



## Avis de l'Association Un Centre Ville pour Tous sur le projet de PLUi et la qualité de la «concertation » 15 Mars 2018

Préambule :

De la nécessité d'être à l'écoute des habitants de Marseille

Les inquiétudes au sujet du nouveau PLUi partagées par les notre association, de pair avec des collectifs partenaires, sont ici développées de façon synthétique en six points : Densité urbaine, Habitat, Espaces verts et agricoles, Espaces publics, Mobilité, Patrimoine. Mais nous tenons avant tout à exiger ensemble qu'un vrai processus de concertation démocratique soit initié, par ce préambule:

### **Marseille : faire la ville avec ses habitants**

Marseille est une ville où la richesse associative est considérable, où les habitants sont attentifs à ce qui les entoure. C'est pourquoi tout projet émergeant dans la ville provoque des commentaires, des remous, des rejets, des enthousiasmes. C'est tout particulièrement vrai de tous les objectifs de l'aménagement de nos territoires.

Pourtant cet intérêt citoyen est perçu comme inquiétant par les décideurs. Au lieu d'ouvrir les débats, d'écouter les habitants, de discuter en amont des réalisations, nos autorités cachent leurs intentions, comme on cache à l'école pour que le voisin de table ne copie pas. Toute intervention des habitants est perçue comme un empêchement, comme une opposition, voire est souvent dévalorisée par un verdict d'incompétence.

Le résultat de cet état d'esprit est que les marseillaises et les marseillais ne disposent que du minimum que la loi nationale impose pour échanger avec ses décideurs.

### **Et cela ne suffit pas !**

C'est pourquoi Un Centre Ville Pour Tous, de pair avec des associations partenaires, demande que les projets d'importance qui remodelent fortement nos territoires soient présentés publiquement, que ce soit lors de la préparation de documents comme le PLUi mais aussi lors de la préparation des PDU, SCOT, PLH, OAP, AVAP, et autres documents qui régenteront nos vies.

Insistons, c'est lors des phases de réflexion et de préparation de ces documents multiples et empilés que les habitants doivent être informés et écoutés et non lorsque tout est décidé et quasiment bouclé.

Cela concerne les documents de planification urbaine comme le PLUi, les OAP, l'AVAP etc... et les documents de projets d'aménagement comme pour la Plaine, Noailles, Belle de Mai, et les Projets de Rénovation Urbaine dans les quartiers Nord.

Nous ne pouvons pas nous satisfaire d'informations partielles, données secteur par secteur, sur des documents non disponibles et peu lisibles, et omettant prudemment de mettre en perspective tous les autres documents interférant avec le projet.

Une gestion responsable d'une ville à la citoyenneté apaisée ne peut pas se faire sans sa population. Et même si nous n'ignorons pas les difficultés d'une entreprise réelle d'information et de débats, il est indispensable que l'immense potentiel d'innovation de notre région s'applique à mettre en

œuvre une participation citoyenne active, expérimentale, entreprenante, positive. Seule la participation citoyenne à la vie de la cité permet de construire des territoires où il fait bon vivre.

## **1. La concertation sur le PLUi, une méthode opaque contraire à l'aspiration démocratique**

Le manque d'informations nécessaires à pouvoir exprimer un avis circonstancié sur le PLUi a été constant. Comment exprimer un avis sur des panneaux de concertation si flous, avec des plans de zonage simplifié et peu lisibles ? Sans détails sur le règlement, la cartographie et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Par ailleurs les conditions de la concertation ont été déplorables dans les lieux de la concertation : Le personnel qui n'est pas au courant de la concertation, les panneaux "cachés", les registres introuvables...

Les informations minimales qui auraient dû être communiquées auraient permis de donner réponse aux questions suivantes:

- Le contenu de la trentaine d'ouvrages en version 2 communiquées aux communes, l'ensemble des OAP et l'ensemble des planches cartographiques liées.
- Le bilan comparatif des surfaces entre anciens et nouveau zonages (U123, AU, Agricole, E,N, etc), , globalement et par commune
- Les éléments du règlement
- Les plans de zonages détaillés à l'échelle des parcelles
  - La destination d'usage des réservations et des OAP
  - la densité prévue dans les différentes zones, hauteur des bâtiments dans les planches cartographiques
- Bilan des objectifs du PADD précédent - et analyse

*On peut donc légitimement s'interroger sur le caractère non « sincère » de cette consultation, notamment au regard de l'Arrêt du 19 Juillet 2017 de l'Assemblée Générale du Conseil d'Etat fixant les règles de consultation des pouvoirs publics (CE, ass, 19 Juillet 2017, Association citoyenne pour l'Occitanie, N° 403928) : «..la consultation doit être sincère. L'autorité administrative doit mettre à disposition des personnes concernées une information claire et suffisante.. »*

## **2. Les grandes orientations et nos questions**

### **2.2 Le contexte métropolitain et les enjeux du centre ville**

Lors de l'élaboration du SCOT adopté en 2012, la ville de Marseille semblait sortie d'une longue phase de déclin démographique et social qui avait entraîné la perte d'une centaine de milliers

d'habitants depuis les années 1980 au profit des la croissance de ses périphéries par déménagement de ses couches moyennes et aisées.

