

AVIS SUR LE PROJET DE PLUI Habitat Mobilités Bioclimatique du GRAND ANNECY

Mars 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 29% est situé sur le Grand Annecy. Mobilisés pour répondre aux enjeux du territoire, nos organismes ont livré 1 800 logements dans le département en 2024.

En tant que Personne Publique Associée, l'USH 74 a participé aux différentes étapes de construction du PLUI-HMB (ateliers de travail, concertation), en apportant sa contribution et en n'hésitant pas à alerter sur les points qui lui paraissaient préoccupants.

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.

Notre enjeu est de répondre aux 11 000 demandeurs de logement en attente sur l'agglomération, afin de réduire la tension et la dégradation des conditions de vie des grand-annéciens les plus précaires et des travailleurs essentiels, indispensables au bon fonctionnement de l'agglomération.

I. Orientations favorables dans le projet de POAH

Nous tenons à saluer certains aspects positifs du projet :

- La mobilisation d'une « **enveloppe financière pour soutenir la production de logements encadrés en PLAI, PLUS, PLS et BRS, et notamment l'acquisition-amélioration** », pour les 6 premières années du PLUI-HMB. C'est en cela un élément essentiel du partenariat entre le Grand Annecy et nos organismes.
- La volonté de « **mieux maîtriser la production de logements encadrés, en la limitant aux produits pérennes** » (avec une mention sur l'interdiction du Loc'avantages dans le neuf), afin d'éviter le développement de logements dont le conventionnement est réduit dans le temps et pour lesquels les communes n'ont ni la maîtrise des attributions, ni de l'occupation dans le temps.
- L'objectif de « **mieux suivre le développement du BRS et observer les prix de vente et la redevance foncière appliqués par les opérateurs** ». En ce sens, il pourrait être fait

référence aux réflexions en cours destinées à conditionner les aides du Grand Annecy au respect d'un prix de vente et d'une redevance plafonnés.

- La **mise en place d'un comité inter-bailleurs**, présentée comme une « *instance d'échange et d'évaluation de la production en logements aidés et des enjeux en termes de gestion et de réhabilitation* ». Nous suggérons que ce comité puisse engager des travaux sur un conventionnement global avec les bailleurs sociaux, afin que l'entièreté de leurs missions soit reconnue.
- **L'amélioration de la maîtrise publique du foncier** : le POAH se donne comme ambition de « *maîtriser et territorialiser la charge foncière admissible selon les ménages et les produits cibles en établissant un référentiel foncier* ».

Définir des références territorialisées en matière de charges foncières admissibles est un exercice louable mais extrêmement délicat. En 2022, un travail mené au sein de l'USH 74 s'était avéré très chronophage, pour des résultats imparfaits et des valeurs devenues rapidement obsolètes, compte tenu de l'augmentation des coûts de construction.

Nous avons du mal à appréhender ce que pourrait être l'« *outil de négociation partagé par l'ensemble des opérateurs et des communes* » auquel il est fait référence.

Cependant, il nous apparaît intéressant de poursuivre cette réflexion en l'orientant vers la définition d'une charge foncière admissible à partir des éléments de programmation, de la densité permise et de la prise en compte des coûts de construction.

- **Le soutien aux acquisitions foncières des communes** est à souligner comme une évolution favorable mais le budget annoncé s'avère limité (2M par an).
- **L'appui à l'expérimentation** de nouveaux types de montages en logement locatif social, à travers la mise en place d'un appel à projet en soutien aux montages innovants.

Compte-tenu des contraintes budgétaires, ces deux derniers points mériteraient d'être réfléchis sur la base d'une contribution commune entre le département, l'EPCI, les communes et les bailleurs sociaux afin de créer un effet démultiplicateur.

