



16ème législature

Question N° : 8237	De M. Sébastien Delogu (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Mise en place des ORCOD IN à Marseille, il y a urgence !	Analyse > Mise en place des ORCOD IN à Marseille, il y a urgence !.
Question publiée au JO le : 23/05/2023 Réponse publiée au JO le : 09/04/2024 page : 2859 Date de changement d'attribution : 19/03/2024		

Texte de la question

M. Sébastien Delogu alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur les engagements de l'État, pris avec la ville de Marseille et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, à l'occasion des états généraux du logement. Les grandes copropriétés marseillaises, construites dans les années 1955-70 et situées notamment dans le quatorzième et le quinzième arrondissement, sont pour une grande partie d'entre-elles dans un état indigne. En effet, plus de 40 000 logements de la deuxième ville de France, situés à 70 % d'entre eux dans ces copropriétés insalubres, présentent un risque direct pour la santé et la sécurité de celles et de ceux qui les habitent. C'est une situation intenable qui implique de toute urgence des mesures exceptionnelles de la part de l'État, afin d'éviter un nouveau drame. À l'issue des états généraux du logement, qui se sont déroulés les 28 et 29 novembre 2022, le maire de Marseille, la présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et le ministre délégué chargé de la ville et du logement ont annoncé prendre ensemble 34 engagements en faveur d'une nouvelle politique du logement à Marseille. Notamment, l'État s'est engagé à déployer « un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permet d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais : une ORCOD-IN », dont le modèle de gouvernance et de financement serait établi sur la base d'une étude de faisabilité réalisée par les trois parties et qui devait être présentée sous trois mois. Alors que cinq mois se sont écoulés, cette étude n'a toujours pas été publiée, ce qui retarde d'autant la mise en place des mesures nécessaires. Pourtant, doter les acteurs locaux des moyens qu'accordent une telle opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), répond à un impératif d'urgence. Dans le quartier de la Belle de Mai par exemple, l'évacuation de l'immeuble du Gyptis a récemment montré les conditions indignes et dangereuses dans lesquelles sont logés certains habitants. De par les multiples abus et la négligence des syndicats des copropriétés qui durent depuis des décennies, la vie de nombreux Marseillais est en danger. Comme le scande l'association des habitants du Mail, l'AHAMA, ces derniers en ont assez de payer pour leur tombe. La problématique de l'habitat insalubre et indigne touche à la fois le centre-ville ancien, dans lequel se trouve la rue d'Aubagne et tous les arrondissements du nord de la ville. Il est donc urgent que l'État décrète d'intérêt national l'ensemble des opérations de requalification des copropriétés dégradées afin de donner aux acteurs locaux les moyens d'agir. Il lui demande s'il est en mesure de lui confirmer la réception de l'étude de faisabilité, de l'informer sur la situation concernant l'ORCOD-IN annoncée et s'il donnera les moyens d'agir aux acteurs locaux en décrétant d'intérêt nationale toutes les opérations de requalification des copropriétés dégradées de Marseille.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif aux difficultés urbaines et sociales que rencontrent plusieurs grands ensembles de copropriétés très dégradées sur le territoire de la ville de Marseille. Aux fins d'enrayer la spirale de dégradation de ces ensembles et de répondre aux enjeux majeurs auxquels ils sont confrontés, le président de la République a annoncé le 2 septembre 2021 le plan « Marseille en grand ». Fort d'un constat partagé de nécessaire accélération, les Etats généraux du logement à Marseille qui se sont tenus les 28 et 29 novembre 2022 ont été l'occasion de réaffirmer l'implication de l'Etat et de l'ensemble des acteurs du territoire pour le traitement des copropriétés dégradées. Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le président de la République a annoncé le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais. Cette annonce fait suite aux différents travaux préparatoires de réflexion et concertation menés localement par le préfet délégué pour l'égalité des chances dans les Bouches-du-Rhône, avec l'ensemble des acteurs concernés, au premier rang desquels la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille Provence et l'Etablissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. La réalisation de ces études de préfiguration a été confiée au préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur en lien avec la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille. Il bénéficie de l'appui des services de l'Etat et des établissements publics sous tutelle de l'Etat, notamment l'Etablissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. La lutte contre l'habitat dégradé constitue une priorité majeure de l'action du gouvernement, qui s'est traduite récemment par le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, adopté définitivement par le Parlement le 28 mars 2024. Il prévoit de nouvelles dispositions pour permettre d'en accélérer le traitement, d'en simplifier les procédures et faciliter l'intervention des collectivités locales, par des mesures mieux adaptées à la diversité des situations rencontrées. Ces dispositions seront particulièrement adaptées aux situations marseillaises, car elles permettront d'améliorer la mise en œuvre des ORCOD-IN mais également, plus généralement, le traitement de l'ensemble des copropriétés identifiées localement par les services des collectivités et de l'Etat. Cette loi permettra également de faciliter l'intervention publique avant que les dommages ne soient irréversibles grâce à plusieurs mesures visant à responsabiliser les propriétaires qui doivent faire des travaux, exproprier si les travaux ne sont pas faits au bout d'un délai raisonnable sans attendre que la copropriété soit au bord de l'effondrement, clarifier la procédure d'expropriation des immeubles dont la dégradation est irréversible, simplifier la procédure de carence et la procédure de prise de possession d'extrême urgence en cas de risque très élevé. Enfin, grâce à cette loi, le maire pourra désormais définir, dans les quartiers anciens dans lesquels les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles, un périmètre au sein duquel la réalisation d'un diagnostic structurel du bâtiment est obligatoire, ce qui permettra de mieux connaître l'état du bâti et ainsi d'agir pour prévenir l'effondrement d'immeubles notamment dans les centres anciens (article L.126-6-1 nouveau du code de la construction et de l'habitation).