

synthèse

Évaluations socio-économique et foncière des objectifs du SCoT de MPM

Les "3 fois 80 000" : des objectifs ambitieux... comme cap du nouveau dynamisme du territoire

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole (MPM) a retenu un objectif qui prévoit – sur une période de 20 ans – une augmentation de la population de 80 000 habitants accompagnée d'une évolution identique du nombre de logements et d'emplois. Ces objectifs ont valeur de "cap" à tenir pour maintenir et amplifier les nouvelles dynamiques sur le territoire de MPM. Ils intègrent un nouveau mode de développement plus économe en termes de consommation d'espace et cohérent avec les objectifs de développement durable. Dans ce schéma de croissance, Marseille et MPM jouent un rôle moteur tant sur le plan résidentiel qu'économique au sein de la métropole.

Objectif démographique : raisonnablement ambitieux

L'objectif démographique s'inscrit résolument dans **un prolongement de la tendance observée dans les années 1990 et 2008**, période au cours de laquelle la population a connu une croissance de + 3 900 habitants par an alors que le SCoT prévoit une augmentation annuelle de 4 000 habitants. Au regard des projections démographiques réalisées par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

à l'horizon de 20 ans, **l'objectif démographique du SCoT est proche de l'hypothèse haute de l'INSEE** qui fixe à 100 000 habitants la croissance de la population. Cette hypothèse est bâtie à partir des options jugées aujourd'hui les plus favorables pour le territoire en termes de solde naturel et de solde migratoire. Au plan démographique, l'objectif peut être qualifié de raisonnable par rapport au passé et d'ambitieux par rapport aux futurs possibles.

Objectif logement : suffisant pour répondre aux besoins internes et à la croissance de la population

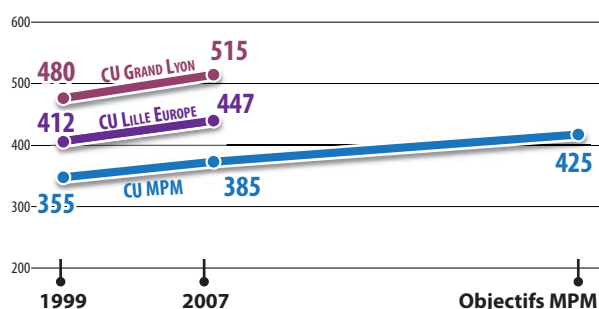
Pour atteindre l'objectif démographique de + 80 000 habitants sur une période de 20 ans, il est prévu de créer 80 000 logements. **La moitié des logements à produire (soit 40 000 logements) devrait permettre de répondre aux besoins internes** du territoire liés au desserrement des ménages (décohabitations essentiellement) et au renouvellement du parc de logements (démolitions-reconstructions). L'autre moitié devrait assurer l'accueil de nouveaux habitants. Au total, la production de nouveaux logements répondrait -à parité égale- aux besoins internes de la population résidente et aux besoins générés par l'afflux de nouvelles populations.

Les hypothèses retenues pour estimer les besoins internes

- **hypothèse d'évolution de la taille des ménages** qui passerait de 2,24 personnes par logement en 2007 à 2,11 à l'échéance du SCoT. La baisse de la taille des ménages est une tendance lourde au plan national liée à la décohabitation des ménages et au vieillissement de la population. Cette seule évolution, qui ne provoque pas d'accroissement de la population, induit un besoin d'environ 30 000 logements supplémentaires,
- **hypothèse de renouvellement du parc** de 0,17% par an qui correspond à une démolition-reconstruction de l'ordre de 17 000 logements en 20 ans,
- **hypothèse d'évolution du taux global d'occupation du parc** (vacance et résidences secondaires) qui passerait de 9,5% en 2007 à 8,3% d'ici 20 ans. Le cas échéant, le gain d'occupation du parc conduirait à compenser les besoins liés au renouvellement du parc de 7 000 logements et le ramènerait à 10 000 au lieu de 17 000 logements.

Objectif emploi : nécessairement volontariste

Le SCoT poursuit la stratégie de développement économique mise en œuvre par MPM. Il a pour ambition de créer les conditions spatiales nécessaires pour que le territoire puisse compter 80 000 emplois supplémentaires d'ici 20 ans. Pour accompagner la croissance prévue de la population, il suffirait de créer 30 000 emplois supplémentaires en 20 ans. Dans cette hypothèse, le ratio actuellement observé sur le territoire de MPM (385 emplois pour 1 000 habitants) - faible par rapport aux autres grandes villes françaises - ne serait pas amélioré. Or, en affichant un objectif de + 80 000 emplois, le SCoT exprime nettement **la volonté de renforcer l'attractivité du territoire et d'améliorer la situation socio-**



