

Contribution du PLU à la réduction du déficit en logements sociaux

Éléments de Diagnostic

Par rapport à d'autres communes du département, Mallemort présente les particularités suivantes :

- les opérations d'aménagement engagées par la précédente municipalité, ainsi que le potentiel de densification/mutation/renouvellement existant dans la commune permettent de couvrir largement les objectifs de croissance démographique fixés par le SCOT (croissance annuelle de 1% d'ici 2022). **Aucune extension résidentielle n'est réellement nécessaire à ce titre.**
- les directives DTA de protection des terres agricoles et de maintien de la SAU limitent fortement les possibilités d'extension urbaine futures. Pour préserver l'avenir il est nécessaire d'envisager dès aujourd'hui **un développement urbain particulièrement économe et raisonné.**
- la commune se doit par ailleurs de résoudre en urgence deux problèmes majeurs: **le déficit en logements sociaux (seulement 5.4% des résidences principales au 1/1/2013) et l'accélération du déséquilibre emploi/population (périurbanisation)**

De ce fait, il paraît évident que d'ici 2022, **les seules extensions urbaines à envisager dans le PLU sont exclusivement à consacrer au logement social d'une part et au développement de l'emploi d'autre part.**

PLU et logement social

Sous prétexte de réduire le déficit en logement social, le projet de PLU propose d'urbaniser 9.72 ha d'extensions supplémentaires non nécessaires à la tenue des objectifs de croissance démographique. 50% des logements produits dans ces extensions seraient des logements sociaux. **Malgré les apparences, cette proposition ne joue qu'un rôle marginal dans la réduction du déficit en logements sociaux.** En voici la démonstration :

- Dans le respect des prescriptions SCOT, les dispositions réglementaires envisagées dans le PLU conduisent à terme à la réalisation de 180 logements sociaux dans les opérations futures:
 - o 121 logements en extension (50% des 243 logements à produire en extension au Roure)
 - o 59 logements dans les Nouveaux Quartiers Communaux (50% des 118 logements à produire en NQC conformément à la prescription SCOT)

En prenant en compte les 34 logements sociaux à construire dans les opérations déjà autorisées (PA1 et PA2), on en arrive à un total de 214 logements sociaux inscrits au PLU, soit 37% de l'ensemble des nouvelles constructions (214/575)

- Parallèlement, le choix artificiel d'un taux de desserrement extrêmement important et peu crédible (2.2 personnes/logement en 2025), conduit à prévoir un parc global de 3243 résidences principales en 2025, au lieu de 2067 en 2013. De ce fait, **159 logements sociaux seront à construire, uniquement pour répondre à l'augmentation du parc global sans dégrader le déficit actuel (déficit de 511 logements sociaux au 1/1/2013).**
- Au final, **les dispositions inscrites au PLU ne contribuent que pour 21 logements (180-159) à la réduction du déficit en logements sociaux** de la commune (et ceci malgré la construction de 180 logements sociaux, un étalement urbain de 9.72 ha supplémentaires et une consommation foncière de 5.8 ha en NQC, soit au total plus de 15.5 ha de consommation foncière !).

D'autres logements sociaux seront bien évidemment produits (opération PIG, conventionnement privé, acquisition/réhabilitation, construction en densification ...), mais cette production ne doit rien au PLU. **Ainsi le projet de PLU apparaît bien plus comme un facteur d'accélération de l'étalement urbain et de détérioration de l'équilibre emploi/population que comme un outil efficace de réduction du déficit en logements sociaux.**

Proposition

Les calculs montrent qu'en limitant les extensions résidentielles au seul logement social, **la construction en extension de seulement 84 logements sur 1.7 ha serait suffisante pour atteindre exactement le même déficit** que la construction de 243 logements sur 9.72 ha (dont 50% de logements sociaux) prévue dans le projet de PLU. **Cette approche réduirait ainsi les financements nécessaires au logement social**, tout en limitant l'étalement urbain, en respectant les objectifs SCOT de croissance démographique et de 50% de logement en densification, et au final en préservant le potentiel futur de croissance du village. **Cette proposition est conforme à l'intérêt général.**

Le bilan serait ainsi le suivant :

- Opérations en cours : 102 logements (dont 34 LS)
- NQC : 118 (dont 59 LS)
- Densification 112
- Extensions : 84 LS (voire plus pour une réduction encore plus importante du déficit)
- Renouvellement : 52
- Mutations : 150

Soit au total 618 résidences principales supplémentaires, dont seulement 416 constructions nouvelles et **au minimum 177 logements sociaux supplémentaires (soit 43% des nouvelles constructions)**. Cette estimation ne prend pas en compte les logements sociaux produits renouvellement/densification/conventionnement/PIG qui viendront compléter ce parc (opérations : rue Lamanon, rue du moulin, « garages du cimetière », ancienne coopérative, ou encore conventionnement de logements privés).

Au final il y aurait environ 3057 résidences principales en 2025 (au lieu de 3243 dans le projet actuel). Soit, en supposant une taille réelle des ménages de 2.4 personnes/logement, une population d'environ 7337 habitants dans la commune.

Dans la pratique il conviendrait d'inscrire en priorité dans le PLU **3 petites zones d'extension exclusivement réservées au logement social** (d'environ 5500m² chacune). La carte ci-dessous est donnée uniquement à titre d'exemple. Associées aux logements conventionnés et aux logements sociaux envisagés en renouvellement dans le village et en NQC, ces opérations en extension viendront réduire efficacement le déficit actuel sans générer d'étalement urbain inutile. L'ouverture à l'urbanisation du reliquat des zones d'extension aujourd'hui envisagées n'est à prévoir qu'ultérieurement dans le cadre d'une modification ou révision du PLU, en fonction de l'évolution de la démographie et de l'emploi sur la commune et plus globalement de l'évolution du territoire de la future Métropole.



Mallemort, le 7 novembre 2015