



Plan-de-Cuques, le 13 janvier 2015

Monsieur Manuel VALLS
Premier Ministre

Hôtel de Matignon
57 rue de Varenne

75007 - P A R I S

Ville de Plan de Cuques
République Française

LE MAIRE

Jean-Pierre BERTRAND

Chevalier de l'Ordre National du Mérite 
Vice-Président de Marseille Provence Métropole

CAB. LM. 034

Monsieur le Premier Ministre,

La Commune de Plan-de-Cuques, limitrophe à Marseille, est une ville de 12 000 habitants, carencée par rapport aux logements sociaux (taux de LS : 9 %).

Elle a des raisons objectives à faire valoir pour comprendre sa situation :

- Sa superficie urbanisée/urbanisable (2,9 Km²) est la plus petite de France (communes de + de 10 000 habitants), en dehors des communes d'Ile de France et a égalité avec Beausoleil (06), La Madeleine (59) et Mons en Bareuil.

- Dimension approximative de la superficie urbanisée/urbanisable : environ 1,02 Km x 2,8 Km où se trouvent déjà 12 000 habitants.

Selon les lois SRU, DUFLOT et les dernières lois, les simulations faites nous indiquent que la commune devrait atteindre 19 000 à 27 000 habitants, en passant de 4 700 logements à plus de 12 000 logements sur un territoire urbanisé/urbanisable sur une toute petite superficie. Ce qui est impossible compte tenu de ce qui suit.

- Densité de la population : actuellement 4 200 h/Km².

Dans le futur et en théorie, la densité atteinte en respectant les différentes lois sur les constructions de logements sociaux, serait de 6 600 h/Km² à 9 600 h/Km², ce qui placerait la Commune de Plan-de-Cuques (hors villes Ile de France à la 3ème place derrière Lyon et Villeurbanne), même si comme cela a été dit officieusement en préfecture, les 25 % en 2025 ne pourront pas être atteints par insuffisance de terrains constructibles et diverses autres raisons. Ces très hautes densités de population se rapprocheraient ou même dépasseraient les densités de nombreuses capitales mondiales.

La Commune de Plan-de-Cuques et surtout ses habitants, s'inquiètent d'une surdensification en raison des conséquences plus que néfastes qui pourraient en résulter.

- La circulation est déjà impossible à certaines heures de pointe, car la ville, limitrophe de Marseille, est traversée par deux départementales et bientôt une troisième qui doit être construite.

- Il est à noter qu'en plus d'une rivière qui traverse la Commune, dans sa zone urbanisée/urbanisable, ce territoire comprend des zones naturelles et des espaces boisés classés, qui doivent se déduire des 2,9 Km² indiqués ci-dessus.

.../...

.../...

- Plan-de-Cuques fait partie des quartiers nord de Marseille géographiquement. Or, la Commune est limitrophe des trois arrondissements les plus peuplés de Marseille et des plus dotés en logements sociaux. Ces trois arrondissements représentent près de la moitié des logements sociaux de Marseille.

Bien que le taux de logements sociaux s'analyse par Commune, on ne peut s'interdire de penser que l'espace formé des 13e, 14e et 15e arrondissements auquel s'ajoute Plan-de-Cuques, est suffisamment doté, certains d'ailleurs n'hésitent pas à dire anormalement doté, surtout lorsque l'on connaît les conséquences d'une telle surdensification.

- Il est à noter que notre Commune a un taux actuel de 9 % de logements sociaux et perçoit la DSU en tant que commune défavorisée. Son objectif de construction de logements sociaux à atteindre est donc de 15 % au lieu de 25 %. La Commune n'est ainsi qu'à 6 points de l'objectif légal à respecter.

- Plan-de-Cuques a peu de moyens financiers car elle n'a pas d'entreprises (pas de terrains) donc pratiquement pas de TP CVAE-CFE ni de taxes foncières d'entreprises. Sur 100 euros payés par les contribuables Plan-de-Cuquois, 90 euros proviennent des particuliers, alors que c'est le contraire pour les communes riches.

Il est à noter que malgré la réforme de la TP en CFE et CVAE, il est facile de repérer les communes riches grâce aux entreprises, et pauvres en raison du manque d'entreprises.

Il suffit de connaître la GIR et la DCR TP de chaque commune. Cette comparaison montre et démontre que notre ville est la plus pauvre financièrement du département et l'une des plus pauvres de France (communes de + de 10 000 H)

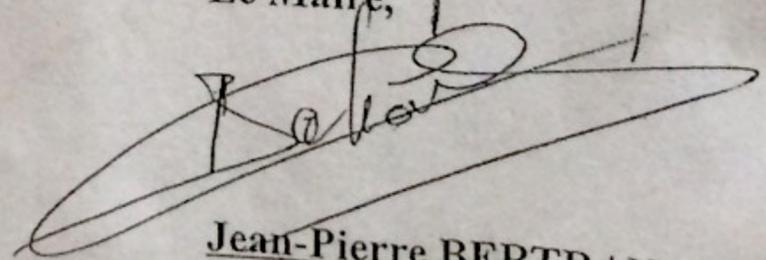
Notre incompréhension est dès lors grande quand on tient compte des pénalités réclamées, du nombre de logements à construire et du peu de cas de notre situation spécifique.

Il me serait très agréable de pouvoir rencontrer ou recevoir Monsieur Thierry REPENTIN, Délégué Interministériel à la Mixité dans l'Habitat et Président de la Commission Nationale de l'Aménagement de l'Urbanisme et du Foncier, pour qu'il s'aperçoive de lui-même de la véracité de ce qui précède.

Dans cette attente,

Veillez agréer, Monsieur le Premier Ministre, l'expression de mes très respectueuses salutations.

Avec mes sentiments les plus respectueux
Le Maire,



Jean-Pierre BERTRAND.