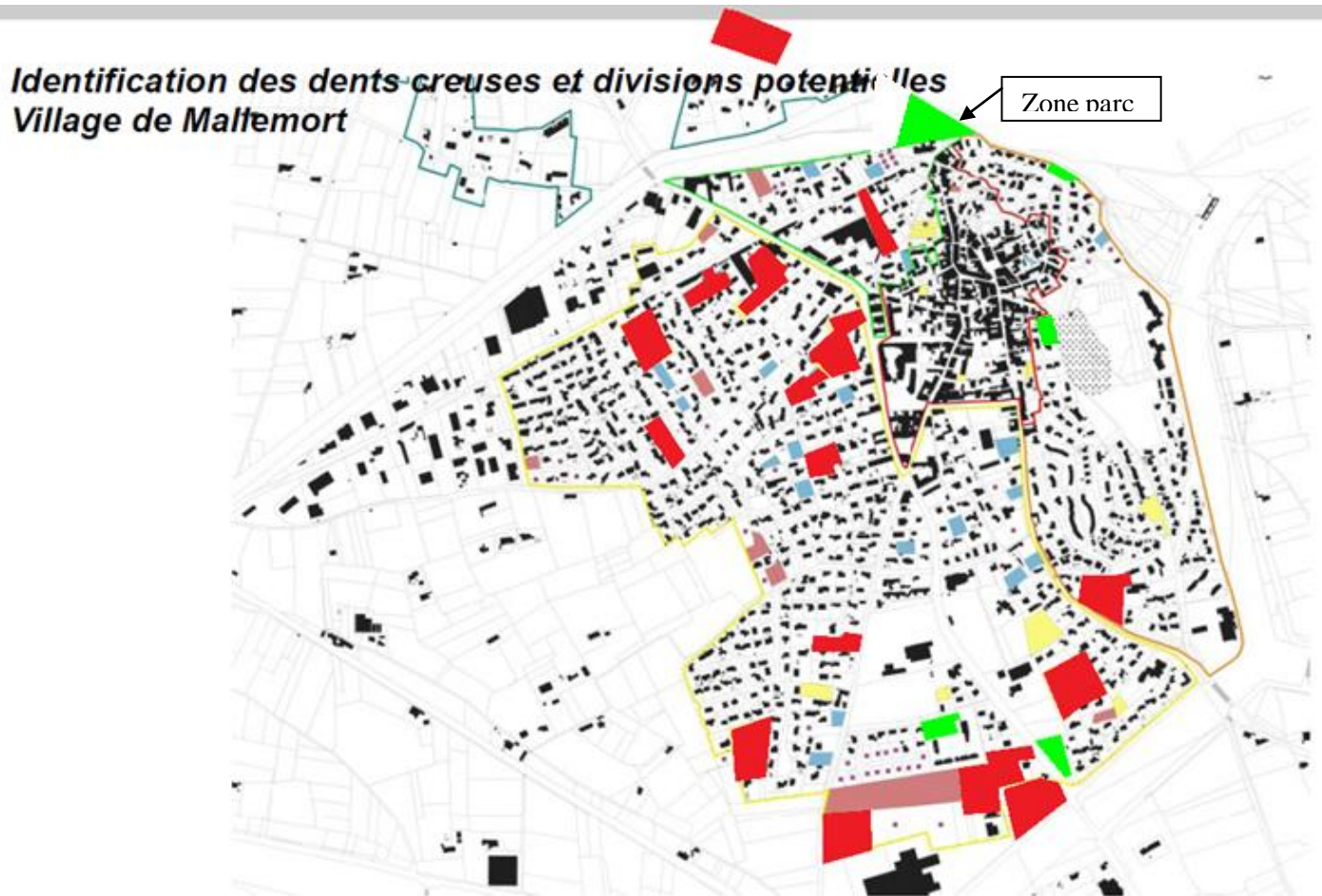


Réflexions sur le logement social

Identification des possibilités foncières pour le logement social dans le village