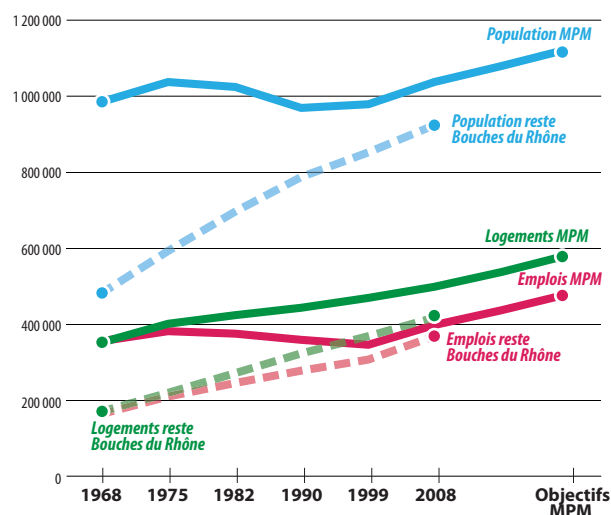
Ratios comparés du nombre d'emplois pour 1 000 habitants

économique des habitants. L'impact du "bonus" des 50 000 emplois escomptés pourrait notamment favoriser l'accès à l'emploi des inactifs en âge de travailler (surtout parmi les femmes) et la réduction du fort taux de chômage local.

Un autre objectif à prendre en compte : la cohérence de la croissance entre logements et emplois

Comme cela a été souligné, les objectifs démographiques du SCoT sont adossés à des perspectives d'emplois visant à améliorer la situation socio-économique de la population. L'équation du "1 pour 1" concernant l'évolution souhaitée du nombre de logements et du nombre d'emplois peut être, de fait, considérée comme un quatrième objectif à atteindre. **Maintenir le lien logement-emploi apparaît essentiel pour éviter les effets pervers d'une croissance déséquilibrée.**

Un décrochage durable de la croissance de l'emploi par rapport à celle des logements (moins d'un emploi supplémentaire pour deux logements supplémentaires) pourrait provoquer une dégradation du taux d'emploi, une augmentation du chômage et in fine, plus de précarité. L'hypothèse inverse, plus improbable, générerait des tensions sur le marché du logement : augmentation des prix, difficultés d'accès au logement en raison de taux d'efforts excessifs, frein à la décohabitation des ménages... En bref, le marché - déséquilibré - perdrait de sa fluidité et contrarierait les parcours résidentiels des ménages.

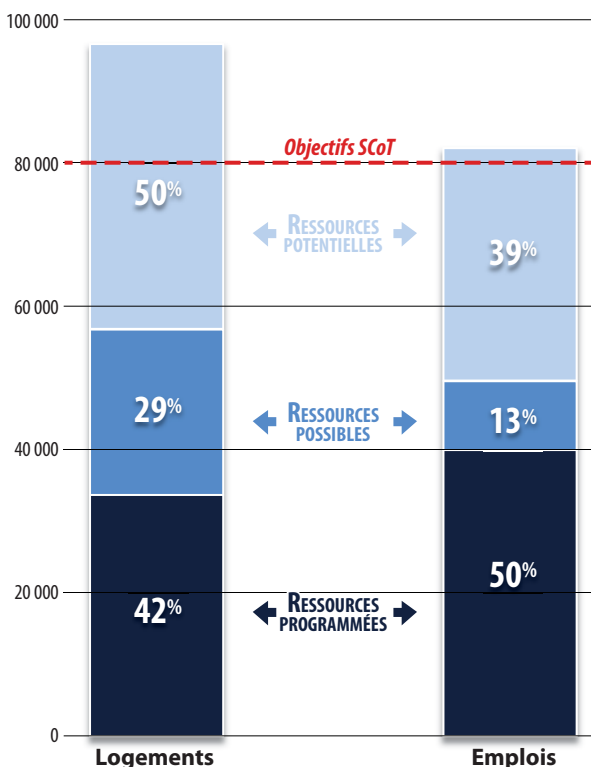


Évolutions passées et objectifs du SCoT

Des ressources foncières identifiées répondant aux objectifs du SCoT

L'évaluation en 2011 de la faisabilité foncière des objectifs et orientations générales du SCoT de MPM, démontre que ceux-ci devraient pouvoir être globalement atteints :

- **les ressources programmées** (opérations en cours ou décidées) représentent **40 % des objectifs de production de logements et la moitié des emplois visés** ; elles intègrent notamment le projet d'extension d'Euroméditerranée, l'OIN représentant à elle seule 20 % des objectifs de logements et un quart des objectifs d'emplois.
- **les ressources possibles** correspondent aux gisements fonciers identifiés et ayant fait l'objet d'une première évaluation, notamment sur Marseille et sur les territoires de projets et centralités hors Marseille ; elles représentent **30 % des objectifs de logements et 10 % des emplois visés** ;
- **Les ressources potentielles** intègrent les disponibilités résiduelles des PLU et de renouvellement et densification des tissus urbains ; elles représentent environ **la moitié des objectifs de logements et 40% des objectifs d'emplois**.