- La **création d'une « instance dédiée aux enjeux des publics spécifiques (du PLAI à la résidence) »**: Cette future instance nous semble inspirée du modèle de l'Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique (IPHS) sur la Métropole de Lyon. Nous suggérons d'inclure les projets en habitat inclusif. La mise en place d'une telle instance aura réellement du sens si elle réunit l'ensemble des financeurs potentiels afin de travailler à l'équilibre économique des projets.
Sur ce sujet, il est nécessaire que, d'une seule voix, nous puissions solliciter le droit à l'expérimentation, afin que les freins juridiques actuels ne constituent plus les blocages principaux dans la réalisation de ces projets.

II. Points d'attention concernant les orientations du POAH, en lien avec les objectifs du PADD

L'USH 74 tient à alerter sur les conséquences des orientations suivantes :

▪ « *Maîtriser le rythme d'accueil de population* »

Le PADD fixe un « *objectif démographique pour une croissance maîtrisée* » à 1 600 habitants supplémentaires par an en moyenne. Le POAH prévoit une moindre production de logements annuelle pour « *maîtriser le rythme d'accueil de population* » (1 400 logements, contre 1 700 logements par an entre 2020 et 2022).

S'il est bien du ressort du PADD d'anticiper l'évolution démographique d'un territoire, à partir de projections réalisées dans le cadre du diagnostic, ce document ne peut – à notre sens -définir un objectif démographique.

De plus, il nous semble illusoire de vouloir réguler la démographie d'un territoire en construisant moins. Un tel objectif de restriction de la production aura pour conséquences d'accroître la tension entre l'offre et la demande, de participer au renchérissement des prix de l'immobilier et de freiner le développement économique de l'agglomération.

Aussi, l'objectif de 1 400 logements par an nous paraît être un minimum au regard des besoins et des tendances récentes ; d'autant que ces besoins ont été évalués dans le diagnostic avec des données déjà anciennes, datant de la période 2012 – 2017. Elles sous-estiment vraisemblablement le nombre de logements nécessaires pour conserver la même population au regard des évolutions de l'occupation du parc (sous-estimation du « point mort » du fait de l'absence d'actualisation des données concernant la taille des ménages et la part de résidences principales).

Par ailleurs, l'examen des documents opposables du PLUI-HMB nous amène à penser que cet objectif de 1 400 logements par an ne sera pas atteint. En effet, le cumul des règles (à commencer par les règles de densité verticale et horizontale – voir ci-après) risque de figer les possibilités de construire. Cet encadrement par la règle n'est pas compensé par une ambition d'aménagement public d'ampleur, qui permettrait d'organiser le développement de l'habitat et des équipements dans le temps.

De plus, 60% des logements prévus sont en renouvellement urbain, sans prise en compte d'un facteur de rétention foncière. Or, il est certain qu'une part conséquente des OAP en renouvellement urbain ne se concrétiseront pas à l'échelle des 15 ans, du fait de la complexité de ce type d'opérations.

Cette discordance entre ambition et opérationnalité pourra non-seulement se traduire par une sous production de logements sur le Grand Annecy, mais également par un report accru sur les territoires voisins, tels que la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie, celles de Fier et Usses et Pays de Cruseilles, mais aussi en Savoie, les communautés d'agglomération Grand Lac et Chambéry.

▪ **« Répondre aux besoins des habitants et assurer la mixité sociale »**

Le PADD prévoit d'imposer « au moins 50% de logements à prix et loyers encadrés ». Les objectifs atteignent 66% sur la commune d'Annecy.

L'USH 74 salue des objectifs ambitieux de production de logements à prix et à loyers encadrés dans le projet de PLUI-HMB. Cependant, nous émettons plusieurs remarques :

D'une part, le POAH mentionne le LLI dans la liste des produits considérés comme logements encadrés *définis dans le code de la construction et de l'habitat* (page 13). Si le Logement Locatif Intermédiaire, régi par le Code Général des Impôts, fait partie de la palette des solutions à loyer maîtrisé, nous attirons l'attention du Grand Annecy sur le fait qu'il n'est pas comptabilisé au titre de la loi SRU. Or, les objectifs quantifiés du POAH agglomèrent le LLI avec les logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS, PSLA). A défaut d'être précisé, le document présenterait une fragilité juridique importante.

