

Arrivé: 146218	BOURDON
USH 74 - Avis de l'USH 74 sur le projet de	
Reçu: 12/03/2026	BA-PLU-PLUI
Rep : 11/05/2026	BA-PLU-PLUI
...PLU-PLUI - A. S	- A. V



Communauté de Communes Rumilly
Terre de Savoie
Monsieur le Président
Monsieur François RAVOIRE
3, place de la Manufacture
74152 - Rumilly

Annecy, le 10 mars 2026

Objet : Avis de l'USH 74 sur le projet de PLUI-HM

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'association des bailleurs sociaux de Haute-Savoie - USH 74 - sur le projet de PLUI-HM de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie, arrêté par le conseil communautaire du 15 décembre 2025.

En tant que Personne Publique Associée, nous avons effectué un important travail de relecture en inter-bailleurs, au regard de notre connaissance des besoins en logement sur votre territoire, pour aboutir à l'avis ci-joint.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur le contenu de notre avis.

Recevez, Monsieur le Président, l'expression de mes cordiales salutations.

Pierre-Yves ANTRAS
Président de l'USH 74

Avis sur le projet de PLUI-HM de la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie

Mars 2026

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 et logent plus de 140 000 personnes.

Le présent avis, en tant que Personne Publique Associée, 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.

1. Des objectifs en termes de production de logement social insuffisants par rapport aux besoins identifiés dans le diagnostic

Les objectifs définis sont à 16% de logements locatifs sociaux et 8% en accession sociale, ce qui est insuffisant compte-tenu des éléments de diagnostic qui font ressortir que « *1/3 des ménages ne sont pas solvables sur le marché locatif privé* » et « *plus d'un habitant sur 2 n'est pas solvable en accession privée* ». Il est d'ailleurs précisé dans l'action 1 que « *le besoin estimé en logement locatif social est supérieur à 25%* ».

2. Un objectif de production en LLI surévalué

Compte-tenu des remarques formulées plus haut, il est incohérent de fixer un objectif à 11% de LLI (19% sur Rumilly). Cet objectif nous paraît surévalué.

3. Un objectif en PLS trop limité

Au lieu de renforcer fortement le LLI, il conviendrait d'augmenter les objectifs de production en PLS., qui sont limités à 10% par opération (20% autorisés ponctuellement, seulement en cas de difficulté d'équilibre des opérations) :

- Les loyers PLS sont plus adaptés aux ressources des habitants de la communauté de communes (cf. diagnostic) ;
- C'est un produit encadré et pérenne dans le temps ;
- Il est indispensable pour équilibrer les opérations.

4. Plusieurs règles sont à préciser

· Des règles de mixité sociale à clarifier

Les règles de seuils « *moins de 5 logements sociaux* » (POAH page 11) et de « *moins de 3 logements sociaux* » (page 17) sont à reformuler pour pouvoir être opérationnelles.

· La règle visant à encadrer et cibler le LLI est également à clarifier

Il en est de même pour la règle qui définit les limites cumulatives relatives au LLI (POAH page 16).

· Le plafond de prix de vente de l'accession sociale doit être précisé

D'une part, le plafond du prix de vente de l'accession sociale ne différencie pas les produits BRS et PSLA. Or, un écart au moins équivalent au montant de la redevance est nécessaire compte-tenu de la nature différente des deux produits.

D'autre part, il conviendra de préciser si ces valeurs sont exprimées en SU ou en SHAB pour éviter les interprétations.

5. Des moyens financiers dédiés au logement social relativement limités

Le budget global avancé est de 1,1 M€ sur 6 ans, contre 2 M€ dans le précédant PLUIH.

En matière de politique foncière, on peut saluer le travail d'identification des opportunités foncières, avec 85 « sites stratégiques » repérés, même si le potentiel de 140 logements reste à préciser (140 logements équivaldraient à moins de 2 logements par site). Par ailleurs, il n'y a aucun moyen financier identifié pour permettre la maîtrise publique de ces fonciers.

En termes d'aides à la pierre, le budget est établi à 300 000 euros sur 6 ans, soit 50 000 euros par an pour un objectif d'environ 150 LLS/ an, ce qui laisse supposer des forfaits de subvention minimes.

On peut relever qu'un budget équivalent est prévu pour soutenir deux opérations « phares » portées par l'ECPI : la reconstruction de la résidence sociale Rebuffat et la construction d'une Résidence Jeunes Actifs.

En conclusion, si nous saluons le travail mené par la collectivité dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLUI-HM, nous sollicitons une révision de certaines règles et orientations afin de garantir son opérationnalité et sa cohérence avec les besoins identifiés sur le territoire.

AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES.