

Réflexions sur le futur PLH de la Métropole AMP

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole AMP pour la période 2023-2028 a été arrêté le 16 mars dernier par le Conseil de la Métropole. Ce PLH comprend 3 documents accessibles sur le [Site de la Métropole](#) : Diagnostic, Objectifs et Plan d'Actions, Territorialisation de l'Action.

Après son arrêt par le Conseil de la Métropole, le projet de PLH doit être soumis à l'avis des communes concernées, du Comité Régional pour l'Habitat et du Préfet. A priori, le PLH ne sera pas soumis à enquête publique.

Après adoption finale par le Conseil de la Métropole, ce document d'urbanisme s'imposera aux futurs PLUi. **Il s'agit donc d'un document important pour l'avenir de nos communes, et à ce titre il mérite toute notre attention.**

Un rythme de construction surdimensionné ?

Avec un peu moins de 10000 logements livrés par an, l'analyse de la période décennale 2008-2019 fait clairement apparaître un rythme de construction manifestement surdimensionné vis-à-vis de la réalité de la dynamique démographique métropolitaine. La surproduction observée, déconnectée de l'évolution de la population, a ainsi provoqué une **explosion du nombre de logements vacants** ainsi qu'une **explosion du nombre de résidences secondaires**. Ce constat est potentiellement en lien avec le développement des locations saisonnières et l'apparition de AirBnB. Cette dérive est synonyme d'une consommation foncière et d'une artificialisation des sols sans rapport avec les besoins réels des habitants du territoire. Contrairement à une idée reçue l'attractivité économique de la Métropole n'apparaît pas conditionnée par la multiplication de l'offre immobilière.

Pour les années à venir, l'INSEE prévoit à la fois un ralentissement de la croissance démographique de la Métropole (0.2% en 2040 pour près de 0.4% aujourd'hui) et un ralentissement du phénomène de desserrement. Mais malgré ces prévisions et malgré le constat des anomalies de la décennie précédente, le projet de PLH planifie une augmentation du rythme de construction à 11000 logements par an ! Cette augmentation s'imposera aux futurs PLUi de la Métropole...

A moins que les services de l'état n'en révisent les ambitions, le premier PLH de la Métropole va ainsi constituer un bon prétexte pour poursuivre et même accélérer la dynamique de « périurbanisation extensive » (éloignement de plus en plus grand entre habitat et pôles d'activités) et d'artificialisation qui pénalisent déjà gravement nos territoires.

De ce point de vue, le projet de PLH n'intègre pas les objectifs ZAN et apparaît en contradiction totale avec les objectifs et règles fixés par le SRADDET Région SUD. Ce document et ses règles ne sont d'ailleurs pas cités et ne paraissent pas pris en compte par le projet de PLH...

Analyse des périodes décennales 1999-2008 et 2008-2019

Le tableau ci-dessous donne une synthèse des évolutions annuelles constatées au cours des deux périodes décennales. Il a été établi à partir des données Métropole AMP figurant sur le [site de l'INSEE](#) et figurant en annexe de cette analyse.

	1999-2008	2008-2019
Augmentation annuelle de la population	13460	6527
Augmentation annuelle du parc de logement	8774	9731
besoin annuel logement nouvelle population	5903	3008
variation annuelle de la vacance	-154	1850
variation annuelle résidences secondaires	54	1235
deserrement et solde du renouvellement	2970	3638

La comparaison des périodes décennales 1999-2008 et 2008-2019 permet de faire le constat suivant :

- En 20 ans la croissance annuelle de la population a pratiquement été divisée par deux.
- Il en est de même du besoin réel en logements permettant de répondre à cette évolution démographique
- Au lieu de diminuer, la production de logements a pourtant augmenté de près de 1000 logements supplémentaires par an (passage de 8774 logements /an à 9731 logements/an)
- Cette surproduction a partiellement été absorbée par une multiplication des résidences secondaires (+1235 résidences secondaires par an).
- Elle a surtout entraîné une explosion du parc de logements vacants (+1850 logements vacants supplémentaires par an)

Dans la Métropole AMP, le rythme de construction de la dernière décennie apparaît ainsi totalement déconnecté de la dynamique démographique et économique du territoire. Il a pour conséquence une accélération du phénomène de périurbanisation extensive (incitation à construire en périphérie du territoire là où le foncier est moins cher), une consommation inutile du foncier disponible et une artificialisation des sols sans rapport avec les besoins démographiques.

Malheureusement le nouveau PLH s'inscrit dans la continuité et l'amplification de cette dynamique.