Par ailleurs, dans les communes SRU, les objectifs en PLS et BRS sont confondus (tableau page 14 du POAH). Or, il ne s'agit pas des mêmes produits, qui ne visent pas 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. La part de PLS, qui permet l'équilibre d'exploitation des opérations locatives aidées, risque à terme de disparaître dans certains secteurs.

De plus, compte-tenu des règles d'urbanisme inscrites dans le projet (remarques pages suivantes), ces objectifs nous paraissent inatteignables. Les règles de hauteur et de densité des projets par exemple, sur Annecy notamment, sont particulièrement limitantes. Pour qu'il puisse être réalisé, cet objectif important de mixité sociale doit s'accompagner d'un important travail sur la densité. Ce n'est pas ce que l'on retrouve dans le document.

Enfin, la mixité sociale, telle qu'elle est envisagée dans le PLUI-HMB, repose essentiellement sur les Secteurs de Mixité Sociale, et donc sur de futures opérations portées par des opérateurs privés, avec une part de logements sociaux réalisés en VEFA.

Le manque d'engagement en matière de maîtrise foncière publique constitue à notre sens une fragilité importante vis-à-vis de l'atteinte des objectifs du PLUI en matière de production de logements et de mixité sociale : le projet comporte peu d'outils de maîtrise foncière, permettant de favoriser la maîtrise d'ouvrage directe des organismes :

- Seulement 6 Emplacements Réservés à l'échelle de l'agglomération (aucun sur la commune d'Annecy),
- Absence de ZAC,
- Un Plan d'Action Foncière cité comme en cours d'élaboration.

Compte-tenu de ces éléments (pourcentage de mixité sociale, faible densité), 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 ainsi difficilement s'appliquer.

▪ **« Offrir un habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants »**

Le PADD prévoit de « *permettre et développer une densité plus élevée, maîtrisée et acceptable pour la population* ».

Si nous partageons cette orientation, elle n'est pas retraduite dans les règles d'urbanisme, (règlement général, cartographie des hauteurs et OAP).

Par exemple, sur la majeure partie de la commune d'Annecy, la hauteur des constructions nouvelles se limite à R+2+combles (ces derniers étant limités à 1 m de hauteur, ils ne pourront constituer des surfaces habitables). Le rapport de présentation (page 159) justifie les règles de hauteur maximales par une comparaison aux tissus bâtis existants.

Pourtant, cette hauteur limitée à R+2+C est plus faible que celle d'une majorité des immeubles déjà existants, eux-mêmes autorisés par le PLU actuel. En l'état, la plupart des logements livrés ces 10 dernières années ne seraient donc pas autorisés à la construction par le futur PLUI. Nous rappelons d'ailleurs que nos organismes sont aujourd'hui propriétaires d'immeubles aux gabarits nettement supérieurs, qui sont bien intégrés et acceptés par la population.

La notion d'« acceptabilité », totalement subjective, ne doit pas dicter l'effort nécessaire de densité à réaliser et faire reculer la recomposition de la ville sur elle-même.

Enfin, les espaces d'emprise foncière laissés libres seront d'autant mieux traités si le travail sur la hauteur a été réalisé.

Paradoxalement, la baisse des droits à bâtir est plus forte à proximité des lignes de transports à haut niveau de service (lignes de bus Rythmo n° 1, 2, 3, 4 et 5) que dans le reste du territoire. Aussi, elle est contraire aux orientations du PADD qui cherchent, pour le pôle principal (commune nouvelle d'Annecy), à « *conforter son rôle de cœur de l'agglomération, tant par ses équipements et aménités, que par sa concentration d'emplois et de population* ». Cette baisse de la densité est également contraire à l'objectif du SCOT, puisque l'orientation 8.2 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit de « *densifier les secteurs les mieux desservis par les transports en commun* ».

