



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes**

Lyon, le 23 mai 2025

Affaire suivie par : Corinne BERNAT
Service Habitat Construction
Pôle Gouvernance, Politiques locales et Connaissance
Tél. : 04 26 28 64 76
Courriel : crhh-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr

Le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes,
à
Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
de Thonon Agglomération

OBJET : *Avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de mobilité de la communauté d'agglomération de Thonon Agglomération*

Par courrier en date du 27 février 2025, vous avez sollicité l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat Mobilités (PLUi-HM) de la communauté d'agglomération de Thonon Agglomération, conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'urbanisme.

Par délégation du CRHH, les membres du bureau ont pris connaissance avec intérêt du projet qui leur a été présenté en séance du 20 mai 2025. Ils ont bien noté que l'EPCI (25 communes pour 93 344 habitants environ) avait l'obligation de mettre en œuvre un programme local de l'habitat. Il est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais approuvé en janvier 2020.

Les membres du bureau du CRHH tiennent particulièrement à souligner les points positifs suivants :

- l'investissement notable de l'intercommunalité dans une politique de l'habitat au travers de ce PLUi-HM, document intégrateur, se traduisant par un budget conséquent dédié à sa mise en œuvre ;
- des objectifs de production de logements ambitieux, quantitativement cohérents avec les besoins en logements estimés et le rythme de construction observé entre 2020 et 2022, et intégrant le développement d'une offre de logements sociaux conforme avec la perspective d'une réévaluation à 25 % du taux cible fixé en application des dispositions des articles L.302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- les actions de soutien à la requalification des parcs public et privé pour répondre notamment aux enjeux de rénovation énergétique ;

- l'engagement de l'intercommunalité concernant les réponses apportées aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage identifiés par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Au vu du dossier présenté, les membres du bureau du CRHH émettent un **avis favorable sous réserve de préciser dans le document arrêté du PLUi-HM la typologie de l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux, à distinguer des baux réels solidaires, et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que l'offre de logements intermédiaires**, et leur répartition territoriale parmi les objectifs de production globale de logements du PLUi-HM, conformément aux dispositions des articles L.302-1, L.302-16 et R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, et à celles de l'article 232 du Code général des impôts.

Par ailleurs, les membres du bureau apportent les recommandations suivantes :

- réorienter une part des objectifs de production de logements sur la ville-centre de Thonon-les-Bains, tout en y renforçant la proportion de logements sociaux, notamment les logements locatifs de type PLAI et ceux en accession sociale pérenne de type BRS, dans le double objectif de préserver l'armature urbaine et de développer une offre adaptée aux besoins des ménages présents sur le territoire ;
- préciser et développer davantage les outils d'urbanisme utilisés pour orienter la production de logements locatifs sociaux et en accession sociale pérennes (orientations d'aménagement et de programmation, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés), notamment en termes de volumes, de catégories de logements et de seuils de déclenchement, afin de s'assurer de l'atteinte effective des objectifs fixés par le PLUi-HM ;
- veiller au renforcement effectif des moyens humains de l'intercommunalité pour assurer le pilotage et le suivi-animation du PLUi-HM, incluant la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- maintenir une vigilance sur l'évolution de la vacance et des résidences secondaires sur ce territoire.

Le bilan de réalisation à trois ans du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de PLH, conformément à l'article L.153-29 du Code de l'urbanisme, devra présenter aux membres du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement les modalités de prise en compte de cette réserve et de ces recommandations.

Pour le directeur régional,
Le chef de service Habitat Construction

Arnaud BOUDARD

