

Remarques sur le 2^{ème} PLH Agglopoles Provence

Quel bilan tirer du PLH s'achève ?

Au travers du choix d'un taux de croissance démographique bien plus élevé que celui du département, d'une hypothèse de desserrement nettement plus importante que la réalité (diminution de la taille des ménages de 0.6% par an au lieu de 0.38% observé), d'un besoin de renouvellement supposé positif (alors qu'il est en vérité négatif), et d'un besoin de « fluidification du marché » porté à 10% des nouveaux logements, le PLH 2010-2015 a largement surévalué les objectifs de production de logements par rapport à la réalité du développement démographique et économique local (pour l'ensemble de la Métropole la croissance démographique a été limitée à 0.2% entre 2007 et 2012 et le chômage en nette augmentation).

En conséquence, **le PLH a fortement favorisé le phénomène de périurbanisation des zones Aix/Marseille/Étang de Berre vers le territoire d'Agglopoles Provence, et contribué à la dégradation du ratio emploi/population sur ce territoire** (30 emplois pour 100 habitants dans la communauté au lieu de 41 emplois pour 100 habitants en moyenne dans la Métropole, soit un déficit de plus de 13000 emplois sur le territoire d'Agglopoles Provence). **Le PLH a ainsi favorisé la progression de l'étalement urbain** sous forme de lotissements et servi de justificatif à certaines communes pour inscrire un maximum d'extensions urbaines dans leur PLU y compris sur dans des zones agricoles protégées par la DTA (voir notamment le PLU d'Eyguières en cours de révision). La croissance démographique de certaines communes rurales dépasse ainsi 2% (2.1% à Mallemort entre 2006 et 2011), soit 10 fois le taux de croissance de la Métropole.

Si le PLH a favorisé les migrations en provenance d'Aix/Marseille/Étang de Berre, **il n'a pas pour autant répondu aux besoins de sa propre population**, en particulier pour ce qui concerne le développement d'un habitat locatif abordable pour les jeunes, les retraités et les ménages à revenus modestes. La demande dans ce domaine est en forte augmentation.

Cohérence PLH - SCOT

Les objectifs de production de logements définis dans le SCOT et dans le PLH 2010-2015 sont globalement cohérents:

- Le PLH 2010-2015 planifie une production moyenne de 1028 logements/an
- Le SCOT identifie un total de 8239 logements à produire, entre 2012 et 2022, dans les sites SCOT (voir pages 62,63, 64 du DOG) représentant 80% de la production totale de logement

(voir prescription DOG page 17). La production totale planifiée par le SCOT sur la période est ainsi de 10299 logements, soit un rythme de production de 1030 logements/an parfaitement cohérent avec l'objectif PLH.

Cependant, au niveau de chaque commune des écarts importants et **des incohérences notables existent entre les objectifs PLH et les prescriptions SCOT** (ces dernières prennent en compte la réalité et les contraintes locales propres à chaque commune ce qui n'est pas le cas du PLH). En voici quelques exemples :

- À Pélissanne (bientôt 10000 habitants) le PLH ne fixe qu'un objectif de 310 logements sur 6 ans, soit 52 logements/an alors que les sites identifiés au SCOT prévoient la construction de 1076 logements en 10 ans. Soit une production de 108 logements/an, pouvant aller jusqu'à 134 logements/an en supposant 20% de production hors sites SCOT
- Inversement des communes comme La Fare les Oliviers (environ 7500 habitants) ou Mallemort (environ 6000 habitants) se sont vues fixer des objectifs de 370 logements soit 62 logements/an alors que les prescriptions SCOT sont bien inférieures : 225 logements en 10 ans à La Fare dans les sites SCOT (22.5 logements/an) et 325 logements en 10 ans à Mallemort (32.5 logements/an).
- La situation de l'emploi n'est pas un critère pris en compte dans le PLH alors que le SCOT précise que pour le Val Durance il est nécessaire de **conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi**. La nécessité de préserver l'identité provençale et le caractère rural de certaines communes est totalement absente (Aurons, La Barben, Eyguières, Lamanon, Alleins, Mallemort, Charleval, Vernègues)

Le PLH 2010-2015 ne tient absolument pas compte des spécificités démographiques et économiques de chaque commune : population, taille des ménages, évolution du desserrement, emploi sur la commune, proximité avec des zones d'emploi actives, présence ou absence d'infrastructures de transport, nécessité de diminuer la pression foncière sur les espaces agricoles, préservation de territoires identitaires : Crau/ Alpilles/ Chaines des Costes / Val Durance, et du caractère remarquable de leurs villages : Eyguières, Lamanon, La Barben, Aurons, Vernègues, Alleins, Mallemort, Charleval

En voici quelques exemples :

- Aurons, commune de 500 habitants, se voit fixer le même objectif qu'Alleins dont la population dépasse 2400 habitants (production de 100 logements en 6 ans pour chacune de ces deux communes)
- Mallemort (6000 habitants) commune rurale quelque peu éloignée des sites d'emploi et des principales infrastructures de transport, se voit fixé un objectif (62 logements/an) équivalent voire supérieur à celui de communes nettement plus importantes et nettement mieux situées comme Pélissanne (bientôt 10000 habitants) ou Velaux (bientôt 9000 habitants). Pour Mallemort cet objectif correspond à un accroissement annuel de plus de 2.5% du parc des résidences principales (soit un rythme de construction très supérieur au besoin d'une croissance démographique normale). Le PLH Agglopoles Provence semble ainsi fixer comme objectif prioritaire la transformation de Mallemort en commune dortoir !

Que penser du futur PLH ?

Le diagnostic du second PLH (réunion du 2 novembre 2015) fait les constats suivants :

- essoufflement de la croissance démographique
- ralentissement du desserrement des ménages
- fort phénomène de périurbanisation générateur de déséquilibres emploi/population et de problèmes de déplacements
- nécessité de freiner l'étalement urbain et de prendre en compte les contraintes foncières locales (protection des espaces naturels ou agricoles)
- typologie des logements produits inadaptée au besoin de la population locale
- volonté de certains élus de mieux maîtriser le développement de leur commune

Pourtant aucun élément de ce constat ne semble pris en compte dans les orientations du nouveau PLH : les objectifs du PLH 2010-2015 sont purement et simplement reconduits dans le projet de PLH 2016-2021 :

- Provence Salonaise : 500 logement/an (pour 531 dans le PLH2010-2015 et 510 identifiés dans les sites SCOT)
- Rives de l'Étang de Berre : 300 logements/an (pour 288 dans le PLH2010-2015 et 177 identifiés dans les sites SCOT)
- Val Durance 200 logements/an (pour 207 dans le PLH2010-2015 et 137 identifiés dans les sites SCOT)

Ce choix semble traduire la volonté de poursuivre la dynamique de périurbanisation du territoire d'Agglopoie Provence. Toutes les études (DTA, diagnostic SCOT, diagnostic agenda 21 du département, diagnostic INSEE de la Métropole) montrent pourtant que ce modèle de développement n'est plus soutenable.

Quelles orientations pour le nouveau PLH ?

Pour le nouveau PLH il conviendrait :

- **De revoir à la baisse l'objectif global de production de logements afin de ralentir la dynamique de périurbanisation en cours sur le territoire** (déséquilibre emploi/population, perte d'identité, transformation en territoire dortoir, banalisation des paysages urbains). Afin de limiter ce phénomène, le solde migratoire annuel à prendre en compte ne devrait pas dépasser 0.3% (réduction de moitié par rapport à la période 2006-2012). Associée à un solde naturel de l'ordre de 0.4% à 0.5%, **la croissance démographique totale à prendre en compte ne devrait pas dépasser 0.7 à 0.8%**. Au final l'objectif global de production ne devrait pas dépasser 700 à 800 logements/an (moins de 400 pour assurer les besoins de desserrement et moins de 400 pour répondre à une croissance démographique limitée à 0.8% annuel)

- De **donner la priorité à la couverture des besoins endogènes** en spécifiant plus précisément la typologie des logements à produire (augmentation de la production de T2/T3 et de logements sociaux, limitation stricte des « lotissements à l'ancienne » facteurs de périurbanisation et d'étalement urbain)
- **Conformément à l'article L142-2 du Code de l'Urbanisme, de remettre les objectifs PLH de chaque commune en cohérence avec les prescriptions SCOT** (voir tableau ci-après : les incohérences supérieures à 20% sont signalées en rouge)

	PLH 2010-2015		SCOT 2012-2022			PLH 2016-2021
	objectif PLH	flux annuel	Sites SCOT	Sites +20%	SCOT flux annuel	flux annuel
Salon	2036	339	3148	3935	394	?
Pelissanne	310	52	1076	1345	135	
Lançon	370	62	303	379	38	
Eyguières	370	62	420	525	53	
La Barben	100	17	150	188	19	
Total Provence Salonnaise	3186	531	5097	6371	637	500
Mallemort	370	62	325	406	41	?
Sénas	370	62	437	546	55	
Alleins	100	17	103	129	13	
Charleval	100	17	190	238	24	
Vernègues	100	17	75	94	9	
Lamanon	100	17	216	270	27	
Aurons	100	17	30	38	4	
Total Val Durance	1240	207	1376	1720	172	200
				0		?
La Fare	370	62	225	281	28	
Velaux	370	62	546	683	68	
St Chamas	370	62	330	413	41	
Berre	308	51	320	400	40	
Rognac	310	52	345	431	43	
Total Étang de Berre	1728	288	1766	2208	221	300
Total Agglopoie	6154	1026	8239	10299	1030	1000

- **D'éviter de définir des zones potentiellement urbanisables sur les espaces agricoles ou naturels protégés par la DTA des Bouches du Rhône** (exemple Mallemort) et de protéger le caractère identitaire de certaines communes.

Questions annexes :

- 1) Le document de diagnostic PLH (partie 2) indique qu'entre 2006 et 2011 365 logements par an ont été construits uniquement pour répondre au besoin de la vacance conjoncturelle et du maintien du taux de résidences secondaires (fluidité du parc). Ce chiffre de 365 logements annuels paraît extrêmement élevé et peu crédible. On rappelle que le PLH 2010-2015 planifiait la production de 87 logements/an pour répondre à ce besoin spécifique. Cette valeur de 365 logements/an est utilisée pour justifier un besoin allant jusqu'à 550 logements/an pour répondre au seul besoin endogène du territoire (croissance démographique nulle).

Comment s'explique ce chiffre de 365 logements/an ?

- 2) Le document de diagnostic (partie 3) indique que 86 nouveaux logements sociaux auraient été produits à Mallemort entre 2010 et 2014. Ce chiffre paraît bien plus élevé que la réalité, comment s'explique-t-il ?