

« L'USH 74 force de proposition dans le cadre de la modification du zonage en Haute-Savoie »



Entretien avec Isabelle GAUTRON, Présidente de l'USH 74 – Association des organismes Hlm de Haute-Savoie

Le sujet du zonage revient régulièrement parmi les enjeux identifiés en AURA pour favoriser la production en locatif et en accession sociale. La Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a annoncé le 7 février dernier le changement de zonage Pinel pour 39 communes de Haute-Savoie. Quels étaient les enjeux de modifier le zonage dans le département ?

Le zonage A/B/C avait initialement été établi en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande. En Haute-Savoie, il a fait l'objet d'une révision en 2014, sur décision du Préfet de l'époque, avec un déclassement de certaines communes de montagne en zone B2 ou C destiné à limiter la spéculation foncière dans ces secteurs. Cependant, les maires de ces communes peuvent en témoigner, la mesure n'a pas endigué le développement de résidences secondaires en communes de montagne, tandis qu'elle a eu un impact négatif sur les capacités à produire du logement à prix maîtrisé, que ce soit en locatif ou en accession sociale.

A l'occasion du congrès des Maires de Haute-Savoie en novembre 2021, le Premier Ministre présent s'était engagé à revoir ce zonage.

A la demande des services de l'Etat local, vous avez adressé des propositions de reclassement. Quels arguments avez-vous mis en avant ?

Dans une contribution destinée à alimenter les réflexions des services de l'Etat, l'USH 74 a mis en avant la nécessité pour ces communes de pouvoir maintenir les populations locales, en particulier les jeunes ménages et les personnes qui y travaillent (et notamment les saisonniers implantés durablement dans le secteur). Certaines sont dans une situation de décroissance démographique depuis plusieurs années, ce qui entraîne des conséquences dommageables : perte d'habitants « permanents », difficultés de recrutement, fermetures de classe. Il s'agit de Chamonix, Megève, Morzine, Le Grand Bornand, etc., pour ne citer que les plus connues.

Qu'est-ce que cela va réellement changer pour la production en logement social sur le territoire ?

Le zonage A/B/C a des conséquences directes sur l'équilibre des opérations en logement social, et donc sur les capacités à construire. En locatif social, les prêts de la Banque des Territoires et d'Action Logement, ainsi que des subventions Etat et Action Logement sont plus favorables en zone A et B1. Les loyers sont également plus élevés pour les logements PLS.

En accession sociale, le zonage A ou B1 facilitera également les plans de financement grâce à des plafonds de prix de vente plus élevés. Actuellement dans ces communes, il y a un réel déséquilibre entre les plafonds de vente règlementaires et le prix de revient de l'opération, du fait du coût du foncier et des constructions plus élevés qu'ailleurs (fondations spéciales, etc.).

Y aura-t-il des suites ?

Nous l'espérons car la modification du zonage A/B/C est une bonne chose, mais pour nous, ce n'est qu'une première étape. Pour un réel effet levier sur la production en locatif social, l'enjeu est de réviser le second zonage, dit zonage APL, dans ces communes. Ce zonage établi en 1977 n'a jamais été revu. S'il conditionne le montant des APL, il détermine également les plafonds de ressources pour l'accès au logement social et les loyers du parc social (hors PLS). Aujourd'hui, toutes les communes de montagne en Haute-Savoie sont classées en zone 3. Pour les communes qui vont bénéficier suite aux annonces d'un reclassement en zone A, le décrochage avec la zone 3 devient très important. Nous allons continuer à plaider en ce sens vis-à-vis des services de l'Etat local, et via l'AURA HLM et l'USH, vis-à-vis des instances nationales.