▪ **« Favoriser la production neuve en intégrant des objectifs bioclimatiques »**

Les bailleurs sociaux sont engagés depuis longtemps dans la transition énergétique. Cependant, la RE 2020 – seuil 2025, qui s'impose à toute nouvelle construction, est déjà très vertueuse (additionnée au Référentiel du bien construire sur Annecy) et génératrice de surcoûts. Il est difficilement envisageable de généraliser une avance de phase, tel que cela est demandé dans le projet de PLUI-HMB.

Il convient de rappeler que la production du logement social doit se faire à des coûts maîtrisés en regard des capacités de financement des organismes et des loyers plafonnés proposés aux locataires.

Comme le Grand Annecy l'a déjà identifié, le véritable enjeu se situe aujourd'hui dans l'accompagnement de la rénovation énergétique du parc existant. La mobilisation sur cette thématique doit, à notre sens, prioritairement se poursuivre à travers le programme « J'éco-rénove ».

III. Remarques concernant le règlement d'urbanisme et les plans de zonage

D'une manière générale, le projet de règlement et les différents plans de zonage sont difficilement lisibles. En effet, la multiplication des supports fragmente l'information, ce qui nuit à la compréhension générale de l'ensemble et pose un problème d'opérationnalité. Seul un outil en ligne permettrait de superposer les différentes couches et règles.

L'USH 74 souhaite attirer l'attention du Grand Annecy sur les risques d'incohérences entre les différents documents, qui pourront être source de contentieux. Nous rappelons sur ce point que la jurisprudence est partagée quant à la hiérarchie des normes entre règlement et OAP.

Nous formulons une série de remarques (non exhaustives compte-tenu des éléments cités ci-dessus) :

3.1 Concernant la carte des zonages :

Les zones antérieurement en zone 2 AU (zones d'urbanisation future) deviennent classées en zone A (zone agricole). C'est ainsi que des fonciers acquis par des bailleurs sociaux pour répondre à la demande d'une commune ou pour anticiper le développement urbain de certains secteurs, se retrouvent déclassés dans le projet de PLUI-HMB.

A titre d'exemple, le lieu-dit LES BARRAS (Parcelles 88 et 270), sur la commune de Seynod, est actuellement classé en zone 2 AU, bordée par un emplacement réservé destiné à une voie structurante qui aurait délimité l'espace à urbaniser. Un certain nombre d'aménagements périphériques réalisés ces dernières années intégraient cet objectif, notamment en matière de servitudes de passage sur des nouvelles voies créées et de réseaux en attente. Dans cette perspective, le foncier avait été acquis par un bailleur social pour une grande partie, et par un promoteur pour quelques parcelles, en partenariat avec ce bailleur. Le projet de PLUI HMB classe l'ensemble en zone A.

La même évolution est constatée secteur LES BLANCHES (Parcelles BB 69, BB 438, BB 439 et BB 440), également sur la commune déléguée de Seynod.

Déjà acquises, ces réserves constituent un véritable outil d'aménagement, permettant la production de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe.

L'ambition forte du Grand Annecy de diminution des espaces constructibles pour préserver les espaces naturels agricoles et forestiers, et s'inscrire dans les objectifs plus ambitieux que 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.

3.2 Concernant la carte des Secteurs de Mixité Sociale :

- Des incompréhensions entre la carte des zonages et les OAP :
Concernant la commune d'Annecy par exemple, les OAP ne sont pas mentionnées dans la carte des zonages mixité sociale. Elles sont matérialisées par des zones blanches qui nuisent à la lecture générale du document. L'inscription « OAP n°X » pourrait être mentionnée dans ces zones blanches.