Le rebond démographique constaté dans la décennie 2010 laissait espérer un ralentissement de l'étalement péri urbain. Cela pouvait conforter la perspective que Marseille et son centre ville jouent leur rôle de cœur de l'aire urbaine.

Lors de la concertation publique sur le SCOT de MPM en 2012, notre association a insisté sur la croissance des déséquilibres sociaux entre centre, sud, et nord de la ville, tendant à une spatialisation accrue des inégalités sociales. Le SCOT de 2012 a pris en compte cette position, notamment en prescrivant.. « dans les opérations significatives à vocation d'habitat, 20 à 30% (ou plus) de logements locatifs sociaux » et « fixer dans les politiques d'urbanisme des objectifs de mixité sociale, dans la perspectives d'atteindre 20 % de LLS à l'échelle des bassins de vie, des communes, et des arrondissements de Marseille ».

Les données actualisées (RP INSEE 2016, Filocom 2016) permettent de dessiner un triple constat :

- L'étalement urbain se poursuit, au détriment les espaces naturels et agricoles, et les communes de première couronne (de Marseille, Aix) sont aujourd'hui politiquement organisées pour l'accueil de couches sociales aisées, notamment par le refus d'accueillir des ménages modestes (la plupart refusent peu ou prou d'appliquer la Loi SRU concernant l'obligation de construire du logement social à pour atteindre 25% du stock en 2015) .
- La population de la ville de Marseille a cessé de depuis de 2012 et le maintien de la population n'est dû, loin des discours des élus sur l' « attractivité », qu'au solde naturel positif.
- Le centre ville se dépeuple et vieillit, son tissu commercial se dégrade, la vacance dans le logement est en hausse, et les inégalités Nord Sud dans la ville se sont renforcées.

Nous avons ici le résultat d'une gestion municipale libérale et ségrégative, en particulier dans le laisser faire dans la politique du logement, l'accent sur le logement neuf au détriment de la réhabilitation en centre ancien dégradé et du logement social, et de services publics de proximité défaillants.

Notre approche du PLUi et du futur PLH est que ces outils doivent permettre une réduction des inégalités et doivent notamment, selon les prescriptions du SCOT de 2012, offrir massivement des logements abordables, dont sociaux, et les équipements et services publics associés.

### **2.3 La question de la densification :**

Pour mobiliser l'attention de tous et réfléchir à un meilleur équilibre urbain et une plus grande qualité d'habiter, il est indispensable de penser la construction de la ville sur elle-même, de conduire une politique de renouvellement urbain, de préserver la dimension patrimoniale de la ville, de définir des architectures de qualité pour les nouvelles constructions, de privilégier les transports publics, de favoriser les mobilités douces, de créer les espaces de respiration : jardins publics, places, rues et lieux de rencontres, etc...

Arrêtons l'étalement urbain et construisons la ville à l'intérieur de ses limites. Ces dernières décennies, les meilleures terres de culture ont été colonisées par les lotissements et des immeubles

sans cohérence avec le territoire. Le périmètre de Marseille est très grand et dispose de beaucoup de dents creuses. Cela permet le développement de la ville sur elle-même pour les années à venir, encore faut-il définir un projet de territoire garant de l'équilibre général dans sa dimension paysagère, urbaine et architecturale.

En centre-ville, des jardins, des lieux publics, des immeubles ont été livrés aux opérateurs financiers au mépris des usages et de la nécessité de conserver et de créer des espaces de respiration et de rencontre.

Nous sommes particulièrement attentifs à ne pas réduire l'espace public dans des quartiers très denses comme Belsunce (Place de la Providence) , la Plaine, Noailles ou à ne pas « sur densifier » des quartiers comme la Belle de Mai (Jardin Levat, Casernes...)

C'est bien le contraire qu'il faut faire et définir des emplacements réservés pour les équipements sociaux et la création d'espaces publics nécessaires à la vie de la cité. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) est garante du respect des gabarits, de la protection des immeubles patrimoniaux et des lieux de mémoire en centre-ville. Pour les nouveaux immeubles à créer dans des opérations de renouvellement urbain, il convient d'offrir une architecture actuelle respectueuse de l'environnement et prenant en compte les modes de vie d'aujourd'hui.

A cet égard, la « Skyline » prévue au projet de PLUi permettant la construction d'Immeubles de Grande Hauteur en front de mer sur le périmètre de l' EPA Euroméditerranée nos semble être un contresens économique et social, en contradiction avec le besoin d'une ville à vivre et une vaine course à la sur densité, au nom d'une prétendue entrée dans le concert des « villes mondialisées ». Les tours, ou IGH, produisent un urbanisme ségrégatif du fait de leur coût de construction et d'usage, les réservant de fait à une élite financière.

Dans la première périphérie, la construction d'immeubles, en fonction des opportunités foncières, sans rapport avec leur environnement contribuent à la dégradation des lieux faute d'avoir su définir un projet d'implantation à l'échelle de l'ilot et du quartier.

Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent être une première étape pour l'aménagement des quartiers pour autant que leur moteur soit dicté par l'intérêt général. Les projets urbains et architecturaux, sans oublier les services de proximité, par leur juste implantation et leur volume équilibré seront garants de la qualité à vivre de ces nouveaux quartiers.

Les secteurs pavillonnaires dans la proximité du centre-ville ont été l'objet de spéculation foncière contribuant à réaliser des maisons individuelles hors de proportion avec les typologies des quartiers, occupant souvent la totalité de la parcelle et sans respect pour la qualité des paysages de jardins arborés. Ces lieux participent d'un équilibre paysager d'intérêt général pour la ville ; ils sont à conforter en limitant la hauteur des constructions, en privilégiant les jardins en pleine terre et en préservant les perspectives paysagères. Ses secteurs pavillonnaires n'ont pas vocation à être densifiés.

La densification urbaine avec une analyse fine du territoire et la définition de projets paysagers, urbains et architecturaux adaptés, établis en concertation avec les habitants est une nécessité pour préserver l'équilibre de la cité et sa fonctionnalité, mais elle ne peut se faire au coup par coup, en fonction des opportunités financières et sans un projet urbain d'ensemble.

C'est ce que nous souhaitons voir dans le prochain PLUi.

## **2.4 La question commerciale**

- Quel est le projet au regard de la désertification des commerces non franchisés en centre ville du fait de la politique municipale d'implantation de Centres commerciaux ces dernières années (Terrasses du Port ,Prado, etc.) La grave crise que connaît le commerce de proximité devrait se traduire dans PLU par l'arrêt d'implantation de centre commerciaux et galeries franchisées en centre ville.

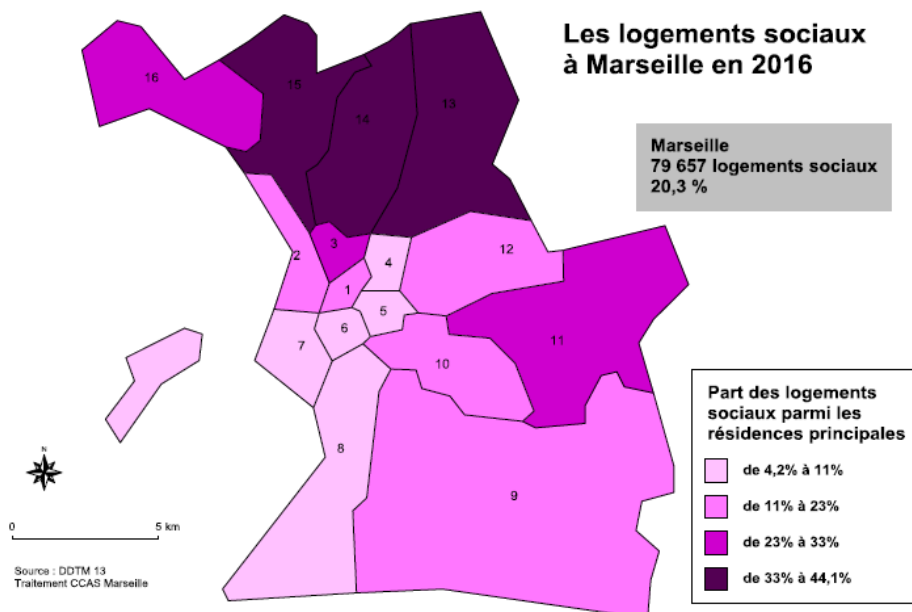
### **3. les enjeux d'habitat**

#### **3.1 Quel Bilan ?**

- Le SCOT prescrit une action de rééquilibrage du logement social entre Nord, Centre ville et Sud, et à l'échelle de l'ex EPCI MPM (18 Communes) entre Marseille et les villes périphériques. Cette prescription est reprise dans l'avis positif du Commissaire Enquêteur sur le PLU de MPM en 2013 sous cette réserve. Comment cette prescription est-elle prise en compte ?
- Quel est le bilan de la précédente Orientation d'Aménagement Habitat, notamment les 15 000 logements affichés dans les ZAC et autres opérations ? Quel est le bilan en matière de création de logement social dans ces opérations ? Sur les 1500 logements sociaux prévus par an sur la commune de Marseille dans le PLH et repris dans l'OA du PLU, 460 devaient être livrés annuellement en centre ville : qu'en est-il ?

Le bilan social établi par le CCAS de la ville de Marseille montre que les inégalités d'offre de logement social n'ont pas été réduites depuis 5 ans comme le montre cette carte issue de la municipalité (Analyse des Besoins sociaux , 2017) :

Carte n°6.2



- L'actuel PLU prévoit un ratio de 30 % de logements sociaux pour toute opération de 120 logements et plus, fortement critiqué par notre association en 2012 pour son caractère non opérationnel ; quel est le bilan de cette disposition ?
- Le cadre législatif a changé, notamment l'obligation de 25 % de logements sociaux avec la loi ALUR (2014) et les enjeux d'adaptation au changement climatique (Grenelle) : comment le projet de PLUi intègre il ces enjeux ?
- L'actuel PLU comportait seulement 7 réserves foncières pour la création de logements sociaux. Quel est le bilan de réalisation, et combien sont prévues dans le projet pour limiter la pression foncière ?
- Il est annoncé des Orientations d'Aménagement notamment en matière d'habitat, mais la carte des OA publiée sur le site de la Métropole n'inclut aucune OA sur le centre ville, hormis le secteur Belle de Mai- Casernes et Euromed ? Quels sont les moyens inclus dans le PLU de la Métropole pour inverser le recul démographique et la croissance des logements vacants dans le centre ville ?

### **3.2 Quels enjeux de rattrapage en matière de logement social ?**

- Contrairement aux slogans municipaux "Marseille Avance, Marseille Attractive", l'INSEE confirme que depuis 2012 la population de la ville stagne et vieillit, le solde migratoire étant devenu négatif. Cela est une conséquence notamment du logement neuf trop cher, qui pousse une partie de la population à déménager en périphérie de Marseille, de la réductions des espaces publics, des services à la population défavorisés..
- Marseille se distingue depuis des années par une ségrégation sociale et territoriale extrême : certains arrondissements sont inhabitables pour les ménages moyens et modestes, et ont un taux de logement social inférieur à 5 % (ex : le 6<sup>e</sup> et le 8<sup>e</sup>), d'autres en ont près de 50%. Le centre-ville de Marseille, qui concentre beaucoup d'habitat insalubre, en a moins de 10%. Le mal logement progresse, à Noailles notamment, et les marchands de sommeil prospèrent.
- Le maintien de la population nécessite un taux d'offre nouvelle ou de réhabilitation de logements vides de 3 500 à 4 000 logement par an (9 à 10 000 à l'échelle de la Métropole), dont une part importante de logements sociaux dans la perspective d'un plancher minimal de 25 % de logements sociaux.
- Au titre du rattrapage de la carence en logement sociaux qui doivent atteindre 25% des logements en 2025 (obligations de la Loi ALUR ,2014), à notre connaissance le projet de PLUi fixe des servitudes de mixité sociale obligeant entre 30 et 50 % de logements sociaux dans certaines communes de la Métropole, ainsi que des emplacements réservés à 100 % sur certaines parcelles.
- De ce qui a été montré dans les projets, la Mairie de Marseille ne se donnerait aucun moyen pour corriger les inégalités territoriales entre arrondissements de Marseille et agir pour du logement décent et abordable, comme l'a montré la réunion du 24 Février 2018 sur le quartier de Noailles.

### **3.3 Nos Propositions :**

### **1/ sur le seuil d'obligation de logement social dans les opérations de construction neuve ou réhabilitation :**

Le PLUi devrait instituer un pourcentage minimal de logements sociaux dans les opérations des communes déficitaires au sens de la Loi SRU, à l'instar de quelques communes d'AMP qui fixent un seuil de 25 % de logements sociaux dans toute opération de 10 Logements et plus.

