



16ème legislature

Question N° : 832	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 > Ville et logement
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Marseille, copropriétés dégradées : réunir tous les acteurs	Analyse > Marseille, copropriétés dégradées : réunir tous les acteurs.
Question publiée au JO le : 16/08/2022 Réponse publiée au JO le : 20/12/2022 page : 6571 Date de signalement : 22/11/2022		

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 l'état de délabrement des copropriétés à Marseille qui pèse lourdement sur la sécurité et la santé des habitants. Kalliste, Parc Corot, le Mail A et le Mail G, Consolat, les Rosiers, Bellevue, Bel Horizon, Maison blanche, la Maurelette, Plombières. Voici les noms des 11 copropriétés les plus dégradées de Marseille, le premier cercle de ces ensembles de logements privés qui doivent être rénovés en urgence, selon l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise. Le problème est toutefois plus large : Marseille est la métropole où se concentre le plus de copropriétés insalubres, il y en aurait plus de 6000. M. le député est élu sur un territoire où se trouvent 8 de ces 11 copropriétés très dégradées. Ces grands ensembles de plusieurs milliers d'habitants (3 500 pour la Maurelette ou 3 000 pour Kalliste) sont de petites villes qui connaissent un véritable chaos en matière de gestion administrative et d'entretien. Beaucoup de ces copropriétés ont connu des changements d'administrateurs plusieurs fois ces dernières années. Elles sont généralement endettées à la hauteur d'un budget annuel (près d'un million d'euro dans la copropriété de la Maurelette). Elles n'ont plus les moyens d'entretenir les immeubles et mettent les habitants en danger. Les accidents se multiplient. Après le drame de la rue d'Aubagne en 2018, c'est dans les quartiers nord que les copropriétés deviennent mortelles, comme aux Rosiers où un feu a fait deux morts, deux enfants, en janvier 2022, dans une tour où les propriétaires ne respectent pas les normes incendies. La mairie prend des arrêtés de mise en sécurité, pour déclencher des travaux d'urgence, parfois des évacuations en cas de péril imminent, mais sans grand succès pour le moment. Cette situation a un impact sur le quotidien de dizaines de milliers de personnes, sur de vastes territoires, lorsque des violences apparaissent sur le terreau de cette misère urbaine. Les propriétaires qui avaient acheté dans les décennies 1960, 1970 et 1980 sont pour la plupart partis des copropriétés marseillaises. Les syndicats et les sociétés civiles immobilières multipropriétaires qui se partagent la majeure partie de la gestion des copropriétés ne jouent plus le jeu. Au lieu d'entretenir leurs biens durablement, ils ne font que spéculer à court terme sur l'encaissement des loyers. Les petits propriétaires, encore occupants des lieux, sont devenus minoritaires et ils n'ont pas le pouvoir dans les comités de copropriétés. Comme les locataires, ils subissent la dégradation de leur quartier sans avoir de prise pour inverser la tendance. Peu d'habitants veulent encore vivre dans les copropriétés, ceux qui sont là n'ont souvent pas d'autre choix et dès qu'ils le peuvent ils s'enfuient de ces quartiers. Avant d'être investies par des réseaux de drogue, les copropriétés connaissaient déjà des décennies de dégradations et des habitants toujours plus pauvres s'y étaient installés. Les réseaux ont profité de la misère qui s'y est progressivement enracinée et ils ont dérivés eux-mêmes dans des pratiques de plus en plus violentes : marchands de sommeil, prostitution, etc. Des plans de rénovations et de



sauvegarde, réunissant l'ensemble des acteurs institutionnels et associatifs locaux et avec un soutien de l'État qui prenne la mesure de la gravité de la situation, pourraient être réellement mis en œuvre à Marseille. M. le ministre a participé par exemple à l'une des premières opérations d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) en tant que maire de Clichy-sous-Bois. Il demande donc quelles mesures il pourrait soutenir, qui réunissent véritablement l'ensemble des acteurs locaux et l'État, afin de trouver des solutions réelles et durables pour la rénovation des copropriétés dégradées de Marseille.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est très attentif au sujet complexe des copropriétés. La lutte contre l'habitat dégradé constitue une priorité majeure de son action et s'est traduite par le lancement dès 2018 d'un plan pluriannuel d'envergure : le plan « Initiative Copropriétés » (PIC) qui va se déployer jusqu'en 2028. Ce plan, dont le pilotage a été confié à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), vise à travers une stratégie nationale de traitement des copropriétés à redresser, réhabiliter et transformer le parc de logements concernés. Il fait l'objet de partenariats avec des acteurs nationaux d'envergure tels que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), Procvivis, la Banque des territoires et CDC Habitat (commission départementale de conciliation), dont l'intervention sur le territoire marseillais est cruciale, notamment sur le Parc Corrot. Le PIC est doté d'un budget de près de 3 milliards d'euros sur 10 ans dont 2 milliards financés par l'Anah, dont l'engagement financier annuel est en constante augmentation depuis 2018 et atteindra plus de 260 M€ en 2023 pour assurer le financement de la phase opérationnelle des projets. L'état est donc pleinement impliqué dans l'accompagnement des projets portés par les collectivités. La ville de Marseille fait partie des 17 sites relevant d'un suivi prioritaire au niveau national dans le cadre du PIC. A ce titre, elle fait l'objet d'un appui particulier et d'un accompagnement pour l'élaboration et la mise en œuvre de solutions appropriées sur son territoire. L'ORCOD est un outil ensembleur qui permet de conduire de façon coordonnée des actions coercitives de lutte contre l'habitat indigne, des actions de maîtrise foncière et immobilière intégrant le portage et la gestion transitoire de lots de copropriété, en mettant en place des dispositifs de requalification et un accompagnement social des occupants, notamment pour les besoins de relogement. Il est particulièrement adapté pour traiter des grands ensembles dégradés. Sa mise en œuvre repose sur une gouvernance établie, sur un périmètre d'intervention bien défini et une convention de partenariat signée entre les acteurs, au premier rang desquels les collectivités territoriales. Aujourd'hui, une ou plusieurs opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) de droit commun sont envisagées sur le territoire marseillais avec une priorisation autour des grandes copropriétés du nord de la ville, appartenant au cercle 1 de l'accord partenarial signé en 2017 (11 ensembles immobiliers : Kallisté, Parc Corrot, Plombières, Les Rosiers, Le Mail et le Mail G, La Maurelette, Consolat, Bellevue, Bel Horizon, Maison Blanche). Existe également le dispositif ORCOD d'intérêt national (ORCOD IN), exceptionnel et dérogatoire, adossé à une opération d'intérêt national. Afin d'accélérer le traitement des copropriétés dégradées à Marseille, le Ministre a donc exprimé son souhait, lors de la conclusion des Etats généraux du logement à Marseille le 29 novembre dernier, en marge de la signature d'une feuille de route partagée par la Ville, la Métropole et l'État, de pouvoir appuyer sa décision sur un rapport de faisabilité réalisée par les acteurs locaux, collectivités et État, à même d'orienter les travaux futurs et d'éclairer tout choix de dispositif, en particulier concernant l'éventualité d'une ORCOD-IN.