En Vert : Terrains appartenant à la commune où du logement social devrait être envisagé en priorité

- Garages cimetière (1500 m²)
- Pointe bicross (2400m²)
- Terrain à côté gendarmerie (3200 m²)
- Durance (900 m²)
- Ancienne coopérative (acquisition en cours)
- Futur parc de promenade : étant donnée la situation du logement social sur la commune, il serait légitime de consacrer un **minimum de 5000 m²** dans cette zone pour construire des logements sociaux. **L'utilisation du foncier communal pour le logement social est une priorité**

Soit un total de 1.3 ha permettant d'envisager 65 à 90 logements sociaux (densité 50 à 70 logements/ha). Avec les 34 logements déjà planifiés au Roure on en arrive à un total d'au moins 99 logements qui pourraient être très rapidement lancés.

En rouge : terrains privés (ou ensembles de terrains contigus) de plus de 2500 m² pouvant potentiellement faire l'objet d'opérations de type NQC (donc avec 50% de logements aidés conformément aux prescriptions SCOT à partir du 1/1/2016). Ceci suppose la mise en œuvre du droit de préemption (par l'autorité compétente...) en cas de vente ou de lotissement. Dans cet ensemble, il paraît évident qu'une centaine de logements sociaux supplémentaires est largement envisageable (il y a déjà environ 30 logements possibles rien que dans le « projet Baggiarini » quartier Grandes Terres).

Nota : des terrains de moins de 2500 m² en dent creuse peuvent également servir à la création de logements sociaux.

Conclusion : le potentiel foncier dans la tâche urbaine existante permet d'envisager la construction de **plus de 200 logements sociaux disséminés dans le village, ceci sans autre extension que les lotissements déjà autorisés** dans le secteur du Roure.

Les seules extensions d'urbanisation à envisager dans le projet de PLU ne devraient concerner qu'un éventuel complément de logements sociaux lorsque le potentiel identifié ci-dessus en zone urbaine aura été atteint (et si les financements disponibles le permettent...)

Proposition de zonage en faveur du logement social

La densification du quartier Grandes Terres n'est pas retenue par le projet de PLU car celle-ci nécessiterait, selon la commune, une structuration importante en termes de réseaux et de voirie afin de desservir l'ensemble du quartier.

Pourtant 2 opérations particulièrement intéressantes permettant d'envisager la création d'une soixantaine de logements sociaux sont envisageables dans ce quartier :

- « Résidence du parc » (sur des terrains appartenant à la commune situés à l'extrémité ouest de la zone actuellement envisagée pour un futur parc communal)
- « Projet Baggiarini » de renouvellement d'anciens locaux et terrains industriels

Il serait tout à fait envisageable (voir proposition de plan zonage ci-après) :

- de mettre en zone AU toutes les parcelles ou ensemble de parcelles situées en bordure de la route de la Durance
- de mettre en zone 2 AU les parcelles à l'intérieur du quartier, en attente d'une étude de restructuration.



Nota : ce schéma est donné à titre d'exemple, la taille exacte de la partie « parc » à mettre en zone AU est à définir plus précisément

L'urbanisation des parcelles situées le long de la Durance ne posent aucun problème de desserte réseaux ou de voirie:

- le réseau d'eau potable est actuellement en cours d'aménagement
- les parcelles sont accessibles depuis la route sans aucun aménagement de voirie
- la prolongation du réseau d'assainissement le long de la route de la Durance ne pose pas de problème particulier : les travaux à réaliser sont exactement de même nature que ceux nécessaires pour créer des lotissements en extension dans le secteur du Roure. Ils peuvent sans doute être pris en charge par les aménageurs.

Déficit en logement social à l'horizon 2025

Lors de la réunion du 23/06/2015 un déficit résiduel de 350 logements sociaux a été annoncé en 2025 (selon les calculs du bureau d'études G2C).

Ce chiffre ne paraît pas cohérent de la production de logements sociaux planifiée par le projet de PLU :

- Total des résidences principales en 2025 (hypothèse d'un taux d'occupation réduit artificiellement à 2.2 personnes /logement):
7136 habitants / 2.2 = 3244 logements
- Objectif loi SRU : 25% de l'ensemble des résidences principales :
 $3244 * 0.25 = 811$ logements sociaux
- Un déficit de 350 logements en 2025 suppose donc l'existence d'un parc de
 $811 - 350 = 461$ logements sociaux

- Il y a 141 logements sociaux dans la commune en 2013, pour atteindre l'objectif d'un déficit limité à 350 logements, il faudra donc produire : $461-141 = 320$ logements sociaux d'ici 2025

Sachant que le projet de PLU envisage de produire un total de 479 logements, les 320 logements sociaux devraient donc représenter $320/479 = 67\%$ **de l'ensemble des nouveaux logements à construire.**

Or le projet de PLU ne planifie 50% de logements sociaux que dans les opérations en extensions ou en NQC. Les opérations de moins de 2500 m² de foncier ou les mutations de résidence secondaires en résidences principales ne sont pas concernées. Au final le taux de logement sociaux produits sera sensiblement inférieur à 50% des nouvelles résidences principales créées entre 2013 et 2025

Conclusion : l'annonce d'un déficit de logements sociaux réduit à 350 logements en 2025 est manifestement incohérente de l'actuel projet de PLU

Conventionnement

Le potentiel en termes de réhabilitation et de conventionnement de logements existants est à prendre en compte dans le projet de PLU.

Le logement social sert-il d'alibi à l'étalement urbain?

Exemple du lotissement « Clos du Roure » : ce lotissement prévoit 37 logements sur 2.4 ha (soit 15.8 logements /ha) dont :

- 18 logements sociaux sur un lot de 2530 m², soit une densité de **70 logements/ha**
- 19 résidences pavillonnaires sur le reste du terrain : soit une densité de **8.85 logements/ ha**

En vérité à peine plus de 10% de la surface de ce lotissement est consacrée au logement social !

D'après le projet de PLU, les 9.28 ha d'extension planifiés au Roure doivent permettre la réalisation de 232 logements supplémentaires (25 logements/ha). En prolongeant la logique ci-dessus ceci pourrait se traduire par :

- 116 logements sociaux à 70 logements/ha, soit une consommation foncière de seulement 1.66 ha
- 116 logements en lotissement pavillonnaire sur 7.62 ha, soit une densité de 15.2 logement/ha

Conclusion :

Le besoin en logements sociaux semble servir de prétexte à l'aménagement de lotissements supplémentaires en extension. Ceci alors que le respect d'un taux de croissance de 1% ne nécessite en réalité aucune extension urbaine.

Selon le projet actuel, alors que 1.66 ha d'extension suffit pour produire du logement social, un total de 9.28 ha d'extension résidentielle est proposé afin de permettre d'aménager des lotissements supplémentaires. Tout ceci en détruisant des terres irrigables qui font aujourd'hui partie de la Surface Agricole Utile de la commune et en contradiction avec la nécessité de mieux maîtriser la démographique de la commune.

Un compromis raisonnable entre d'une part les contraintes légales de maîtrise des objectifs démographiques SCOT, de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces cultivables, et d'autre part les besoins liés au logement social, consisterait à **limiter les extensions urbaines à un maximum de 1 à 2ha exclusivement destinés au logement social** (surface répartie sur 2 ou 3 sites, dont un consacré à la **création d'un éco-quartier et d'une « résidence jeune » en lien avec la future ZA** : démarche participative à prévoir avec les entreprises, les jeunes et les demandeurs de logements sociaux de la commune)

La problématique de la ZAC

Le nombre des résidences principales dans la ZAC du golf dépassera 500 résidences dans 10 ans. Ce développement génère un besoin de 125 logements en mixité sociale : où sont-ils prévus ? Dans la ZAC au titre de la mixité sociale ou bien dans le village au titre de la ségrégation sociale?

Mallemort le 29 juin 2015