

AVIS SUR LE PROJET DE PLUI HABITAT MOBILITES DE THONON AGGLOMERATION

Mai 2025

L'USH 74 représente les 18 principaux organismes de logement social intervenant en Haute-Savoie. Ils gèrent un patrimoine de 55 000 logements locatifs sociaux, dont 11% sont situés sur Thonon Agglomération.

Au cours des différentes étapes de construction du PLUI-HM (ateliers de travail, concertation), les bailleurs sociaux ont pu apporter leur contribution et faire part de leurs remarques.

Le présent avis est issu du travail de relecture du projet au regard de notre expérience de terrain, en tant que constructeur de logements en locatif et en accession sociale d'une part, mais aussi en tant que partenaire des élus et acteur global du vivre ensemble, à travers les attributions, la gestion de proximité, la mobilité résidentielle des ménages.

I. Orientations favorables dans le projet de PLUI-HM

Nous tenons tout d'abord à saluer l'ambition du projet de PLUI-HM, qui témoigne d'une vision à long terme en matière d'aménagement de l'agglomération thononaise et d'une cohérence dans la prise en compte des problématiques de transport, logement et emploi. Nous saluons également la qualité et la lisibilité des documents.

Nous relevons plus particulièrement les orientations suivantes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- La prise en compte de la ZAN s'inscrit en cohérence avec la volonté d'une densification adaptée à chaque contexte. La densification est présentée comme « *une opportunité pour favoriser la proximité des usages et des populations* » (ex : permettre des densifications plus importantes autour des axes structurants et pôles d'intermodalité).
- La mixité des logements est présentée comme un vecteur de cohésion sociale. La localisation et la répartition des logements sociaux est pensée en lien avec les centralités et les services.
- La qualité environnementale des constructions et des nouveaux projets est envisagée de manière globale : proximité des équipements, implantation, architecture simple et compacte pour améliorer les performances des bâtiments, etc.
- La réhabilitation du parc existant est identifiée comme un objectif à part entière. Nous saluons notamment la volonté d'accompagner les bailleurs sociaux dans la transition énergétique du parc.
- La maîtrise du foncier est reconnue comme un enjeu indispensable.

Nous saluons également les moyens envisagés dans le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POAH) :

- La mise en place d'un fond d'aide aux opérations vertueuses ou avec une programmation spécifique ;
- Un budget « acquisition foncière » prévu pour la réalisation de logements en locatif social et en accession sociale ;
- Le soutien financier aux opérations complexes ;
- Le soutien financier à la production de logements en PLAI et PLUS
- L'instauration d'un dialogue tripartite entre l'agglomération, la commune et les porteurs de projets.

Enfin, dans le cadre de l'OAP thématique Habitat, nous relevons :

- L'engagement de produire du logement locatif social et du BRS sur l'ensemble des communes ;
- La mobilisation des différents outils de maîtrise foncière : Emplacements Réservés, Plan d'Action Foncière, OAP ;
- La possibilité d'intégrer, de manière dérogatoire, de la mixité (logement locatif social et libre) sur certains Emplacements Réservés pour favoriser l'équilibre des opérations.

II. Points d'attention relevés

L'USH 74 tient toutefois à attirer l'attention de Thonon Agglomération sur les points suivants :

Dans le POAH :

- Il est prévu la mise en place d'une Charte habitat qui « *vise à proposer un cadre de dialogue et de recommandations à suivre dans le cadre des projets* ». Si nous pouvons comprendre la volonté des élus de s'assurer de la qualité architecturale et environnementale des constructions nouvelles, nous tenons à rappeler que ce type de document n'a pas de valeur juridique. La charte viendra se rajouter à un PLUI-HM déjà contraignant, risquant d'entraver la réalisation des projets. Concernant la qualité des logements, nous proposons de s'inspirer du cadre de référence défini au sein de l'USH 74.
- Dans l'Action 6, page 16, il est fait référence à l'Usufruit Locatif Social et au dispositif Loc'avantages. Ces types de logements seront exclus des financements alloués par Thonon Agglomération, ce qui nous paraît totalement cohérent. Cependant, il est indiqué qu'ils « *ne seront pas compris dans la production de logement locatif social réalisé sur la commune* ». Cette formulation prête, à notre sens, à confusion. Mieux vaudrait indiquer clairement qu'ils ne seront autorisés qu'au-delà de l'atteinte des objectifs SRU, car réglementairement ils entrent dans le décompte des obligations de mixité sociale.
- L'action 6 prévoit également d'encadrer le développement du Logement Locatif Intermédiaire, ce qui est, à notre sens, une bonne chose. Cependant, les orientations définies ne sont pas claires. Il sera difficile de suivre un objectif limité à « *5% de l'offre* ».

nouvelle réalisée sur chacune des communes de Thonon Agglomération ». De plus, il n'est pas précisé si cet objectif est défini annuellement ou pour la durée du PLUI-HM.

Dans l'OAP thématique Habitat :

- Nous relevons un manque de cohérence dans les principes d'application des Secteurs de Mixité Sociale décrits page 13. En dehors de la commune de Thonon, le ratio de logement locatif social attendu est très important, notamment pour les petites opérations : *« Toute opération inférieure ou égale à 15 logements devra comporter 50% de logements locatifs sociaux »*. Excepté dans le cadre d'éventuels fonciers maîtrisés par la collectivité publique, cet objectif rendra l'équilibre économique des opérations difficile. A notre sens, le pourcentage attendu devrait être défini de manière progressive, en fonction de la taille de l'opération : 30% pour les opérations en-dessous de 15 logements, 40% pour les opérations de 15 à 40 logements, 50% pour les opérations au-delà de 40 logements, par exemple. Par ailleurs, on note, de manière surprenante, des objectifs de mixité sociale généralement inférieures dans les OAP à ceux applicables dans le diffus.
- Dans ce même paragraphe, il nous semble important de préciser la nature des logements locatifs sociaux attendus, en ajoutant le terme « pérenne », afin d'exclure l'ULS et le Loc'Avantages, comme évoqué plus haut. Nous notons malgré tout que cette notion de logement locatif social pérenne est explicitée plus tard page 15.
- En pages 18 et 20, nous relevons un manque de clarté dans la définition des objectifs en BRS et en PLS. Ainsi, il est fait référence à *« 30% de PLS ou assimilés (BRS, PSLA, ...) »* ou bien *« le BRS est autorisé jusqu'à 30% de l'offre sociale »*. Or, le BRS ne peut pas être confondu avec le PLS, l'un est un produit locatif, le second en accession sociale. Ils ne s'adressent pas à la même cible. Le BRS ne fait pas l'objet d'un conventionnement de l'Etat et n'est pas uniquement construit par des opérateurs agréés. En l'état, la part de PLS, qui permet l'équilibre d'exploitation des opérations locatives aidées et qui répond à de réels besoins, risque de disparaître dans certains secteurs.
- Il est également faire référence à l'encadrement du Logement Locatif Intermédiaire. Nous réitérons la remarque formulée plus haut : il sera difficile de suivre un objectif limité à *« 5% de l'offre nouvelle réalisée sur chacune des communes de Thonon Agglomération »*.
- Page 19, l'OAP thématique limite le LLI à *« 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux »* au sein d'une même opération. Il y a là une incohérence avec l'objectif défini dans l'action 6 du POAH, qui indique (page 17) que *« l'offre locative intermédiaire ne pourra pas dépasser 25% de l'ensemble de l'opération »*. Si cette limitation au sein d'une opération est louable afin de garantir une mixité, l'objectif doit être clarifié.
- Si les fiches OAP habitat ont le mérite de présenter une synthèse des objectifs à l'échelle de la commune, elles présentent également le risque de comporter des incohérences avec les obligations de mixité figurant dans le règlement écrit et les OAP sectorielles. Ces fiches OAP Habitat par commune seraient peut-être plus judicieuses en tant que fiches informatives dans le rapport de présentation.

Dans le règlement :

- Concernant le niveau de performance énergétique des bâtiments en zone UA (page 63), il est indiqué que « *toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS* ». Dans la pratique, nos organismes font le constat des limites des installations solaires, notamment en termes d'entretien et de durabilité. D'autre part, la possibilité d'implantation de panneaux dépendra des choix architecturaux qui seront validés par la collectivité lors du permis, elle ne peut donc être dictée dans le cadre d'un pourcentage auquel on ne pourrait déroger.
- Page 63 également, un bonus de constructibilité est envisagé « *si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère* ». Cette orientation est louable mais elle demeure très subjective et peu claire pour les communes amenées à instruire les permis. Par ailleurs, elle est quasi systématiquement l'un des arguments soulevés à l'encontre des maires lors de recours.
- Les stationnements en sous-sol et les espaces annexes souterrains ne sont pas exclus ou avec une distance minorée de l'implantation par rapport au domaine public et de l'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Pour les espaces de stationnements supérieurs à 30 places, il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés. Cet objectif sera difficilement atteignable selon la taille et la configuration des parcelles. Un objectif entre 12 et 15% nous semblerait plus cohérent.
- Concernant l'équipement des places de stationnement, il est demandé, page 67, « *au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW. Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations* ». Cette orientation va au-delà des obligations légales, en imposant un pré-équipement de la totalité des places. D'autre part, préciser la puissance n'a pas de sens, car cela ne répondra pas au besoin de certains véhicules électriques d'une puissance supérieure. Compte-tenu des évolutions technologiques et réglementaires régulières sur le sujet, les dispositions du CCH paraissent suffisantes, sans que le PLUI-HM n'en rajoute, au risque d'être contradictoires.
- Enfin, concernant les annexes au logement, le règlement impose en zone UA et UB (pages 38 et 76) « *au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 5 m²* » dans les constructions d'au moins 4 logements. Nous saluons le principe, qui participe à la qualité du logement collectif. Cependant, la surface attendue est très importante et ne pourra techniquement être respectée dans tous les projets. Il nous semblerait plus réaliste d'indiquer une surface minimale plus faible ou une fourchette entre 2 et 5 m².
- Concernant les règles de hauteur, quelles que soient les zones, elles sont exprimées en niveaux et en mètres. Il nous paraît plus sécurisant juridiquement de les exprimer uniquement en niveaux.

En conclusion, nous saluons l'ampleur des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUI-HM, ainsi que l'ambition et la qualité des documents.

L'USH 74 émet un avis favorable, sous réserves de rectifier les deux points suivants dans le projet de PLUI-HM :

- **Distinguer les objectifs en logements locatifs sociaux PLS de ceux en accession sociale de type BRS ;**
- **Clarifier les objectifs en Logements Locatifs Intermédiaires (pourcentage maximum dans chaque programme et objectif maximum par commune).**

AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES