

## Réunion publique sur le PLUm du mardi 21 mai 2019

### Intervention de Paul CUTURELLO, Conseiller municipal et métropolitain de Nice Côte d'Azur

Comprendre l'ensemble du **PLUm** est complexe. Nous avons en effet été destinataires d'un volume conséquent de documents installés sur une clé USB pour un total de **16.500 pages**.

Avec un tel volume, vient à l'esprit le fameux dicton qui dit trop d'informations tue l'information. Mais muni de sa petite boussole du bon sens, on apprécie cette mine de données, dont certaines fort intéressantes.

Le constat énoncé en introduction fait état d'une **croissance démographique qui s'essouffle** assortie d'une **fragilité sociale importante**. En effet, **20,8 % de la population** de Nice Côte d'Azur figure dans la catégorie à **bas revenus** contre 17,9 % pour la France entière. Ces chiffres sont issus la page 22 du diagnostic. Dans ce contexte, plusieurs domaines abordés dans ce PLUm posent question.

#### **En premier lieu les déplacements.**

Ce document entérine une **décision inacceptable** : le **renoncement au prolongement de la ligne 1 du tram jusqu'à l'Ariane et la Trinité**. C'est une décision qui illustre une forme de mépris à l'égard des habitants, tenus à l'écart. **Pourtant, le prolongement de la ligne 1 figurait bien dans le projet initial arrêté par l'Etat**. Cela est si vrai que **ce prolongement figure dans un des documents de ce PLUm** où l'on voit clairement que la ligne 1 dessert l'Ariane et la Trinité. Il s'agit de la carte 12 des projets de lignes de Transports en Commun fortes et figurant à la page 50 du diagnostic.

Alors de deux choses l'une : ou cette carte témoigne du fait que ce projet ne serait pas abandonné, ou bien ce projet est abandonné, ce qui malheureusement semble être le cas. Cela signifierait alors que le dossier du PLU contient une erreur majeure, particulièrement regrettable pour un document de cette importance.

Le **PLUm** c'est aussi et avant tout un **document qui organise l'affectation des espaces**, et en particulier **ceux consacrés à la production de logements nouveaux**.

Dans ce domaine, **le PLUm doit être en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

Pour **le PLUm**, le Président de la métropole a retenu le scénario de croissance démographique basé sur un rythme de 0,15 % par an jusqu'à l'horizon 2030, et il a fixé les besoins à 27.000 logements neufs supplémentaires à l'horizon 2030, avec une **production moyenne annuelle de 2.600 logements**, tous types confondus, privés et publics.

**Le PLH** de son côté prévoit la production de 21.288 logements sur 6 ans, à l'horizon 2022 donc, soit une **production annuelle de 3.548 logements**, dont 1436 logements locatifs sociaux, soit 25 %.

Ainsi, **le PLUm et le PLH présentent des objectifs de production annuelle très différents**. Il y a une incohérence étonnante entre ces deux documents majeurs.

Qui croire ? Le PLUm ou le PLH ?

Malheureusement, l'histoire a montré que quand il y a deux objectifs différents, c'est le plus bas qui s'impose dans les faits. Dans ce cas, avec un taux de 25 % identique à celui du PLH, l'objectif de production de Logements Sociaux du PLUm chutera à 1.050 par an.

Un niveau inacceptable au regard des besoins. **Il manque sur l'ensemble de la Métropole 28.300 logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif des 20 % en 2020 fixé par la loi SRU**. Au rythme de 1.050 par an, il faudra 27 ans pour combler ce retard, ce qui nous renvoie à l'horizon 2045. C'est proprement inacceptable.

Pourtant, **la pénurie de foncier abordable** que vous évoquez pour justifier vos renoncements **peut être surmontée en créant**, par exemple, **un Organisme Foncier Solidaire** (OFS). Celui-ci achèterait des terrains via des prêts sur 60 ans auprès de la Caisse des Dépôts. La charge foncière serait ainsi lissée sur 60 ans, ce qui aboutirait à un coût du logement nettement inférieur, de l'ordre de 50 %.

Dans ce contexte, constater, page 158 du document cité, la **suppression de 32 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale, sur les 204 initialement existants**, n'est pas de nature à rassurer. Et, pour ce qui est de l'articulation de la mixité fonctionnelle, avec la mixité sociale, **le projet du secteur des Combes dans la Plaine du Var en ne prévoyant que 3,3 % des surfaces réservées au logement**, on comprend qu'il ne s'agit que d'une infime caution. Tout ceci montre que **la dimension sociale de la politique d'aménagement** du président de la Métropole NCA **est pour le moins insuffisante**, et que **la précarité dont souffrent nos concitoyens les plus modestes, risque de progresser** alors même que le diagnostic en souligne la fragilité.

C'est le cas en Californie où la Silicon Valley est tellement attractive que l'immobilier y est devenu hors de prix. Ainsi, en l'absence de politique sociale en matière de logement, les salariés disposant pourtant d'un emploi stable sont

contraints de dormir dans des mobil-homes, et pour les plus précaires dans leur voiture.

Malheureusement, ce phénomène commence à se manifester sur notre territoire, la presse locale s'en est d'ailleurs fait l'écho le 30 novembre dernier en relatant la situation d'un salarié disposant d'un emploi stable, avec un salaire de 1.500 euros nets par mois, et qui est obligé de vivre dans un garage sans eau ni électricité.

Voilà ce que révèle le diagnostic, une fragilité sociale importante d'une partie de nos concitoyens. Malheureusement, **le projet de PLU ne répond pas à ces défis sociaux présents sur notre territoire.**