

Conseil municipal du 13 avril 2016, Cuges-les-Pins

Projet de délibération n° 20

“**Contrat de Mixité Sociale**”

Intervention de André Lambert

Voici mon analyse au sujet de la proposition de délibération consacrée au “Contrat de Mixité Sociale” qui précise les engagements de la commune vis à vis des objectifs de production de logements sociaux.

Je ne reviendrai pas sur les objectifs chiffrés en nombre de logements dans la mesure où ceux-ci sont fixés et imposés à l’**Article 1**.

Je note en revanche entre le contenu des **Article 2: volet foncier** et **3: volet urbanisme réglementaire** d’une part, et l’**Article 4: Volet opérationnel et programmatique** d’autre part, un déséquilibre remarquable.

Les **Articles 2** et **3** sont dominés par des **engagements fermes** de la commune relativement aux propositions fournies en annexe, lesquelles se traduisent concrètement par la **destruction d’environ 25 hectares de terres agricoles classées en AOC**.

Par contre dans l’**Article 4**, notamment sous le titre “**Conventionnement du parc privé**”, les recommandations sont beaucoup **plus évasives**, il n’y est nulle part question d’engagement, citons deux passages révélateurs:

- “Un travail particulier **pourra être proposé** par la commune pour le conventionnement du parc existant.”
- “En particulier, afin d’identifier des sources de logements conventionnables, la commune a **la possibilité de** mettre en place avec son EPCI un travail d’identification des copropriétés dégradées et/ou des logements vacants avec l’Anah, etc...”

Visiblement, cette convention contient tout ce qu’il faut mais oriente très fermement la commune vers le déclassement massif de terres agricoles, une fois de plus prises pour variable d’ajustement, au détriment de tout autre solution.

C’est extrêmement grave, en effet cette amputation de la zone agricole, serait sans doute amplifiée par la réaction prévisible de nombreux propriétaires de la zone concernée et/ou du voisinage, qui se réfugierait dans une attitude “d’attente”. Si elle devait se confirmer, elle signerait sans doute l’arrêt de mort de tout projet agricole ambitieux.

- **La première question** qui vient à l’esprit est : “ L’association des agriculteurs de la commune et la Chambre d’Agriculture ont-elles été informées, y a-t-il eu une concertation ? A notre connaissance non.

- **La deuxième**, naturellement, est la suivante : “ Les contraintes urbanistiques de la Mixité Sociale étant incontournables, existe-t-il une alternative aux propositions catastrophiques contenues dans le projet de Convention ? apparemment oui, et il serait intéressant de **connaître les raisons pour lesquelles elle a été écartée**. Cette solution se décline en deux parties :

## 1/ Conventonnement du parc existant,

Un examen rapide permet d'évaluer à une centaine le nombre de logements potentiels dans le centre du village, que la création d'une deuxième voie rendrait plus attractifs. Les avantages sont nombreux:

- c'est de "l'ancien" donc subventionnable (OPAH, PIG, ...),
- ne requiert aucune ressource foncière supplémentaire,
- la mixité sociale y serait naturellement réalisée,
- l'opération participerait à la rénovation générale du village.
- ce serait bon pour la statistique, en effet pour chaque nouveau logement social, l'ancien disparaît,

Encore faut-il avoir la volonté de monter les programmes, souvent méticuleux !

## 2/ Une nouvelle approche foncière,

C'est une habitude ancienne et bien ancrée que de se tourner vers les terres agricoles au moindre besoin exprimé, sans même envisager autre chose.

Il faut abandonner ce vieux réflexe et changer de comportement : il faut aller chercher ailleurs les terrains à bâtir, ce qui se fait, du reste, dans bon nombre de communes, par exemple Gémenos, Carnoux, Roquevaire, La Cadière, Le Castellet... Il faut utiliser les versants des collines qui le permettent en termes de structure, pente, accès, exposition ...

Nous disposons à Cuges d'un critère simple : il suffit de recenser les parties des massifs forestiers qui ont été ou seront programmées pour y effectuer des coupes d'éclaircissement. C'est l'Agglo qui s'occupe de ces travaux et qui, dans cette période de "vaches maigres", choisit de préférence les zones les plus faciles, qui correspondent aussi à celles qui nous intéressent.

On peut citer deux exemples qui, combinées au conventonnement du parc privé, seraient peut-être suffisants pour satisfaire aux contraintes du problème posé:

- la zone récemment nettoyée au nord-est de la commune, accessible par un **dfci**,
- une autre programmée, dans le massif situé à gauche de la ND8 en bord de route avant le parc de OK Corral.

Il y en a d'autres et mon propos n'exclue bien entendu aucune proposition que des personnes connaissant mieux la commune que moi pourraient émettre.

### **en conclusion**

La convention qui nous est présentée est, du moins pour la partie foncière, catastrophique pour l'important projet agricole de la commune et elle nous arrive manifestement sans concertation avec les professionnels associés à ce projet.

Elle doit être revue avec une approche fondamentalement différente et responsable de l'utilisation du foncier : on a besoin ici d'investissement productif, et pour cela préserver le seul outil dont la commune dispose.

**Je demande que l'on se prononce contre cette convention, et, afin que chacun mesure bien ses responsabilités, que l'on procède à la projection des cartes fournies en annexe de la convention.**