- L'objectif national ZAN (-50% de consommation foncière en 2030) n'est pas pris en compte
- L'orientation SCOT de conditionner le développement résidentiel au développement de l'emploi local n'est pas prise en compte.

Comparaison du PLH 2023-2028 avec la période décennale 2008-2020

Malgré la réalité démographique, le PLH 2023-2028 s'efforce de justifier et de planifier une intensification de la production de logements.

	2008-2019	PLH 2023-2028
Augmentation annuelle de la population	6527	7380 <i>Croissance 0.38%</i>
Augmentation annuelle du parc de logement	9731	11000
besoin annuel logement nouvelle population	3008	3200 à 3500
augmentation annuelle des logements vacants	1850	400
variation annuelle résidences secondaires	1235	600
deserrement et solde du renouvellement	3638	6250 à 6550 dont 4150 de deserrement

Avec une croissance démographique de 0.38% par an le PLH fait le choix d'une hypothèse optimiste qui correspond à un besoin de 3200 à 3500 logements supplémentaires par an.

Mais ce sont surtout les chiffres liés au deserrement et au solde de renouvellement qui surprennent : si pendant la période 2008-2019, 3638 logements supplémentaires étaient construits à ce titre chaque année, le PLH 2023-2028 prévoit de porter ce chiffre à 6550 logements annuels.

- Alors que le deserrement des ménages a tendance à ralentir, le PLH fait l'hypothèse inverse : dans la Métropole AMP la taille moyenne des ménages passerait de 2.17 personnes en 2019 à 2.07 en 2028. A ce titre 4150 logements par an seraient nécessaires pour maintenir la population déjà en place.
- Le renouvellement de l'habitat ancien est certes une nécessité. Mais comment expliquer que le solde entre les logements détruits et les logements nouvellement construits corresponde à 2400 logements supplémentaires ?

Annexe : Rappel des données INSEE (voir [site INSEE](#))

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968				
	1999	2008	2013	2019
Ensemble	778 744	857 707	900 229	964 745
Résidences principales	698 844	778 708	804 472	851 815
Résidences secondaires et logements occasionnels	26 164	26 650	33 021	40 231
Logements vacants	53 736	52 349	62 737	72 699

POP T1 - Population en historique depuis 1968

POP T1 - Population en historique depuis 1968				
	1999	2008	2013	2019
Population	1 705 626	1 826 764	1 849 088	1 898 561

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968				
	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,38	2,28	2,24	2,17

Des choix de territorialisation qui amplifient le phénomène de périurbanisation

Afin de maîtriser l'urbanisation du territoire métropolitain et de limiter les problèmes de mobilité, le SCOT en cours d'élaboration souligne la nécessité de prioriser le développement résidentiel autour des polarités structurantes et des grands pôles urbains en lien avec une offre efficace de transport en commun. Voir ci-dessous le projet de PADD débattu lors du conseil métropolitain du 20 octobre 2022.

Rappel :

