



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Copropriétés : combien de morts avant une véritable action de l'État ?

Question écrite n° 1721

## 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 grand Mail et le Mail G, Consolat, les Rosiers, Bellevue, Bel Horizon, Maison blanche, la Maurelette, Plombières. Voici le nom des 11 copropriétés les plus dégradées de Marseille. Elles constituent le premier cercle de ces ensembles de logements privés qui doivent être rénovés en urgence selon l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise. Mais le problème est plus large : Marseille est la métropole où se concentre le plus de copropriétés insalubres. Il y en aurait plus de 6 000. M. le député est élu sur un territoire où 7 de ces 11 copropriétés très dégradées sont présentes. 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. Ces copropriétés ont souvent connu des changements d'administrateurs ces dernières années. Elles sont généralement endettées à la hauteur d'un budget annuel (près d'un million d'euros dans la copropriété de la Maurelette). Elles n'ont plus les moyens d'entretenir des immeubles qui mettent les habitants en danger. Et 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 normes incendies n'existent pas. 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. Cette situation a aussi 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 60, 70, 80 sont, pour la plupart, partis des copropriétés marseillaises. Les syndicats et les SCI multi-propriétaires qui se partagent la majeure partie de la gestion des copropriétés n'entretiennent plus leurs biens. Ils ne font que spéculer à court terme sur l'encaissement des loyers, dont les montants sont comparables à ceux des villas de la corniche. Les petits propriétaires occupants 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 littéralement de ces quartiers. Avant d'être investies par des réseaux de drogue, les copropriétés se sont dégradées pendant des décennies et des habitants toujours plus pauvres s'y sont installés. Les réseaux ont profité de la misère qui s'y est progressivement développée et ont dérivé eux-mêmes dans des pratiques de plus en plus violentes : marchands de sommeil, prostitution... 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, doivent être réellement mis en œuvre à Marseille. M. Klein, a participé par exemple à l'une des premières ORCOD en tant que maire de Clichy-sous-Bois. Il lui 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 pérennes pour la rénovation 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. La lutte contre l'habitat dégradé constitue une priorité majeure de son action et se traduit concrètement sur le territoire marseillais par l'implication de l'Etat aussi bien dans l'accompagnement des projets portés par les collectivités que dans la recherche de nouvelles solutions qui doivent permettre d'en accélérer le traitement. La ville de Marseille fait ainsi partie des 17 sites relevant d'un suivi prioritaire au niveau national dans le cadre du plan « Initiative Copropriétés ». 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. Elle bénéficie, en outre de partenariats avec des acteurs nationaux d'envergure, comme CDC Habitat, dont l'intervention sur le territoire marseillais est cruciale, notamment sur le Parc Corot. Par ailleurs, 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 derniers 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 au travers d'engagements communs pris entre la ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etat, formalisés au sein d'une feuille de route. Enfin, une mission a été diligentée en décembre 2022 auprès du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, pour établir en lien avec les acteurs locaux, collectivités et Etat, un rapport de faisabilité des dispositifs à déployer pour remédier rapidement aux urgences constatées sur le territoire marseillais. Les conclusions prochainement rendues permettront d'orienter les futurs travaux.

## Données clés

**Auteur :** [M. Sébastien Delogu](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (7<sup>e</sup> circonscription) - La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1721

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** Ville et logement

**Ministère attributaire :** Ville et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [4 octobre 2022](#), page 4413

**Réponse publiée au JO le :** [30 mai 2023](#), page 4949