Bilan ressources foncières et objectifs du SCoT en %

Au total, les ressources identifiées correspondent tout juste aux objectifs du SCoT en termes d'emploi, ce qui ne laisse aucune marge pour les aléas, indispensables à prendre en compte. Le niveau de ressources pour le logement, de 120% des objectifs, permet davantage de prendre en compte cette marge pour aléas.

Une situation contrastée selon les bassins de vie

Le bassin Centre recèle un important potentiel de renouvellement urbain, avec :

- 30 000 logements et emplois dans les opérations en cours, programmées ou validées sur Marseille,
- de nouvelles opportunités identifiées dans le cadre des études préalables à la révision du POS de Marseille, permettant de produire environ 19 000 nouveaux logements et 6 000 emplois,
- au total, en intégrant le potentiel résiduel des PLU, des ressources correspondant à 130% des objectifs de production de logements du bassin, procurant ainsi une marge de manœuvre satisfaisante.

La situation est différente pour les autres bassins :

- **Dans le bassin Ouest**, les ZAC à vocation économique en cours de développement contribueront à créer des emplois à moyen terme et le projet identifié sur la Plaine de Châteauneuf pourrait prendre le relais à plus long terme. Les opérations de logements en cours, programmées ou à l'étude sont peu nombreuses et mobiliseront une part importante des disponibilités résiduelles des POS/PLU,
- **Dans le bassin Est**, les capacités des opérations économiques envisagées seront plus limitées. 2 300 logements sont programmés et le résiduel des POS/PLU est faible.

Au total, **les ressources identifiées ne correspondent qu'à 60% des objectifs du SCoT pour ces 2 bassins.**

Elles devraient pouvoir être sensiblement accrues par une évaluation fine des potentiels constructibles.

Une situation tendue pour le foncier à vocation économique

Au total, plus de 30 000 emplois nouveaux devraient pouvoir être accueillis dans les zones d'activité actuelles et projetées, en intégrant un premier effort notable de densification et de renouvellement urbain des espaces dédiés en vue de se rapprocher des objectifs fixés. Cet effort nécessitera en particulier **une mobilisation et optimisation accrue du foncier de la vallée de l'Huveaune et de la Façade Maritime Nord** et une adaptation des formes et densités des implantations économiques dans les espaces d'activité.

Les objectifs de la stratégie économique de MPM pour l'économie de la connaissance ne pourront être qu'à moitié assurés dans le cadre des technopôles et sites qui lui sont dédiés (Château-Gombert, Luminy, Athelia V) ; des implantations plus urbaines et des ressources foncières complémentaires gagneraient à être recherchées.

Un rôle déterminant des centralités et territoires de projet

Les orientations du SCoT pour ces espaces leur donneront un rôle déterminant dans la satisfaction des objectifs en termes de logements et d'emplois.

- **Les centralités de premier niveau** (Grand Centre Ville de Marseille, Valentine/ Barasse, Saint-Antoine/Grand Littoral, Marignane et La Ciotat) pourraient accueillir environ la moitié des objectifs du SCoT (37 000 nouveaux logements et 40 000 emplois supplémentaires). En outre, environ 1/3 des objectifs pourraient être assurés par les seuls projets en cours ou approuvés dans ces centralités.
- **Les territoires de projet** pourraient générer 26 000 logements, soit 1/3 des objectifs, et 37 000 emplois, soit presque la moitié des objectifs ; la part des projets en cours ou approuvés est par contre moins impor-

tante que celle des centralités. Toutefois, la maîtrise des risques d'inondation pourrait avoir des conséquences non négligeables sur le potentiel de certains territoires, tout particulièrement de la vallée de l'Huveaune.

Ensemble, centralités de premier niveau et territoires de projet **représenteraient environ 70% des objectifs de logements et 90% des objectifs d'emplois.**

La nécessité de ressources complémentaires et d'une stratégie foncière partenariale

Dans ce contexte, le rôle de l'initiative publique devrait continuer de se renforcer et devenir déterminant pour la réalisation des objectifs du SCoT. **La valorisation effective des gisements fonciers nécessitera de développer une véritable stratégie foncière** visant à mobiliser de façon anticipée et hiérarchisée ces potentiels, conformément aux orientations du SCoT et des PLU et en association avec l'ensemble des institutions et structures opérationnelles concernées.

En dehors des projets en cours et programmés, les ressources foncières seront de plus en plus constituées de tissus urbains sous-valorisés et de petits tènements diffus ; par ailleurs, la dynamique de densification et de renouvellement urbain portée par l'initiative privée pourrait se trouver freinée par une conjoncture économique et immobilière moins favorable que celle des dernières années.

Il importerait que des dispositions complémentaires soient développées :

- recherche de formes d'implantations économiques plus denses,
- définition, dans le cadre des révisions ultérieures des PLU, de **règles de construction plus incitatives pour la densification** des espaces résidentiels et économiques.