

PLUI-HMB du Grand Annecy

Synthèse de l'avis formulé par l'USH 74 (PPA)

Mai 2025

1. Un objectif de production de logements sous-évalué par rapport aux besoins :

Les données INSEE prises en compte dans le diagnostic sont trop anciennes (2012-2017). L'étude des besoins en logements 2023-2028 réalisée par la DDT, le Département 74 et Action Logement n'a pas été prise en compte.

2. Une absence de politique foncière

Nous relevons l'absence de ZAC, seulement 14 Emplacements Réservés, dont 3 effectivement réservés à la création de logements, des OAP sans intervention publique, un Plan d'Action Foncière « en cours d'élaboration ».

Avec le déclassement des zones 2 AU (zones d'urbanisation future) en zone A (zone agricole), des fonciers acquis par des bailleurs sociaux pour répondre à la demande de certaines communes et créer du logement aidé, deviennent inconstructibles. Nous considérons que la mise en œuvre de la loi ZAN implique des choix. Parmi ceux-ci, il paraît nécessaire de maintenir constructibles les réserves foncières des bailleurs afin d'atteindre l'autre objectif très fort que se fixe le PLUI-HMB en matière de mixité sociale.

3. Une limitation de la hauteur des constructions, à travers les règles de densité, contrairement à ce qui est avancé dans le PADD.

La limitation de l'extension urbaine, pour répondre à la loi ZAN, n'est pas compensée par un travail sur les hauteurs et la densification de l'existant.

Ainsi, sur le centre-ville d'Annecy, les hauteurs sont limitées à R+2+combles (ces derniers étant limités à 1 m de hauteur, ils ne pourront constituer des surfaces habitables), ce qui est plus faible qu'une majorité des immeubles existants. La baisse des droits à bâtir est paradoxalement plus forte à proximité des lignes de transport à haut niveau de service. Elle est contraire aux orientations du PADD et du SCOT.

3. Des objectifs de mixité sociale difficilement atteignables

L'objectif d'imposer au moins 50% de logements à prix encadrés reposerait donc essentiellement sur les Secteurs de Mixité Sociale, et donc sur des programmes en promotion privée ; ce qui est irréalisable dans ces conditions (absence de politique foncière, pourcentage élevé de mixité sociale, limitation des hauteurs).

Ainsi, la capacité d'acquisition foncière des acteurs de la promotion privée sera bien inférieure à la valeur vénale des biens, rendant les projets non viables économiquement ou empêchant les mutations desdits fonciers. Sur Annecy, la politique des 3/3 pourra donc difficilement s'appliquer.

4. Un manque de clarification dans la définition des logements encadrés

D'une part, le Logement Locatif Intermédiaire est intégré aux objectifs quantitatifs de production de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, BRS). Or, le Logement Locatif Intermédiaire n'est pas comptabilisé au titre de la loi SRU. A défaut d'être précisé, le document présenterait une fragilité juridique.

Par ailleurs, les objectifs de production en logements PLS et BRS sont confondus. Or, l'un est un produit locatif, le second en accession : ils ne s'adressent pas aux mêmes cibles. Ce découpage n'est pas cohérent, les 3 produits locatifs sociaux PLAI, PLUS, PLS doivent être rassemblés.

5. Des OAP peu opérationnelles

Nous constatons, dans les plans d'OAP, une absence totale de croisement avec le cadastre, le parcellaire actuel et les constructions et activités existantes.

De plus, les OAP ne mentionnent pas explicitement d'intervention publique. Elles n'apportent donc pas de garantie de réalisation, ni de possibilité d'encadrer la charge foncière. Le foncier étant morcelé dans la quasi-totalité des secteurs, les équilibres d'opérations devront être réalisés dans la trame foncière actuelle, transaction par transaction, ce qui laisse entrevoir de nombreux blocages financiers et administratifs, et par conséquent, un échec dans le renouvellement urbain attendu.

Nous constatons enfin un problème de phasage et de temporalité dans la majorité des OAP. Le manque de clarté risque de poser des problèmes d'interprétation.

6. De manière générale, un manque de lisibilité des documents :

La multiplication des supports nuit à la compréhension d'ensemble, fragmente l'information et augmente les risques d'incohérences, et donc de contentieux. Le PLUI-HMB interroge quant à son opérationnalité et aux risques d'interprétation, à commencer par les services instructeurs qui seront en charge de son application.

En synthèse, l'avis de l'USH 74 pointe :

- **Des ambitions qui ne peuvent se traduire par des actions concrètes et mesurables, compte-tenu d'un volet règlement très restrictif ;**
- **Un manque d'engagements en matière de maîtrise foncière publique ;**
- **Un fort risque de contentieux lié aux incohérences entre les documents ;**
- **Un risque de multiplication des opérations bloquées ;**
- **Un risque de chute de la production de logements : l'objectif des 1 400 logements par an affichés dans le projet de PLUI-HMB, dont 872 sur Annecy, pourra difficilement être réalisé ;**
- **Un report accru sur les territoires voisins.**