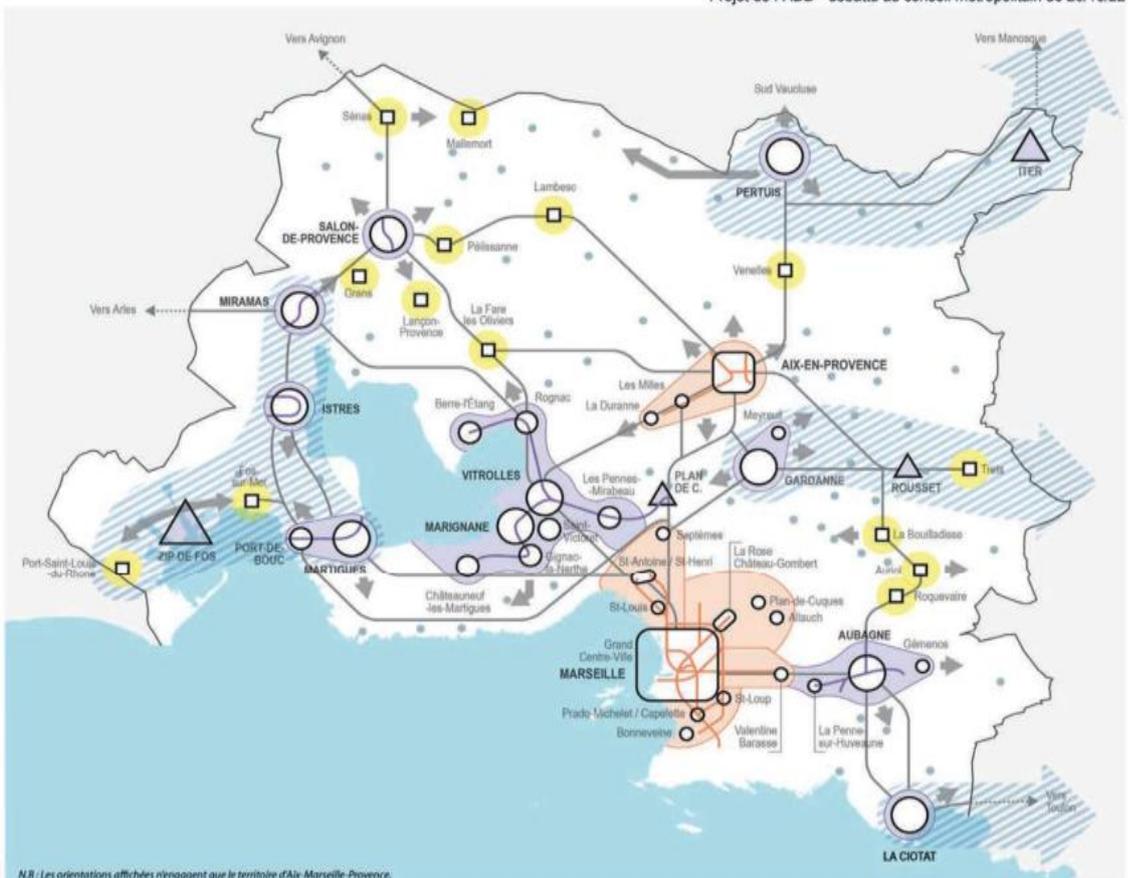
Le projet d'armature territoriale à l'horizon 2040 s'organise autour de 4 types de polarités : les pôles métropolitains, les pôles de développement, les pôles d'équilibre et les pôles de proximité. Plusieurs objectifs du SCOT sont déclinés selon cette armature, dont notamment l'accueil de la croissance démographique et économique.

1. Les pôles métropolitains concentrent les fonctions métropolitaines et ont vocation à poursuivre /renforcer ce rôle structurant
2. Les pôles de développement agrégeant les villes moyennes, les communes et pôles d'emplois environnants, sont les principaux relais de croissance d'un territoire multipolaire, offrant une plus grande facilité d'accès aux fonctions métropolitaines (transports, emploi, santé, culture...);
3. Les pôles d'équilibre sont des communes bien équipées, irriguant de plus petits bassins de vie et dont le rôle économique gagnerait à être renforcé ;
4. Les pôles de proximité, ont la vocation essentiellement résidentielle (et parfois touristique), doivent être préservés en maîtrisant leurs extensions, pour ne pas porter atteinte à leur qualité

RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES PÔLES MÉTROPOLITAINS ET DES PÔLES DE DÉVELOPPEMENT

Projet de PADD - débattu au conseil métropolitain de 20/10/22

- 1 - Affirmer le rayonnement et les liens entre pôles métropolitains
 - Affirmer les pôles métropolitains comme lieux d'accueil privilégiés du développement, aux fonctions métropolitaines structurantes. Organiser leur développement autour du réseau de transports urbains à haut niveau de service (métro, tramway, BHNS) pour structurer leurs continuités urbaines.
- 2 - Équilibrer les bassins de vie en renforçant les pôles de développement et les pôles d'équilibre
 - Structurer des pôles de développement autour des villes moyennes et des villes qui elles agrègent. Organiser leur développement autour du réseau de transport urbain.
 - Rechercher l'équilibre habitat-emploi autour des pôles économiques périphériques, en articulation avec les pôles de l'armature et en lien avec les territoires voisins.
 - Accompagner le développement de pôles d'équilibre. Renforcer leur offre économique en fonction du poids de la commune et en complémentarité avec les pôles voisins.
- 3 - Développer l'armature de transports pour mieux connecter les pôles de développement et les pôles d'équilibre à leurs bassins de vie
 - Développer le réseau de transport interurbain métropolitain (TER, car à haut niveau de service, tramway interurbain) et connecté au réseau de transport de proximité.
 - Connecter les pôles de développement et d'équilibre à leur bassin de vie : développer le réseau interurbain des Territoires (transports en commun et mobilités partagées) pour limiter les déplacements en voiture et faciliter les rabattements vers les pôles.
- 4 - Permettre un développement mesuré des pôles de proximité en complémentarité avec les pôles voisins
 - Conforter leur vocation résidentielle et permettre un développement mesuré en lien avec les autres pôles de services de proximité. Développer des services complémentaires répondant à l'évolution des modes de vies.



N.B. : Les orientations affichées ne concernent que le territoire d'Aix-Marseille-Provence.

Le tableau ci-dessous montre que cette orientation du futur SCOT n'est absolument pas mise en œuvre par le projet de PLH. Pour chaque commune, ce tableau donne en effet le rapport entre le nombre de logements à construire chaque année tel qu'il figure dans le PLH et la population déjà présente.

	Population	logements annuels à produire	NB logts à produire / 1000 habitants
Métropole	1898561	11000	5,8
Lamanon	2037	4	2,0
St Chamas	8591	18	2,1
Grans	5196	12	2,3
Aubagne	47535	113	2,4
Mimet	4200	10	2,4
Fuveau	10161	28	2,8
Vitrolles	33333	100	3,0
Marignane	32382	102	3,1
Chateauneuf les M	17606	70	4,0
Eguilles	8030	34	4,2
Salon	45386	200	4,4
Jouques	4406	20	4,5
Alleins	2626	12	4,6
Berre	13660	65	4,8
Martigues	48574	250	5,1
Velaux	8582	47	5,5
Lançon	8941	51	5,7
Cabriès	9918	60	6,0
Eyguières	6844	45	6,6
Rognac	12086	80	6,6
Miramas	26428	176	6,7
Aix	145133	1000	6,9
Venelle	8400	58	6,9
Le Puy St Rép	5842	42	7,2
St Cannat	5638	50	8,9
Meyrargues	3855	36	9,3
Pertuis	20557,0	212,0	10,3
Mallemort	6134	65	10,6
Lambesc	9909	108	10,9
La Roque	5426	64	11,8
Rognes	4637	56	12,1
Sénas	6894	98	14,2

- En moyenne dans la Métropole il est prévu de construire chaque année 5,8 logements pour 1000 habitants présents.
- L'analyse du tableau montre clairement que le PLH planifie la plus forte dynamique de croissance résidentielle dans les communes du nord du département (jusqu'à 14,2 logements/ 1000 habitants présent à Sénas), c'est-à-dire en dehors des « pôles de développement » dans une zone rurale où il y a peu d'emplois et peu de service de transport en commun !

- Inversement la plupart des communes censées être de grands « pôles de développement » (Aubagne, Vitrolles, Marignane, Salon, Martigues,...) et qui selon le futur SCOT devraient constituer les principaux relais de croissance de la population, se voient fixer des objectifs annuels de construction très inférieurs à la moyenne du territoire Métropolitain (seulement 2.4 logements/1000 habitants à Aubagne)
- La logique de territorialisation du PLH ne conditionne absolument la construction de logements au développement de l'emploi local.

Les objectifs communaux proposés par le projet de PLH semblent reposer uniquement sur les disponibilités foncières résiduelles figurant déjà dans les PLU en cours. Compte tenu de la logique de périurbanisation qui a présidé à l'élaboration de ces PLU, ce sont les communes les plus éloignées des grands centres d'activités qui offrent aujourd'hui le plus de disponibilités foncières. En conséquence, loin de réduire le rythme de construction en zone rurale, le PLH accompagne et amplifie la dynamique de « périurbanisation extensive » en cours depuis les dernières décennies dans le nord de la Métropole.

Le désir des maires des communes les plus périphériques de poursuivre le phénomène de périurbanisation en incitant les habitants à délaisser les grandes villes est parfaitement illustrée dans cette récente [vidéo diffusée sur Cnews](#).

Au-delà de la surproduction programmée par le projet de PLH, aucune volonté politique de remettre en cause le modèle d'aménagement de ces dernières décennies n'apparaît dans ce nouveau document.

L'exemple de MALLEMORT

Données INSEE

LOG T1 - Évolution du nombre de logements			
	2008	2013	2019
Ensemble	3 468	3 887	4 194
Résidences principales	2 260	2 443	2 574
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 003	1 239	1 328
Logements vacants	205	205	292

Selon les données INSEE 314 résidences principales ont été construites à Mallemort pendant la période décennale 2008-2019, soit un rythme de construction de 28,5 logements par an. Pour la période 2023-2028, le projet de PLH propose de porter ce rythme de construction à 65 logements/an !

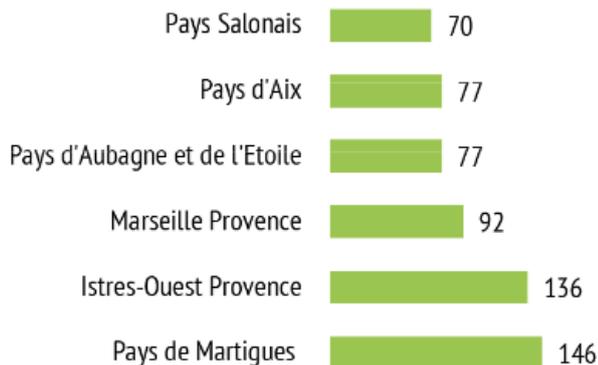
Une telle accélération du rythme de construction est-elle souhaitable pour notre commune ?

Les besoins en logements sociaux

Au 1er janvier 2020, le parc locatif social d'Aix-Marseille Provence représente 166 633 logements (SRU*1), soit 19% de l'ensemble des résidences principales.

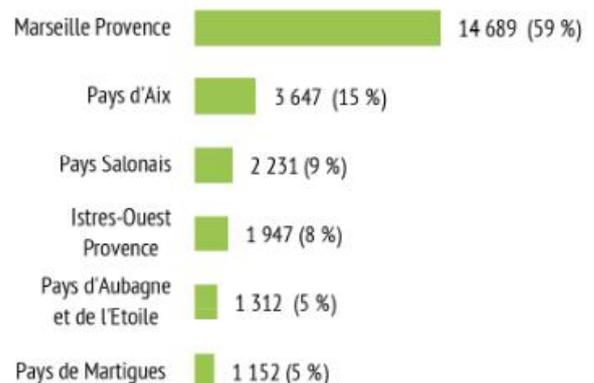
Entre 2008 et 2018 la production annuelle de logements sociaux a été de l'ordre de 2500 logements/an, soit 25% seulement de la production totale. Voir ci-dessous.

Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants au sein de la métropole AMP



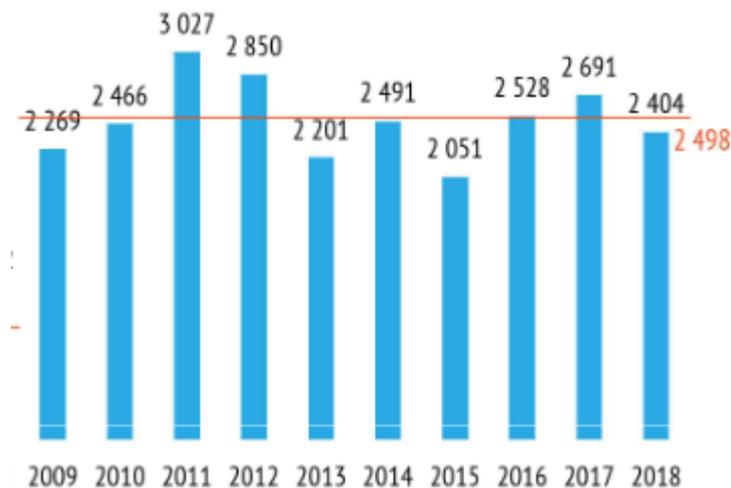
Source : SRU au 01/01/2020, Insee RP 2017 - Traitement ADIL 13

Nouveaux logements sociaux mis en location sur la période 2009-2018



Source : RPLS 2019 – Traitement ADIL 13

Évolution du nombre de logements sociaux mis en location au sein de la métropole sur la période 1999-2018



Le PLH prévoit de passer la production de logements sociaux à 4700 logements/an, soit 43% du total.

A Mallemort, les logements sociaux représentent seulement 8% du total des résidences principales. En rattrapage, le SCOT Agglopolo Provence impose la construction de 50% de logements sociaux dans les nouvelles OAP. Toutefois :

- La commune étant loin du seuil de 25% de logements sociaux, l'aménagement d'une OAP de 100 logements (dont 50 logements sociaux) impose à terme de construire 33 logements sociaux supplémentaires ailleurs dans la commune.

- Compte tenu des logements privés construits hors OAP, la construction de 50% de logements sociaux dans les OAP reste tout à fait insuffisante pour répondre aux objectifs de rattrapage du Plan de Mixité Sociale. En conséquence **la question se pose d'augmenter la part de logements sociaux imposée dans les OAP (par exemple 70%)**.

Ce choix permettrait :

- De mieux répondre aux objectifs du Plan de Mixité Sociale
- De limiter l'évolution des loyers du secteur privé
- De lutter contre l'explosion des logements vacants et des locations saisonnières en limitant la surproduction de logements privés
- De limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols