



CONTRIBUTION DE L' ASSOCIATION CVPT (UN CENTRE VILLE POUR TOUS) A LA MODIFICATION NO 4 DU PLUi AIX MARSEILLE PROVENCE.

L'association CVPT, agréée ALUA, agit pour le droit à la ville et en particulier pour l'accès à un logement digne. A ce titre CVPT examine les documents de planification urbaine (PLU, SCOT, PLH, etc). Les remarques de CVPT ont souvent été retenues par différentes commissions d'enquête publique, comme pour le PLUi de 2018.

Pour la présente enquête publique, CVPT a porté son attention sur le PLUi applicable à la commune de Marseille. Au travers des propositions de modifications et de l'évolution attendue du PLUi, nous mettrons l'accent sur la question de la production du logement, notamment social; sur le recours aux OAP ; sur certaines des modalités générales ; et sur la qualité de la concertation pour cette enquête publique.

1 - Remarques au plan général

Trois questions: Pourquoi une simple modification ? Les OAP et la concertation. La qualité de la concertation.

1.1 Question : une simple procédure d'enquête à la limite de la légalité ?

Dès la page 7 et 8 le rapport de présentation dans « Champ d'application légal de la modification du PLUi » rappelle que la procédure de modification respecte les articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme (CU). (respect du PADD, EBC, zones N et A etc) et par rapport aux zones d'ouverture à l'urbanisation.

Cependant plusieurs remarques peuvent être posées au sujet de divers points :

- « la création d'OAP (opération d'aménagement programmé) valant création de ZAC (zone d'aménagement concerté) ». Cette procédure justifierait d'une enquête publique / l'article L 153-31 du CU. Or cette notion d'OAP valant création de ZAC n'est pas clairement explicitée, en terme de sens, d'enjeu, d'impact.
- 10 zones AU (à Marseille) sont modifiées, dont 4 restant en urbanisation en tout ou bonne partie sous des règles AU ou U (Ruissatel Jouvène, Bessons Giraudy, St Jérôme nord, Bétheline, plus 2 en urbanisation peu dense (la Treille, St Mitre nord). Est ce une simple modification ?

- 7 OAP sont modifiées avec projet d'extension ou de construction notamment : Air Bel, Château Gombert, La Savine, et 7 OAP sont créées dont 6 pour aménagement urbain, notamment St Jérôme nord (90 logements), Bessons Giraudy (170 à 190 lgts), Ruissatel Jouvène (50 à 60 lgts), hors périmètre urbain dense. Est ce une simple modification ?
- l'évolution non clairement précisée du secteur des Caillols pourtant visé dans la concertation préalable.
- la non ouverture à l'urbanisation de Zones AU dans le délai de 6 ans après leur création (ce qui justifie la simple procédure de modification) n'est pas explicitée.
- la modification justifiée par la majoration de 20% et plus des possibilités de construction d'une Zone, alors que plusieurs zones semblent concernées, n'indique pas systématiquement les surfaces concernées.
- les attendus de l'évaluation environnementale dont la MRAE et l'Etat soulignent plusieurs insuffisances, face à la réponse de la Métropole, arguant par exemple qu'une évaluation environnementale n'est pas une étude d'impact. Le code de l'environnement (exemple article L 122-2 et ses annexes) et le code de l'urbanisme (article L 121-10...) précisent les choses.

Ces questions ne sont elles pas de nature à interroger une procédure limitée à une simple modification au lieu d'une révision, (de fait rejetée en creux dans le préliminaire du rapport, page 7 et 8) ? Une procédure ainsi exposée potentiellement à un risque de contentieux ?

1.2 Les OAP et la concertation :

La création d'OAP, notamment celles qui vaudraient création de ZAC, pose une question en terme de démocratie. Un projet de ZAC est soumis à enquête publique. Qu'en est il des OAP ? L'article L 103-2 à L 103-7 du CU n'apporte pas une réponse suffisante.

Pourtant, selon l'article L 103-2, « font l'objet de concertation les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement... » Cette concertation peut précéder une enquête publique.

Or il y a 10 zones AU modifiées, dont 5 restant urbanisables en tout ou partie, et 6 créations d'OAP pour urbanisation et / ou aménagement.

La concertation préalable de la modification 4 a bien porté sur des zones AU et des OAP. La présente enquête, pour modification, vaut- elle enquête pour les zones AU et les OAP, dont les programmes sont loin d'être définis, et donc « légalement » validation, sans autre forme de concertation avec les habitants et les usagers ?

En conséquence, est il prévu, par un ajout de texte réglementaire, qu'une concertation en continu doit avoir lieu pour l'urbanisation des zones AU et - ou des OAP, avec des moyens adaptés type lieu d'information dans la proximité du territoire concerné, type « maison du projet » prévue dans les grands programmes de renouvellement urbain, comme à Air Bel, mais limitée à ceux ci ?

1.3 La qualité de la concertation / l'enquête :

Le point positif est la présentation des documents qui pointent explicitement les modifications, avec commentaires selon le cas.

Néanmoins, le recours aux planches d'ensemble du zonage reste difficile, (accès, repérage, lisibilité).

La complexité du document et de nombreuses pièces (en particulier les règlements, le rapport de présentation, l'étude environnementale, les OAP) se révèlent par nécessité lourds et donc d'un abord et d'un examen difficiles pour des citoyens non avertis, soit la quasi totalité de la population. Il est donc à regretter et pointer la quasi absence de réunions de présentation, de diffusion préalable d'information autre que celle légalement obligatoire (cf le bilan de la concertation préalable), la mise à disposition du dossier « papier » uniquement sur 7 communes, plus le siège de la métropole et non les 18, sans parler des mairies de secteur à Marseille, sans doute pour des motifs de coûts et de gestion.

