennal sur ces secteurs constituera un outil complémentaire à ces leviers incitatifs, et pourra par ailleurs s'appuyer sur les accompagnements prévus dans le cadre des OPAH-RU. Les immeubles ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic structurel depuis moins de 10 ans dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité seront exclus de cette obligation.

Afin d'informer et de construire une méthode commune de réalisation de ces diagnostics avec les acteurs impliqués, un travail sera mené en amont de la prise d'effet de l'obligation avec les professionnels du secteur (représentants des syndicats de copropriété, bureaux d'études, etc.) et les partenaires publics (Métropole Aix-Marseille Provence, Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National).

La présente délibération sera transmise à la Métropole Aix-Marseille-Provence. Les périmètres de ces secteurs seront annexés dans un délai de trois mois au plan local d'urbanisme intercommunal, rendant effective l'obligation de diagnostic structurel.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après:

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE

VU LE CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VU LE CODE DE L'URBANISME

VU LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION NOTAMMENT SON ARTICLE L. 126-6-1

VU LA LOI N°2024-322 DU 9 AVRIL 2024 VISANT A L'ACCÉLÉRATION ET A LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

VU LE DÉCRET N°2025-814 DU 12 AOÛT 2025 RELATIF AU DIAGNOSTIC STRUCTUREL DES BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

VU L'ARRÊTÉ DU 22 AOÛT DÉFINISSANT LE MODÈLE DE RAPPORT A UTILISER PAR LE PROFESSIONNEL RÉALISANT LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL DES BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

VU LE CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE MARSEILLE APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATIONS N°19/0558/UAGP DU 17 JUIN 2019 ET N°19/0804/UAGP DU 16 SEPTEMBRE 2019

VU LA DÉLIBÉRATION N°20/0120/UAGP DU 27 JANVIER 2020 PORTANT CRÉATION ET PRISE DE PARTICIPATION DE LA VILLE DE MARSEILLE A UNE SOCIÉTÉ PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT D'INTÉRÊT NATIONAL (SPLA-IN)

VU LA DÉLIBÉRATION N°23/0599/VAT DU 20 OCTOBRE 2023 APPROUVANT LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER CENTRE-VILLE CANET ARNAVAUX JEAN JAURES A MARSEILLE

VU LA DÉLIBÉRATION N°24/0115/VAT DU 19 AVRIL 2024 APPROUVANT LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER LA CABUCELLE – LES CROTTE A MARSEILLE

VU LA DELIBERATION N°24/0401/VAT DU 18 OCTOBRE 2024 APPROUVANT LES TROIS CONVENTIONS D'OPAH RU SUR LES SECTEURS "NOAILLES", "BELLE DE MAI" ET "HOCHÉ VERSAILLES PELLETAN"

VU LA DELIBERATION N°25/573/VAT DU 3 OCTOBRE 2025 APPROUVANT LA CONVENTION PARTENARIALE D'OBJECTIFS ET DE FINANCEMENT POUR L'OPAH RU SUR LES SECTEURS « CABUCELLE » ET « LES CROTTE »

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1 Est approuvée l'instauration d'un diagnostic structurel obligatoire pour tout bâtiment d'habitation collectif, à partir de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction et au moins tous les dix ans, dans les périmètres des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain "Noailles" (1er), "Belle de Mai" (3e), "Hoché Versailles Pelletan" (3e) et "La Cabucelle Les Crottes" (15e), tels que définis en annexes. Les immeubles ayant déjà fait l'objet d'un diagnostic structurel depuis moins de 10 ans dans le cadre d'une procédure de mise en sécurité seront exclus de cette obligation.

ARTICLE 2 Il est demandé à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'annexer la présente délibération et ses annexes au plan local d'urbanisme intercommunal dans un délai de trois mois.

**Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne
Signé : Patrick AMICO**

Le Conseiller rapporteur de la Commission VAT - Ville Attractive demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié conforme
LE SECRETAIRE DE SEANCE

Mme Aurélie BIANCARELLI

LE MAIRE DE MARSEILLE

Benoît PAYAN