**A Marseille**, ce seuil devrait être appliqué à partir des opérations de construction 10 logements de manière différenciée selon le déficit par arrondissement :

- 25 % dans les arrondissements au-delà de 25 % de logements sociaux existants ( quartiers Nord)
- 35% dans les arrondissements inférieurs à 20 % de logements sociaux existants (centre ville : 2° )
- 50 % dans les arrondissements inférieurs à 10 % de logements sociaux (1°, 4°,5°,6°,7°,8°,9°)

**2/ sur les servitudes de mixité sociale** dans les arrondissements déficitaires, selon les mêmes lignes, permettant à la puissance publique d'imposer une mixité sociale dans de larges secteurs du territoire

### **3/ Sur les emplacements réservés pour le logement social**

Le règlement du PLUi devrait désigner les secteurs, ou sections cadastrales, comportant une proportion précise réservée au logement social spécifiées dans les documents (règlement, AOP thématiques et sectorielles, planches graphiques)

## **4. Les enjeux pour les équipements publics**

- Les espaces publics existants, sont déjà insuffisants, en particulier au coeur de l'hyper-centre. Pourtant ils peuvent être menacés au profit de projets privés et donc au détriment du bien commun. Les exemples de réduction d'espaces d'usage public au profit d'intérêts privés ne manquent pas à Marseille : le site archéologique de la Corderie, une grande partie du jardin Valmer, le jardin Levy, la place Léon Blum, le parc de la Porte d'Aix...
- Mêmes insuffisances pour les **équipements de proximité au service de la population**, notamment le manque d'écoles, ou en mauvais état ; et le manque d'équipements d'accueil et de loisirs pour l'enfance et la jeunesse dans les quartiers. Le PLUi doit anticiper les besoins et afficher les réservations foncières nécessaires, en particulier dans les quartiers nécessitant un rattrapage en équipements sociaux, scolaires et culturels comme Noailles, la Belle de Mai, Notre dame du mont.
- Sur quelle prospective démographique se fonde le projet de PLUi, notamment en termes d'équipements de proximité, en termes d'écoles et d'équipements jeunesse, en particulier sur le centre-ville, la Belle de Mai destinée à recevoir 6 000 habitants de plus, et sur Euromed ?

## **5. Les enjeux pour les déplacements**

- Aujourd'hui, Marseille et sa banlieue ne peut accepter d'être qualifiée de « Ville la plus polluée et la plus embouteillée de France », avec de graves impacts sur la santé et la qualité de vie des métropolitains, en raison de l'attentisme des décideurs.
- Ainsi, aucune disposition ambitieuse n'apparaît encore au PLUi pour les transports en communs ou doux ! Quels emplacements réservés pour l'installation de transports en commun efficaces ? Quelles servitudes pour des pistes cyclables sécurisées et ininterrompues ? Quels parkings périphériques pour inciter à l'usage de ces modes ? Et quel projet de développement pour un réseau ferré local, pérenne et cohérent sur l'ensemble du territoire ?
- Il nous semble capital, dans le contexte de la métropole que le PLUi encourage l'usage des transports en commun (TER, bus, tram, métro...) et des modes doux par de réelles mesures incitatives, voire contraignantes, à traduire dans le règlement et par la création d'emplacements réservés (ER aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général (L.123.1.5.V du CU).
- Les enjeux de déplacements nécessitent a minima les actions qui suivent : établir une desserte suffisante et cohérente (radiale et transversale), étendre des lignes de tramway et/ou métro vers les quartiers en déficit ; créer de voies de circulation propres aux cycles, piétons et TC (sans possibilité ni accompagnement de voies automobiles)
- **Quelles réserves foncières sont-elles prévues dans les zones mal desservies en TC en site propre, notamment les quartiers Nord et la Belle de Mai ? Notre association a déjà contesté, dans son avis de 2013 sur Plan de Déplacements Urbain le refus de permettre aux habitants des quartiers Nord un accès au centre-ville par des outils de Transport en commun lourds, aggravant la relégation de ces quartiers.**

**En conclusion, nous rappelons notre exigence que soient communiqués aux citoyens l'ensemble des documents existants sur le PLUi avant l'arrêt du projet par les élus, et que le processus de « concertation en continu » se déroule comme il l'avait été annoncé. Ce qui se fait sans les habitants se fait contre eux !**

**Le CA de l'association.**

Association Un Centre Ville Pour Tous , Association Locale d'Usagers agréée.  
Cité des associations BP 251 93 La Canebière 13001 Marseille