Pour ces raisons, la durée de l'enquête limitée à 4 semaines, dont une en période de vacances scolaires, est insuffisante et mérite d'être prolongée.

2 Autres remarques / les documents :

Le document n'échappe pas à un verbiage technocratique, souvent vide de sens, dans plusieurs pièces, avec entre autres exemples : le terme « généreux » pour le projet gare St Charles ; « valorisation de quartiers délaissés » alors qu'on en a fait partir la population comme aux Crottes ou largement démolit des immeubles d'habitation ; comme aussi à Air Bel, la Savine, où les 10 immeubles et les 847 lgts locatifs sociaux (LLS) d'origine vont devenir 667 logts dont seulement 337 sociaux, sans préciser la catégorie de logement social, alors que le territoire, même Marseille, manque de LLS pour les ménages financièrement les moins favorisés, voire pauvres. Mais le dossier fait la part belle à la sauvegarde du patrimoine industriel, comme aux Crottes avec l'OAP MRS 05 d'Euromed, après avoir démolit une large part de l'habitat ancien et fait partir leurs habitants.

Il n'échappe pas non plus à des insuffisances comme pour l'OAP « Quartiers libres » qui oublie la cohérence d'ensemble à faire avec le projet de réhabilitation sur la cité Clovis Hugues à la Belle de Mai.

Pour les emplacements réservés, à noter la demande de réservation foncière par la ville de Marseille pour créer deux accès piétons à la Cravache / Parc Sévigné pour faciliter l'accès piéton à l'école Coin Joli, et celui à l'avenue Flotte, demandes que CVPT soutient.

3- La nécessité de produire plus de logements sociaux et privilégier les réhabilitation sur les destructions.

3.1 La production de logements locatifs sociaux

La production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux (LLS) est en chute libre depuis 4 ans : d'une moyenne de 1500 logements financés entre 2017 et 2019, le nombre de logements agréés est descendu sous la barre des 1300 l'an dernier.

Mais le bilan réel est proche de 800, en particulier du fait de la compensation de logements sociaux démolis dans le cadre du programme ANRU.

C'est une des raisons de l'aggravation de la demande en logement sociaux, qui dépasse 50 000 ménages demandeurs inscrits , soit une tension de l'ordre de 10 demandeurs pour une attribution.

C'est pourquoi CVPT s'est prononcé pour un MORATOIRE "STOP DÉMOLITION ANRU" avec plusieurs collectifs locaux (Air Bel, Felix Pyat, HLM Eugène Pottier , etc.) devant le coût social, financier et écologique astronomique. de plus de 4 000 DÉMOLITIONS de logements sociaux prévues au NPNRU d'ici 2030.

3.2 Manque de rééquilibrage par arrondissement

Le bilan réalisé au titre de la loi solidarité renouvellement urbain en 2020 montre que le rééquilibrage de l'offre de logement social par arrondissement n'a pas eu lieu. L'écart entre les arrondissements centraux comportant moins de 10 % de LLS (4°, 5°, 6°, 7°, 8°) et le taux dans les quartiers nord (46%) continue à s'aggraver, confortant les dynamiques de ghettos et favorisant le recours au logement indigne dans le parc ancien du centre ville, (5% de logements sociaux dans le 6e, et 4% dans le quartier de Noailles)

3.3 Des choix non concluants en termes d'attractivité du territoire

Le PLU en vigueur n'a pas permis de réaliser les objectifs d'attractivité du territoire. En effet depuis 5 ans la métropole et en particulier la ville centre de Marseille connaissent un solde migratoire négatif, alors que l'objectif affiché depuis 20 ans est l'« attractivité résidentielle » pour de prétendus riches parisiens et autres qui viendraient en nombre sur Marseille. Or cette affirmation est démentie par les faits et les statistiques. En outre l'insuffisance de logements abordables pour les ménages en souhait et démarche d'ascension sociale conduit à étendre l'étalement urbain sur les franges de Marseille et sur la Métropole, aggravant les temps de transport, la saturation des routes, et la pollution de la métropole.

Trois décennies d'« Open Bar » pour les promoteurs de mauvais produits de logements à 5000 euros le m² ont fini de casser l'attractivité que connaissait pourtant la ville au début du XXI^e siècle.

3.4 Les objectifs de mixité sociale

Lors de l'élaboration du PLU, CVPT et des associations ont plaidé pour la mise en place de servitudes de mixité sociale, et pour l'obligation pour les opérateurs immobiliers de produire du logement social à partir d'un seuil de 10 logements. Nos arguments avaient été largement repris par la commission d'enquête publique, qui avait demandé à la métropole « Un abaissement substantiel » du seuil envisagé de 100 logements.

Abaissé d'abord à seulement 80, ce qui n'a pas permis d'accélérer la production de logement sociaux, la métropole lors de la modification 2 proposait que soit réalisé 30% de logement social dans les programmes de 60 logements et plus, et même de 30 logements dans les zones de bonne desserte (ZBD) soit 12% du territoire.

La version présente représente un réel progrès, en accord avec les objectifs différenciés du Programme Local de l'Habitat et la volonté enfin affichée de rééquilibrage de l'habitat social entre arrondissements.

Comme nous le demandons depuis des années, le taux projection de logements sociaux dans les opérations immobilières doit être fortement différenciés, devant selon nous aller jusqu'à 50% de logements très sociaux (PLAI) dans les arrondissements très déficitaires. Nous suggérons que sur ce sujet, la Commission d'enquête recommande a la Ville et la Métropole un peu moins de pudeur pour imposer des taux réellement incitatifs.

Marseille, le 10 avril 2025