Un second exemple concerne l'OAP 5 sur la commune de Veyrier-du-Lac : le règlement de l'OAP indique 20% LLS et 20% BRS. Le règlement PLU indique 30% minimum de logements sociaux pérennes (LLS +BRS).

Enfin, un dernier exemple concerne l'OAP 1 sur la commune de Menthon-St-Bernard : selon le règlement de la zone Uab, il convient de respecter une mixité à 30% (LLS+BRS). Dans la description de l'OAP, il est écrit que la mixité à respecter est celle indiquée dans le plan de zonage. Mais dans le schéma de l'OAP, il est précisé que 25% de la SP est à dédier aux logements locatifs sociaux.

- En secteur B1, l'obligation de mixité ne précise pas qu'elle concerne le « logement locatif social pérenne », contrairement à d'autres secteurs.
- Les secteurs B3, B4, B6, B8 comportent une obligation de mixité sociale, y compris en réhabilitation. Si nous pouvons comprendre l'objectif louable de cette disposition, nous nous interrogeons sur les freins que pourraient constituer cette orientation sur le lancement de projets de réhabilitation par des personnes privées.

3.3 Concernant la carte des hauteurs :

- Les hauteurs sont exprimées en niveaux et en mètres, dans la carte des hauteurs, comme dans le règlement (page 102). Il nous paraît plus sécurisant juridiquement de les exprimer uniquement en niveaux.
- Là encore, nous constatons des incompréhensions entre la carte des hauteurs et les OAP. Un exemple avec l'OAP 1 sur la commune de Menthon-St-Bernard : Selon le règlement de la zone Uab, la hauteur autorisée est de 12m, R+2+C. Selon l'OAP, il est possible de réaliser 20 logements collectifs en RDC surélevé +1+C.
- Comme déjà évoqué, le centre-ville d'Annecy est limité à R+2+combles (C3 bis) ou R+1+C (C2 bis). Ces mêmes combles seront limités à 1 mètre de hauteur, ce qui ne permettra pas d'en faire des surfaces habitables.

Dans les communes de Sevrier et Saint Jorioz, la hauteur des constructions nouvelles est majoritairement comprise entre R+1 et R+1+C.

Ces règles de hauteur sont incohérentes avec la volonté de densifier pour limiter la consommation d'espace affichée dans le PADD. Elles constituent même une dédensification par rapport aux règles et aux bâtiments existants.

La vitrification du centre-ville d'Annecy, qui est pourtant le secteur le mieux couvert par les transports en commun, paraît antinomique avec les objectifs de diminution de la part modale de la voiture du volet mobilité du PLUI-HMB.

Ces règles restrictives ne permettront pas le renouvellement urbain, puisque la valeur vénale des biens sera supérieure à la valorisation foncière. Pour les communes carencées, cela représente un obstacle supplémentaire pour opérer le rattrapage dans le cadre de la loi SRU.

3.4 Concernant le règlement d'urbanisme :

- Il est demandé l'utilisation de 35% d'énergies renouvelables. Cette orientation peut, d'une part, s'avérer redondante avec la RE 2020 - seuil 2025. D'autre part, chaque opération étant très spécifique, elle peut s'avérer très contraignante.
- Le coefficient de biotope dans le règlement de certaines zones est très ambitieux, il restreindra largement les capacités à construire, sauf à ce qu'il soit compensé par le travail sur les hauteurs.
- Les règles relatives aux emplacements vélos s'appliquent à l'ensemble des communes. Dans certaines communes plus rurales, elles nous paraissent trop exigeantes. Il conviendrait de se référer au référentiel vélo national, qui est déjà très ambitieux (pages 163 à 169).
- Les modalités de calcul du CES ne sont pas claires entre les auvents et les annexes non closes (page 22).
- En zone UAC1, l'obligation de respecter un retrait minimum de 7 mètres ne permettra pas une constructibilité suffisante sur de petites parcelles (page 40).
- En zone UBC, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est incompréhensible (page 45) : « *Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :*
- Soit sur une seule limite avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un recul minimum de 3m à l'autre limite
- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un recul minimum de 3m aux limites .»
- Le retrait vis-à-vis des limites séparatives prend en compte la profondeur des balcons au-delà de 80 cm, ce qui ne favorisera pas les balcons profonds et fonctionnels, comme préconisé dans le référentiel du bien construire.
- Dans la partie *Mixité sociale* du règlement (page 99), les règles relatives aux zones B3 à B9 précisent les modalités d'application de la servitude de mixité sociale à partir d'un certain nombre de m² de SP ou d'un certain nombre de logements dans l'opération. Il conviendrait de les compléter par des dispositions visant à éviter le morcellement des opérations pour rester sous le seuil de déclenchement de l'obligation de mixité sociale, comme c'est actuellement le cas dans plusieurs PLU du Grand Annecy.

IV. Remarques sur les OAP thématiques

De manière globale, nous constatons une absence totale de lisibilité entre les différentes couches : OAP bioclimatique, OAP paysages, OAP sectorielle. Seul un outil en ligne permettrait de superposer les différentes couches et règles pour une lecture efficace et sans ambiguïtés.

Nous formulons les remarques suivantes concernant les OAP sectorielles (non exhaustives compte-tenu des éléments cités ci-dessus) :

- **Absence totale de croisement avec le cadastre, le parcellaire actuel et les constructions et activités existantes.**
Exemple OAP 8 – Avenue d’Aix : Un vallon humide du Loverchy est dessiné sur une zone de parking aménagé récemment dans le cadre d’une opération mixte.
Nous sommes surpris que soient intégrées dans les OAP des zones construites récemment, qui n’ont pas vocation à muter dans les 15 années à venir.
Exemples : OAP 12 – Romains, OAP 15 – Pré Billy.
- Certaines OAP concernent des périmètres étendus qui pourraient s’apparenter à des **ZAC mais sans les moyens dédiés (absence de maîtrise foncière publique notamment)**.
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.
- Les **cartes sont très imprécises** et laissent trop de place à l’interprétation. Elles ne sont pas toutes à la même échelle.
- La légende des cartes n’est pas cohérente d’une OAP à l’autre.
- Il est fait référence à de l’habitat « intermédiaire » qui n’est nulle part défini. Si cette définition correspond à une construction dont la seule partie commune aux logements est la toiture, cela ne sera pas compatible avec les immeubles en R+4 ou R+5 attendus.
- Certaines OAP raisonnent à l’immeuble et sont trop précises*, avec des orientations parfois contraires au référentiel bien construire (immeubles de type « tour », qui généreront des logements orientés nord est/ nord ouest), d’autres raisonnent par aplats de couleurs, ce qui nous paraît plus judicieux.
*C’est le cas des OAP d’Annecy qui sont trop détaillées.
- Nous constatons un problème **de phasage et de temporalité dans la majorité des OAP. Le manque de clarté risque de poser des problèmes d’interprétation.** L’ouverture à l’urbanisation des OAP d’Annecy est *soumise à une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble*, mention qui demeure très vague, rendant ces OAP peu opérationnelles, dans le sens où elles ne permettent pas aux acteurs de l’aménagement de se projeter dans le temps sur le développement d’un projet particulier ou d’ensemble. Dans l’OAP 1 de Naves Parmelan, les modalités d’ouverture à l’urbanisation précisent que « *seul 80% minimum de la surface de plancher totale peut être réalisé dans l’attente de*

l'achèvement de l'aménagement des espaces collectifs ». Cette disposition est difficilement opérationnelle, l'aménagement des espaces collectifs se faisant en fin de chantier.

- Même remarque que dans la partie III. : les hauteurs sont parfois exprimées en niveaux et en mètres. Il nous paraît juridiquement plus sécurisant de s'exprimer uniquement en niveaux.
- Les **coefficients de biotope** sont très importants dans certaines OAP (jusqu'à 60% pour plusieurs OAP), ils **seront difficilement tenables**, sauf à ce qu'ils soient compensés par le travail sur les hauteurs.
- Les objectifs de mixité sociale sont flous et non représentatifs des montages locatifs et d'accession sociale. Dans l'OAP 6 Friche des rails - Loverchy à Annecy (habitat/900lgts) par exemple :
« L'opération propose, en nombre de logement et en m² de surface de plancher, un minimum de 1/3 de logements destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLUS et PLAI et 1/3 de logements encadrés pérennes de type PLS/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Les logements locatifs sociaux pérennes (PLAI, PLUS et PLS) doivent respecter la répartition définie par le POAH, à savoir sur la production de logements locatifs sociaux pérennes : 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS. »
Les objectifs en logements PLS et BRS sont mutualisés dans la première partie du calcul (alors que ce sont deux produits différents), mais dans la deuxième, le PLS doit être comptabilisé à part à hauteur de 20% maximum.
- Les OAP intègrent des « *objectifs en logements pérennes PLAI/ PLUS* » et en « *logements encadrés pérennes PLS et BRS* ». Ce découpage n'est pas cohérent : **les 3 produits locatifs sociaux PLAI/ PLUS/ PLS doivent être rassemblés**. Le PLS ne peut pas être confondu avec le BRS : il ne s'adresse pas à la même cible.

Autres interrogations concernant les OAP (non exhaustives) :

- Les OAP renouvellement urbain d'Annecy organisent une baisse globale des capacités de densification : sur 15 secteurs d'OAP, seuls 4 génèrent des capacités de production de logements supplémentaires par rapport au PLU actuel, 7 abaissent les capacités de densification existantes. Les OAP d'Annecy ne peuvent donc pas compenser la réduction des possibilités de densification dans les autres secteurs de la ville.
- OAP 8 – Annecy, Avenue d'Aix-les Bains : Tels que représentés, tous les immeubles sont alignés à l'avenue d'Aix-Les-Bains et tous les balcons orientés sud seront le long de l'avenue qui devrait accueillir le TCSPi.
- OAP Alby sur Chéran : Cette OAP est également couverte par les règlements de zonage et de mixité sociale. Dans l'OAP, un minimum de 15% de logements est demandé en accession sociale à la propriété. Dans le règlement graphique « mixité », le secteur est concerné par la zone B7 qui impose une mixité avec 30 % de LLS pérennes (PLS / PLUS /

PLAI / BRS. Par ailleurs, la hauteur indiquée dans l'OAP prévoit du R+3, le règlement des hauteurs prévoit du R+3+C, soit 15 m.

Ainsi, l'OAP formule une règle différente de celle du règlement, ce qui pose la question de la hiérarchisation des normes.

En conclusion, si nous saluons l'ampleur des travaux menés dans le cadre de l'élaboration de ce projet de PLUI-HMB, nous pensons que le document, s'il est adopté en l'état, produira les effets négatifs suivants :

- **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, compte tenu du manque de lisibilité et des incohérences entre les documents ;**
- **Un risque de multiplication des opérations en VEFA bloquées, empêchant la réalisation des objectifs en logements sociaux prévus ;**
- **Une 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.**

Ces freins, qui aboutiraient à une augmentation de la tension du marché immobilier, constituent un risque trop important, à notre sens, vis-à-vis de la réponse à apporter aux plus précaires et aux travailleurs essentiels.

Ainsi, nous sollicitons un réexamen de certaines dispositions de ce PLUI-HMB, afin de garantir la réalité d'exécution des objectifs fixés.

Au vu du travail effectué, l'USH 74 émet un avis favorable mais avec réserves, compte-tenu des nombreuses remarques formulées dans le présent document.

AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES.