



Direction Départementale Territoriale
de la Savoie

Plan Départemental de l'Habitat de Savoie

Bassin d'Habitat d'Arlysière

Diagnostic territorial

Juillet 2019

Sommaire

SOMMAIRE	1
1. LE PAYSAGE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	2
1.1 Identité et fonctionnement du territoire	2
1.2 Dynamique économique	4
1.3 Profil sociodémographique	6
1.3.1 L'évolution de la population	6
1.3.2 Le profil des ménages	7
1.3.3 Les revenus des ménages	10
En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat d'Arlyère...	13
2. LE PARC DE LOGEMENTS	14
2.1 La structure du parc de logements et son évolution	14
2.2 La construction neuve	16
2.3 Le parc de résidences principales et son occupation	17
2.4 Le parc privé potentiellement indigne	19
En résumé le parc de logement du bassin d'habitat d'Arlyère...	20
3. LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL	21
3.1 Caractéristiques du parc locatif social	21
3.2 La demande locative sociale	23
3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social	26
3.4 La programmation récente	27
3.5 Le parc de logements privés conventionnés	28
En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat d'Arlyère...	28
4. LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS PRIVÉS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS	29
4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles	29
4.2 Le marché de la promotion immobilière	31
4.3 Le marché de la revente	32
4.3.1 Situation du marché	32
4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir	32
4.4 Le marché locatif privé	34
En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat d'Arlyère ...	35
5. LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	36
5.1 Les étudiants	36
5.2 L'offre d'hébergement	36
5.3 Les personnes âgées	37
5.4 Les personnes handicapées	38
5.5 Les gens du voyage	38
5.6 Les saisonniers	39
6. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	40

1. Le paysage sociodémographique

1.1 Identité et fonctionnement du territoire

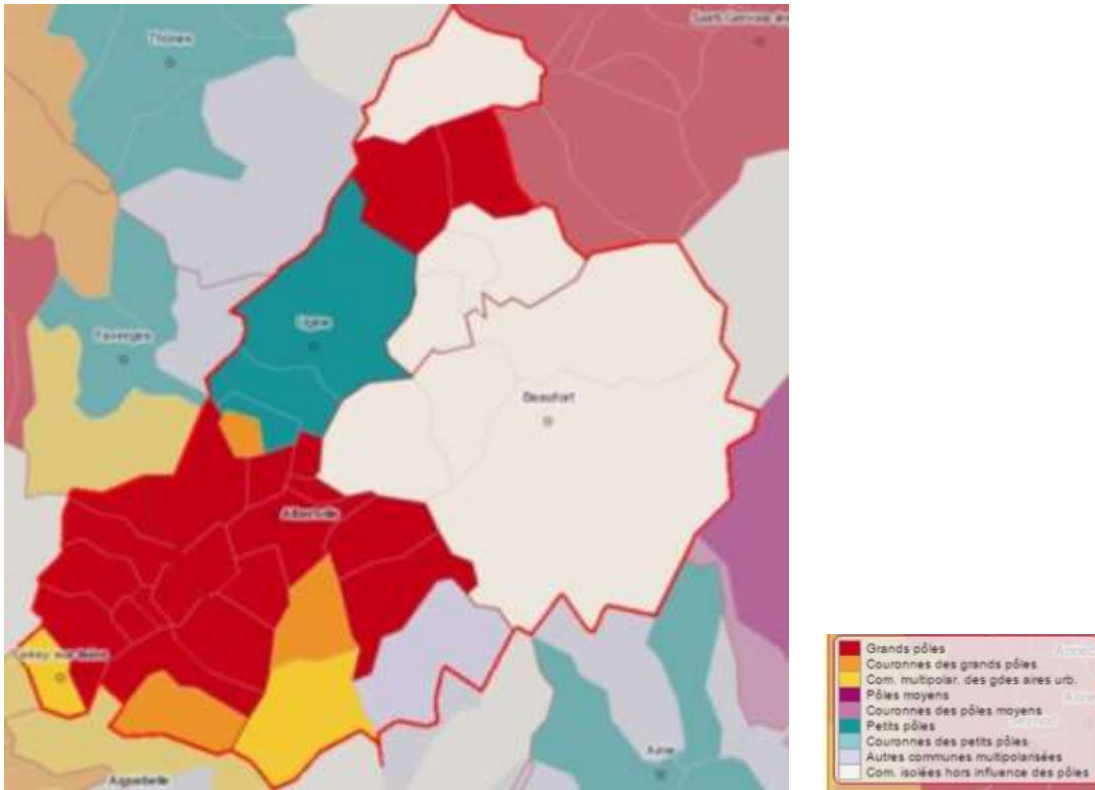
Le bassin d'habitat d'Arlysère se situe au nord de la Savoie. Il regroupe 39 communes, toutes membres de la nouvelle Communauté d'Agglomération Arlysère. Cet EPCI, créé au 1^{er} janvier 2017, est issu du regroupement de 4 anciennes intercommunalités :

- Communauté de communes du Beaufortain (CCB)
- Communauté de communes du Val d'Arly (Com'Arly)
- Communauté de communes de la région d'Albertville (Co.RAL)
- Communauté de communes de la Haute Combe de Savoie (CCHCS)



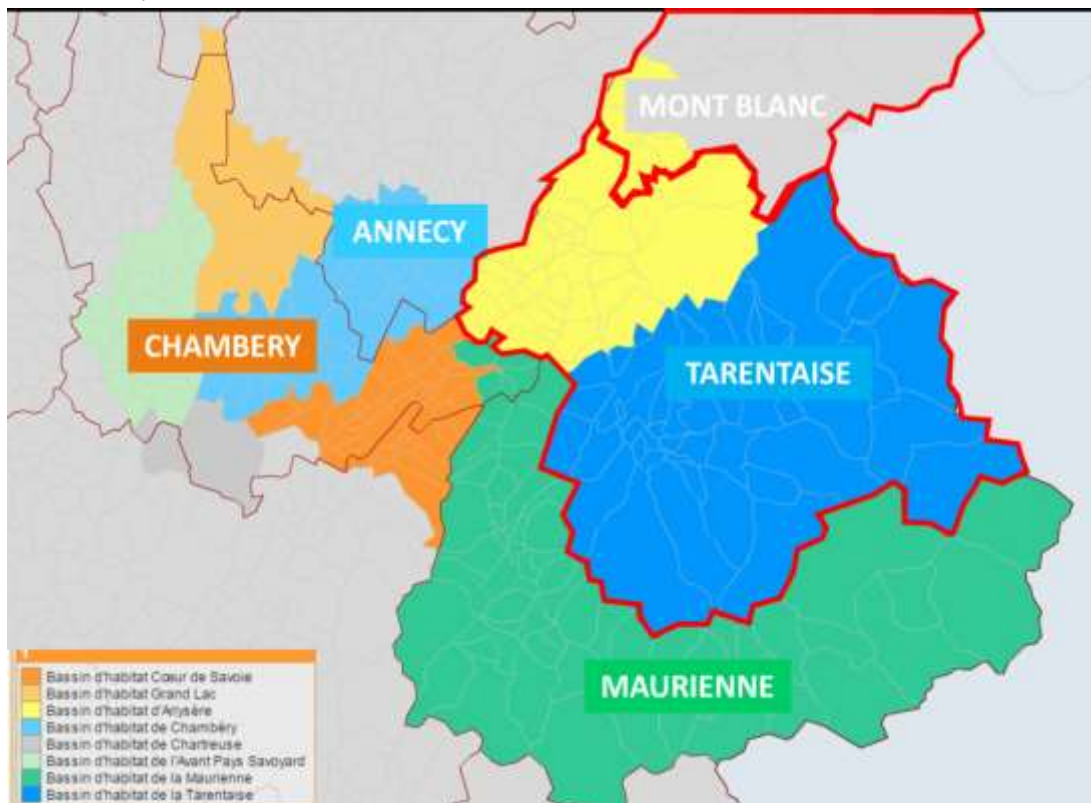
Ce bassin d'habitat est majoritairement sous l'influence de l'aire urbaine d'Albertville. Les communes situées au sud, sont des grands pôles tandis que les autres communes font partie :

- Des couronnes des grands pôles
- Des commune multi polarisées
- Des petits pôles (ex : Ugine)
- Des communes isolées, hors influence des pôles (ex : Beaufort)



Le bassin d'habitat d'Arlysère est intégré en grande partie dans la zone d'emploi de Tarentaise. La partie nord du bassin quant à elle est intégrée à la zone d'emploi du Mont Blanc. Ce territoire s'inscrit au cœur d'un territoire connaissant une dynamique de développement soutenue et une attractivité avérée.

Zones d'emplois, Source : Insee 2013



1.2 Dynamique économique

EMPLOI <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat d'Arlysière	Savoie
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	28501	202740
dont actifs occupés	25824	184400
Emploi total au lieu de travail	23762	187970
Variation annuelle moyenne de l'emploi total au lieu de travail 2008 / 2013	0,2%	0,6%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence	36,9%	38,4%
Nombre d'emplois au LT pour 100 actifs occupés	92	102
Taux de chômage (au sens de l'INSEE)	9,4%	9,1%
Répartition de l'emploi par sphère d'activité¹		
Part du secteur productif	29%	27%
Part du secteur présentiel	70%	72%
Evolution de l'emploi par sphère d'activité (2008/2013)		
Gain d'emplois dans le secteur productif	-83	-72
Gain d'emplois dans le secteur présentiel	90	1111

Le bassin d'habitat d'Arlysière bénéficie d'une dynamique économique légèrement plus faible que la moyenne départementale. En effet, la progression du nombre d'emplois s'élève à +0.2%/an tandis que celle de la Savoie à +0.6%/ entre 2008 et 2013.

Le nombre d'emplois au lieu de travail est lui aussi inférieur à la moyenne départementale (de 10 points). La sphère d'activité production est quant à elle plus importante de 2 points par rapport à l'échelle de la Savoie.

La majorité des emplois sont concentrés à Albertville, 1^{er} pôle d'emploi d'Arlysière, et à Ugine. La partie nord accueille moins d'emplois, situation sans doute liée à son nombre d'habitants moins élevé que la frange sud qui semble plus attractive.

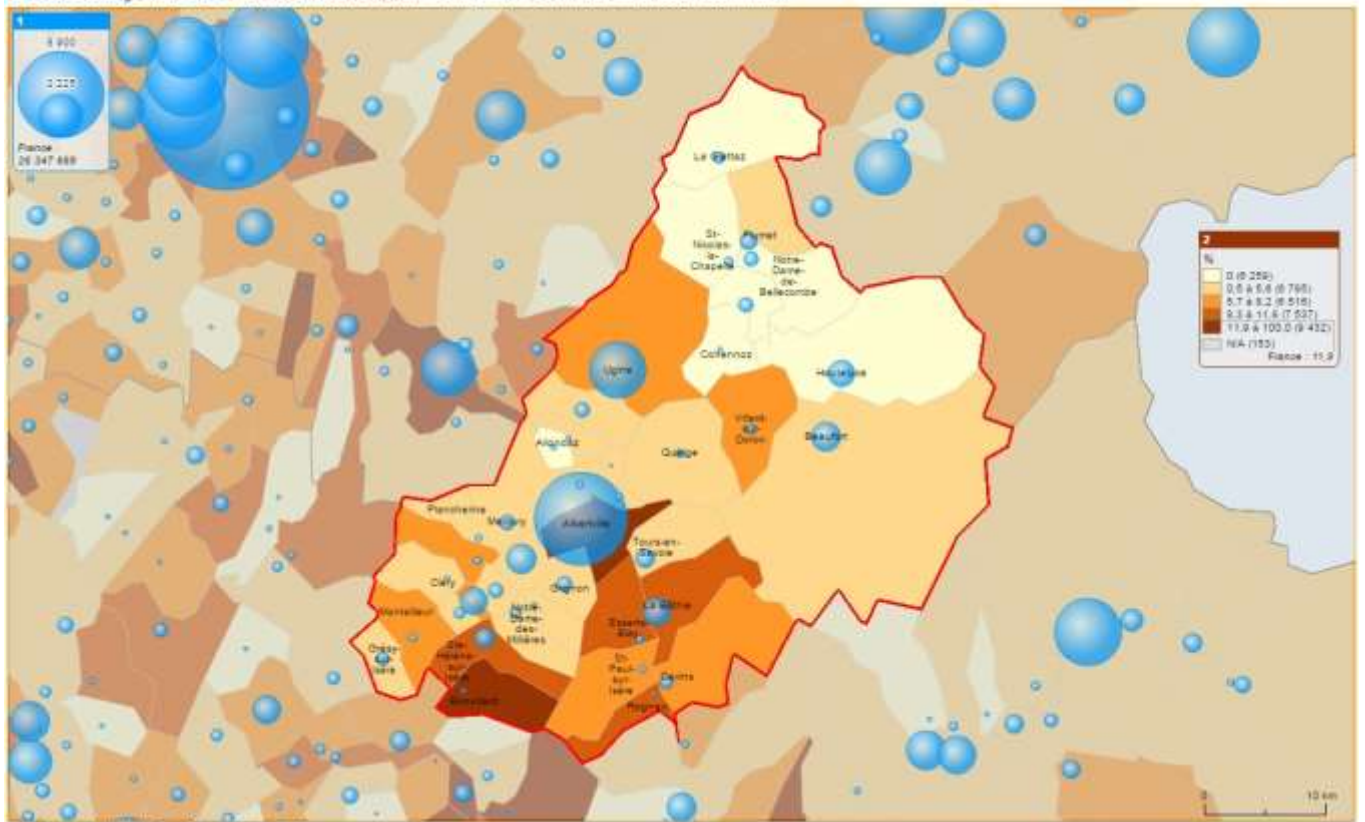
On constate ainsi des disparités entre les communes. Le taux de chômage est plus élevé au sud du bassin d'habitat.

¹ Définition de l'INSEE

Les sphères économiques sont définies selon la logique qui induit la localisation de l'activité.

- La sphère productive : l'emploi suit les entreprises pour les secteurs orientés vers les marchés extérieurs. Les principaux secteurs concernés sont l'industrie, l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros et une partie des activités immobilières.
- La sphère de l'économie résidentielle : l'emploi suit la population pour les services marchands aux personnes ; comme les services aux particuliers, la construction, l'éducation (hors fonction publique), la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs.

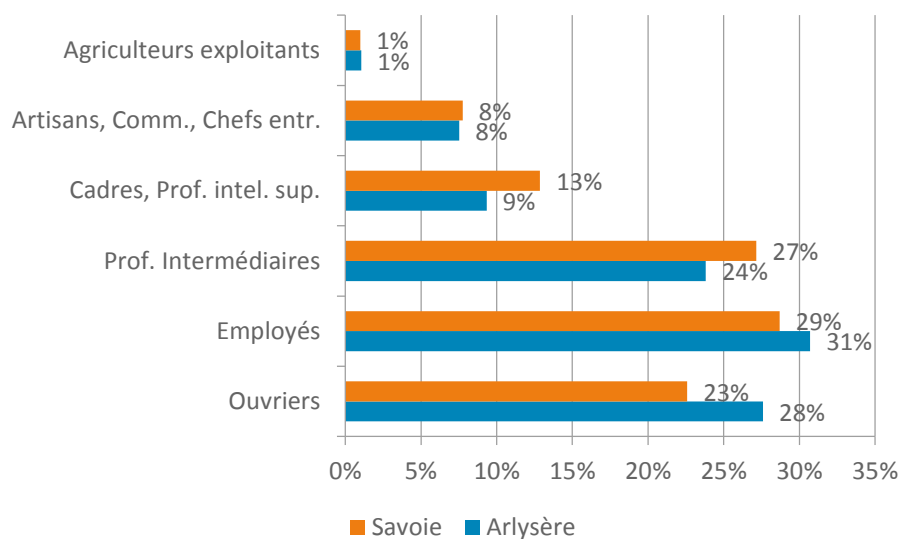
1 - nombre d'emplois au lieu de travail, 2013 - source : Insee, RP exploitation complémentaire
 2 - taux de chômage, des 25 à 54 ans au lieu de résidence, 2013 - source : Insee, Données harmonisées du recensement



Concernant les actifs, le bassin d'Habitat d'Arlysière se caractérise par une part plus importante d'ouvriers (28%) et d'employés (31%). Notons cependant que les professions intermédiaires représentent 24% des actifs du bassin d'habitat, contre 27% à l'échelle départementale.

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Scé : INSEE 2013

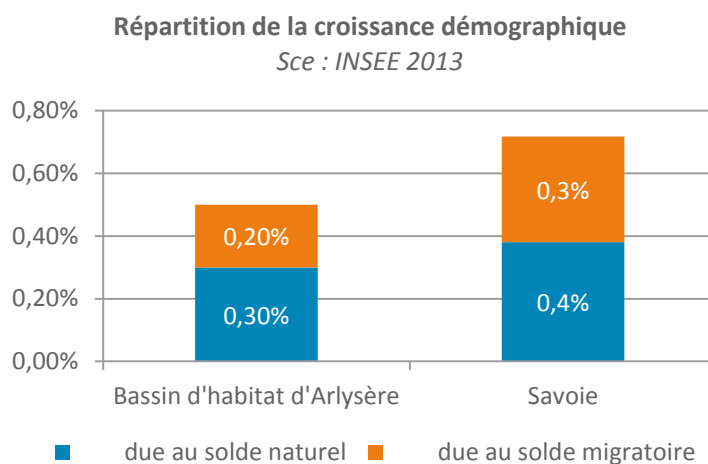


1.3 Profil sociodémographique

1.3.1 L'évolution de la population

POPULATION <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat d'Arlyère	Savoie
Population municipale en 2013	59862	423715
Part au sein du département de la Savoie	14%	
Variation annuelle moyenne de la population 2008 / 2013	0,50%	0,70%
<i>due au solde naturel</i>	0,30%	0,4%
<i>due au solde migratoire</i>	0,20%	0,3%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/ plus de 60 ans)	0,9	1,0

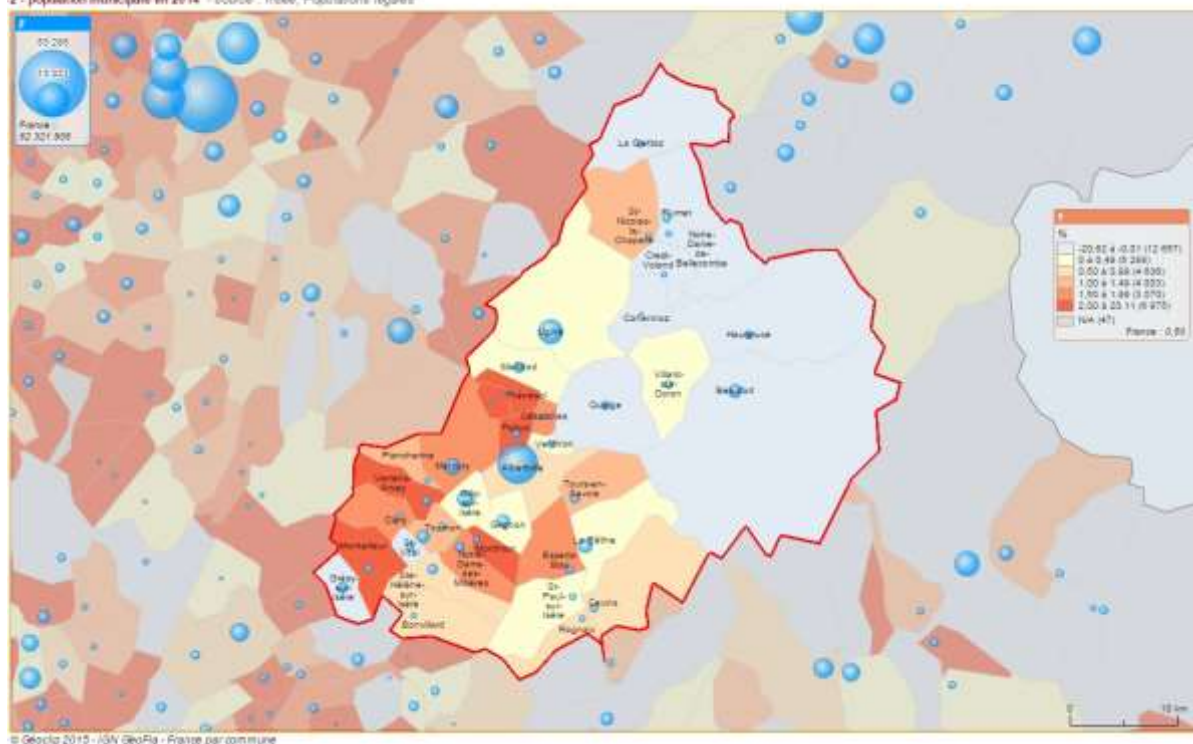
Le bassin d'habitat d'Arlyère se caractérise par une plus faible dynamique démographique (+0.50%/an) que celle constatée à l'échelle de la Savoie. Cependant, celle-ci demeure positive.



Cette dynamique démographique masque des disparités entre les communes. Là encore, les communes situées au sud du bassin d'habitat bénéficient d'une croissance démographique plus élevée que celles situées au nord et à l'est du bassin, qui perdent-elles des habitants. De taux de variation à croiser avec l'accessibilité de ces secteurs et leur connexion, plus complexe aux zones d'emplois.

Plusieurs communes se démarquent avec une croissance démographique plus forte: Thénésol, Pallud, Verrens-Arvey, Montaille, et Monthion.

1 - taux de variation annuel moyen de la population, 2008-2013 - source : Insee, RP
 2 - population municipale en 2014 - source : Insee, Populations égales



Enfin, le bassin d'habitat accueille une population diversifiée : avec un indice de jeunesse de 0.9 en 2013, on constate un quasi équilibre entre population jeune de moins de 20 ans et population de plus de 60 ans.

1.3.2 Le profil des ménages

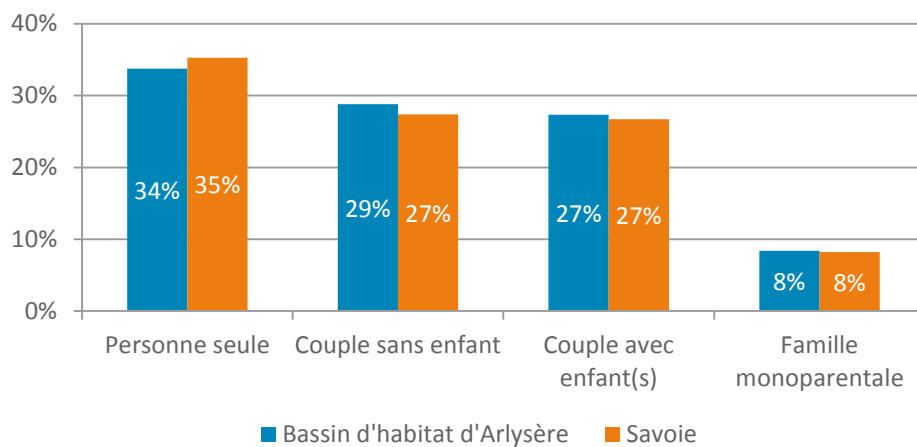
MENAGES <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat d'Arlyère	Savoie
Nombre de ménages	26357	188358
Evolution du nombre de ménages 2008 - 2013	1,1%	1,2%
Taille moyenne des ménages	2,23	2,2
Evolution de la taille moyenne des ménages 2008 - 2013	-0,06	-0,05

Concernant le profil des ménages du bassin d'habitat d'Arlyère, celui-ci est sensiblement identique au profil savoyard. Tant sur l'évolution du nombre des ménages, leurs tailles moyennes ou encore l'évolution de celle-ci, les chiffres sont quasi similaires.

Si la répartition des ménages par type de famille est assez proche de celle constatée sur le département, soulignons cependant une part légèrement plus importante des ménages âgés de 50 ans et plus.

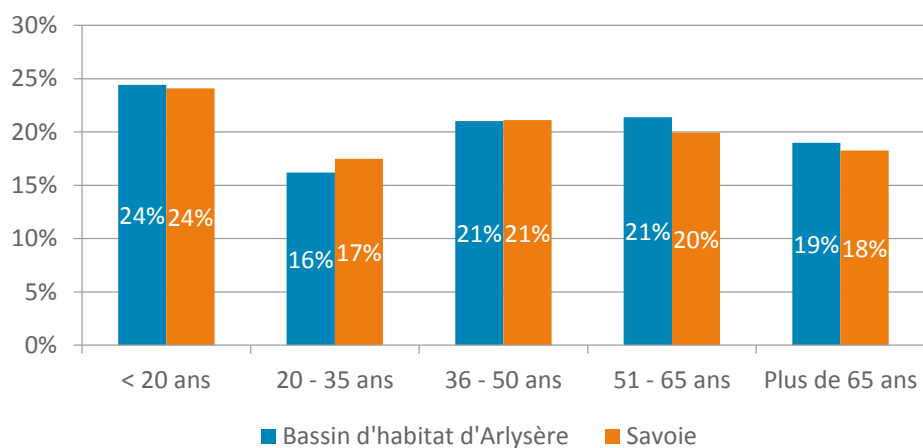
Répartition des ménages par type de famille

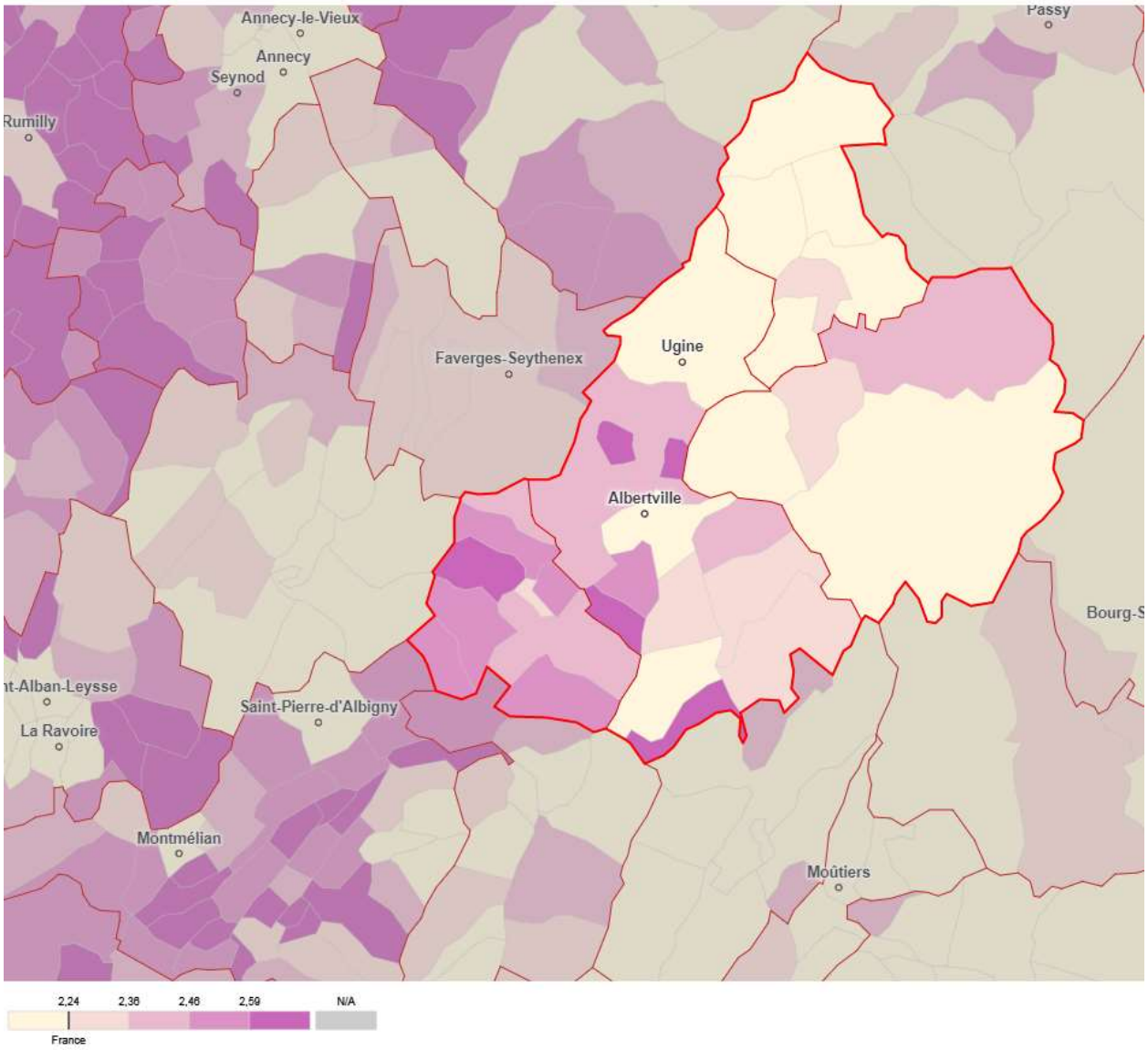
Scs : INSEE 2013



Répartition des ménages par tranche d'âge

Scs : INSEE 2013





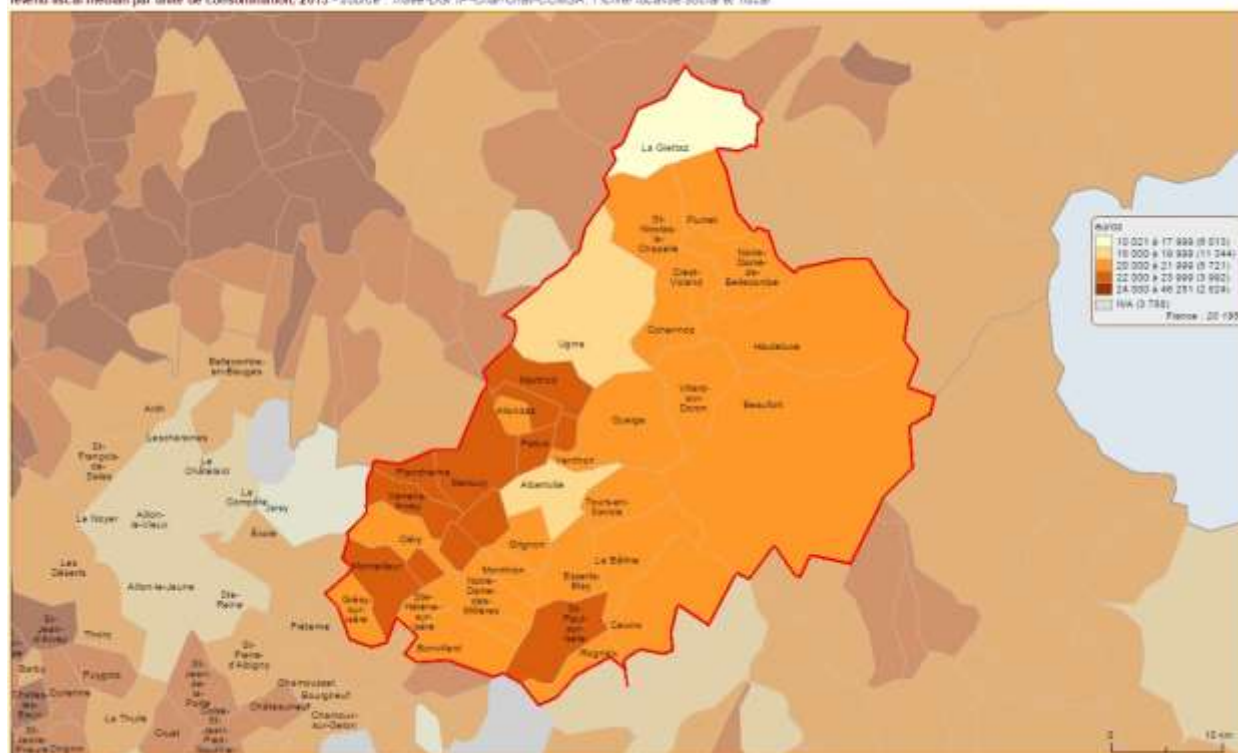
1.3.3 Les revenus des ménages

REVENUS Source : INSEE 2013	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlysère	Savoie
Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	866	836	675	892	-	788
Revenu mensuel médian par UC (€)	1695	1725	1654	1751	-	1770
Rapport inter décile	3,5	3,7	4,4	3,5	-	4,1
Part des foyers fiscaux imposables	64%	63%	59%	63%	-	63%
Nb d'allocataires CAF à bas revenus	-	-	-	-	2785	18146

Le bassin d'habitat d'Arlysère se caractérise par l'accueil de ménages aux revenus proches du niveau départemental au regard du revenu mensuel médian, mais tous inférieurs. L'ex communauté de commune de la Région d'Albertville accueille les ménages les plus modestes du bassin d'habitat.

Ces écarts entre les revenus marquent des disparités entre les communes du bassin d'Arlysère : les ménages les plus aisés résident dans les communes de l'ouest du territoire.

revenu fiscal médian par unité de consommation, 2013 - source : Insee-DGFiP-Graf-Ouv-COMSA - Fichier localisé social et fiscal



On constate que la commune d'Albertville concentre une part plus importante de ménages ayant des revenus modestes.

Si à l'échelle du bassin d'habitat, la répartition des ménages par niveau de revenu est identique à celle de la Savoie, à l'échelle des ex intercommunalités, on note une plus forte précarité, avec une part de ménages ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM plus importants dans :

- L'ex CC du Val d'Arly : 24%
- L'ex CC du Beaufortain : 23%
- L'ex CC de la région d'Albertville : 25%

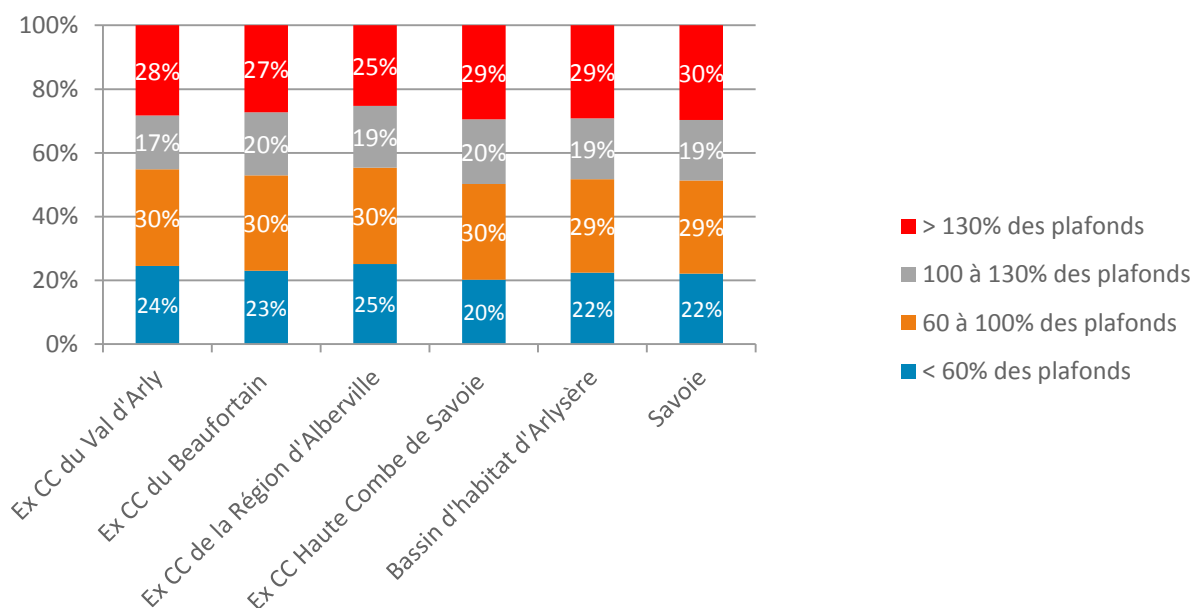
Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2018

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (€)	Ile de France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
1 seule personne	23 354	23 354	20 304
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34 904	34 904	27 114
3 personnes ou 1 personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	45 755	41 957	32 607
4 personnes ou 1 personne seule avec deux personnes à charge	54 628	50 257	39 364
5 personnes ou 1 personne avec trois personnes à charges	64 997	59 495	46 308
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	73 138	66 950	52 189
Personne supplémentaire	+ 8 150	+ 7 460	+ 5 821

Source : ANIL.org

Répartition des ménages selon les plafonds de revenus HLM

Sc: FILOCOM 2015



L'accès au logement social est conditionné par des plafonds de ressources établis selon le profil des ménages. Les mêmes plafonds s'appliquent à toutes les régions à l'exception de l'Île de France. Les allocataires CAF à bas revenus du bassin d'habitat d'Arlysère représentent 15% de ces allocataires à l'échelle départementale.

En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat d'Arlysère...

- Une croissance démographique positive (+0.5% / an), moins importante que celle constatée à l'échelle du département et concentrée sur les communes du sud-ouest du bassin d'habitat.
- Un territoire qui accueille des ménages familiaux : 2.23 personnes / ménage
- Un territoire qui montre des signes de vieillissement plus marqué qu'à l'échelle de la Savoie avec un indice de jeunesse égal à 0,9.
- A l'échelle du bassin d'habitat d'Arlysère, des ménages aux revenus inférieurs ou égaux au niveau départemental, avec des disparités entre les ex intercommunalités.

2. Le parc de logements

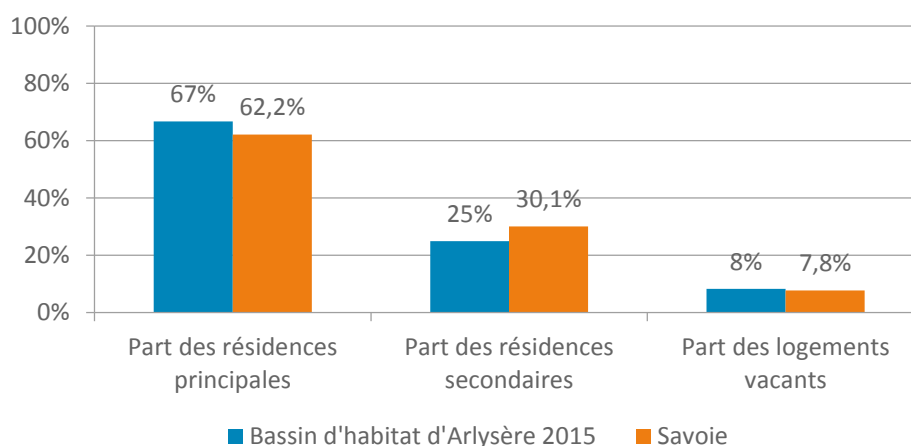
2.1 La structure du parc de logements et son évolution

LOGEMENTS <i>Source : FILOCOM 2015</i>	Bassin d'habitat d'Arlysière	Savoie
Nombre de logements	41928	319779
Nombre de résidences principales	27944	198801
Part des résidences principales	67%	62,2%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RP entre 2011 - 2015	0,9%	0,6%
Nombre de résidences secondaires	10477	96176
Part des résidences secondaires	25%	30,1%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RS entre 2011 - 2015	1,3%	1,1%
Nombre de logements vacants	3500	24802
Part des logements vacants	8%	7,8%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de LV entre 2011 - 2015	1,6%	0,45%

En 2015, le bassin d'habitat d'Arlysière comporte 41 928 logements, soit 13% du parc savoyard. Ce parc se caractérise par une part plus importante de résidences principales par rapport à l'échelle départementale : 67% contre 62% dans le reste de la Savoie.

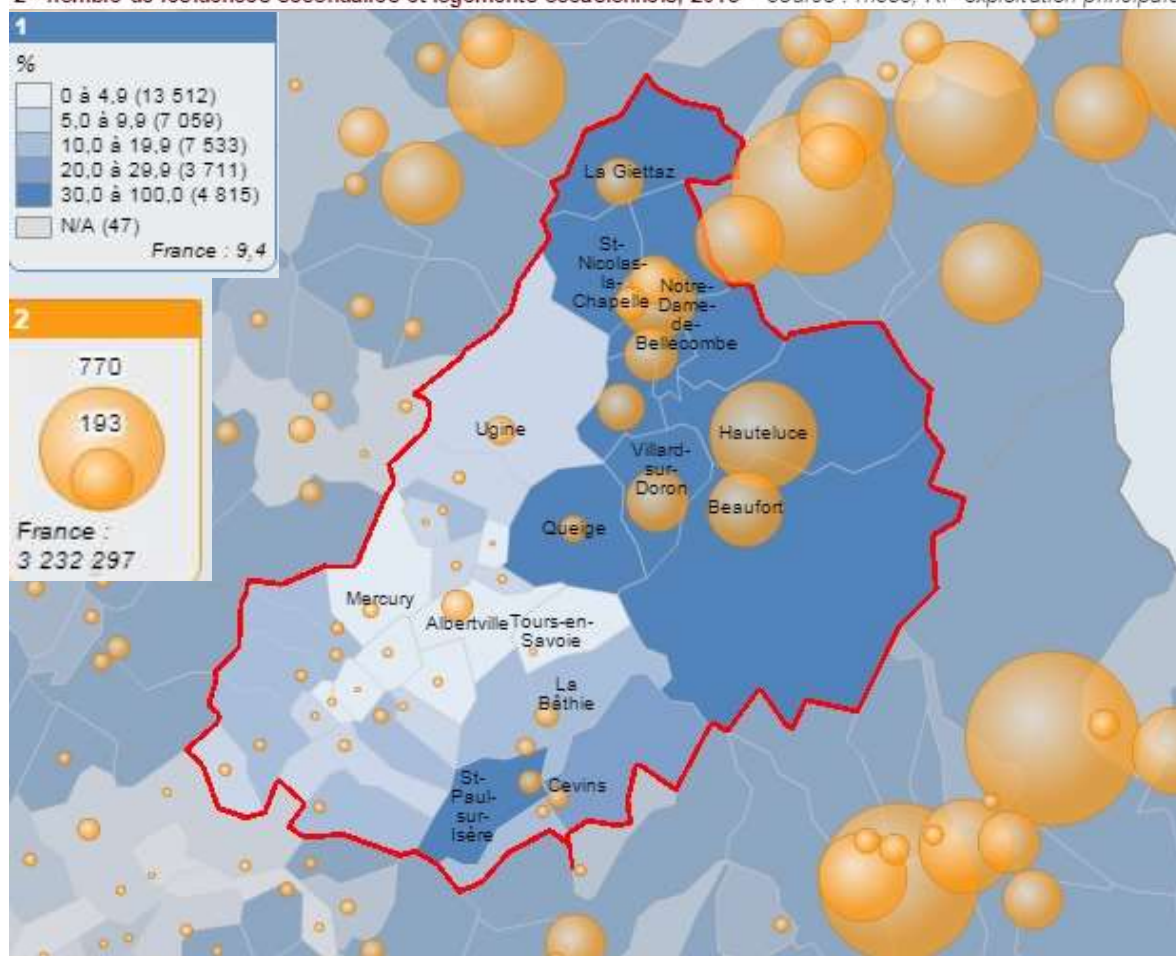
Répartition du parc de logements

Scs : FILOCOM 2015



Si les résidences secondaires représentent 25% du parc de logements, celles-ci sont principalement concentrées au sein de l'ex CC du Val d'Arly et l'ex CC Beaufortain.

1 - part de résidences secondaires et logements occasionnels, 2013 - source : Insee, RP exploitation principale
 2 - nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, 2013 - source : Insee, RP exploitation principale



Le parc de logements s'est plus particulièrement développé entre 2011 et 2015 sur l'ensemble du bassin d'habitat (0,9% contre 0,6% dans le Département), avec une progression des résidences principales et des résidences secondaires.

Fait marquant également, la progression de la vacance : +1,6% sur le bassin d'habitat d'Arlyère alors qu'à l'échelle départementale la vacance est en diminution. Un phénomène à surveiller.

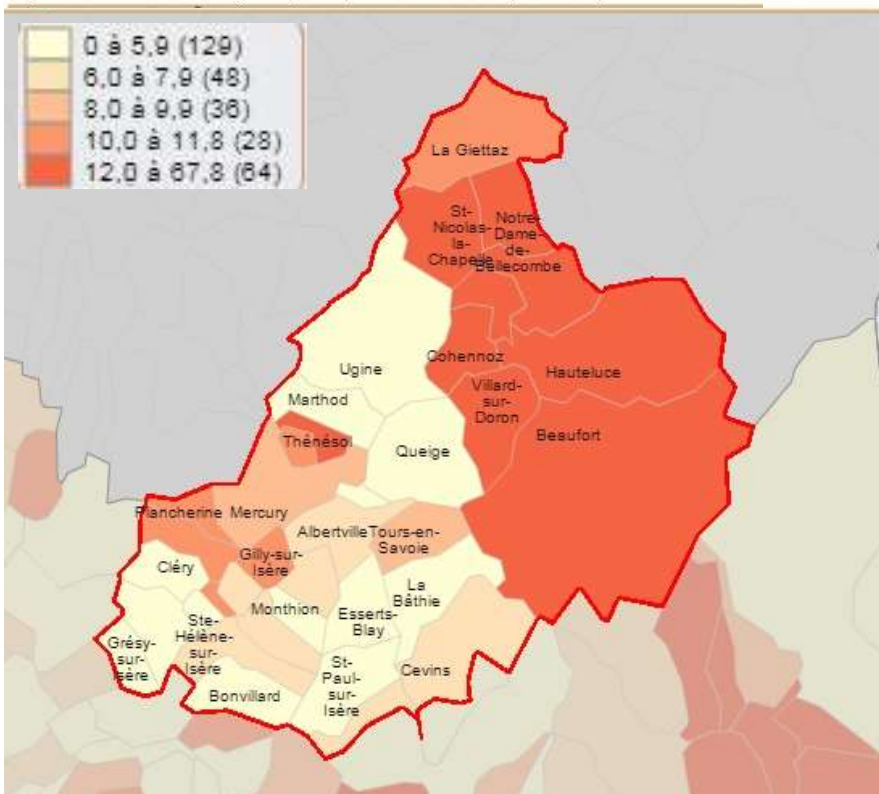
2.2 La construction neuve

La production de logements autorisés sur le territoire représente 13% de la production neuve savoyarde. Avec 8.3 logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants, le bassin d'habitat d'Arlyère bénéficie d'une dynamique de construction neuve soutenue proche de celle constatée à l'échelle départementale.

LOGEMENTS (Hors logements en résidences) <i>Source : Sitadel, date réelle extraction juillet 2018</i>	Bassin d'habitat d'Arlyère	Savoie
Nombre de logements autorisés en moyenne par an (2011/2015)	499	3973
Nombre de logements commencés en moyenne par an (2011/2015)	371	2884
Part des logements collectifs parmi les logements autorisés	42%	50%
Part des logements individuels purs parmi les logements autorisés	34%	27%
Part des logements individuels groupés parmi les logements autorisés	8%	12%
Nombre de logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants	8,3	9,4

De plus, la construction neuve de ce bassin d'habitat se distingue par le développement de formes urbaines moins denses : 42% sont des logements collectifs (soit 8 points de moins par rapport au département) et 8% sont des logements individuels groupés (soit 4 points de moins par rapport au département).

La dynamique de construction neuve se concentre sur les communes de l'ex CC du Val d'Arly et l'ex CC Confluences du bassin d'habitat d'Arlyère. Une dynamique de construction qui, sur ces communes, a été influencé par le développement de la résidence secondaire.

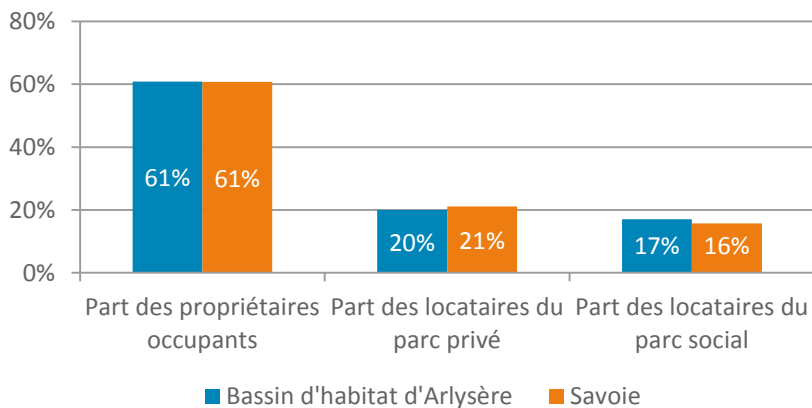


2.3 Le parc de résidences principales et son occupation

Le parc de résidences principales du bassin d’habitat d’Arlysère présente une occupation similaire à celle du département. Ce parc est majoritairement occupé par des propriétaires occupants, à 61%.

Notons que sur le bassin d’habitat, la part des locataires du parc social est supérieure d’un point à celle de la Savoie.

Répartition des résidences principales statut d'occupation
Scs : FILOCOM 2015



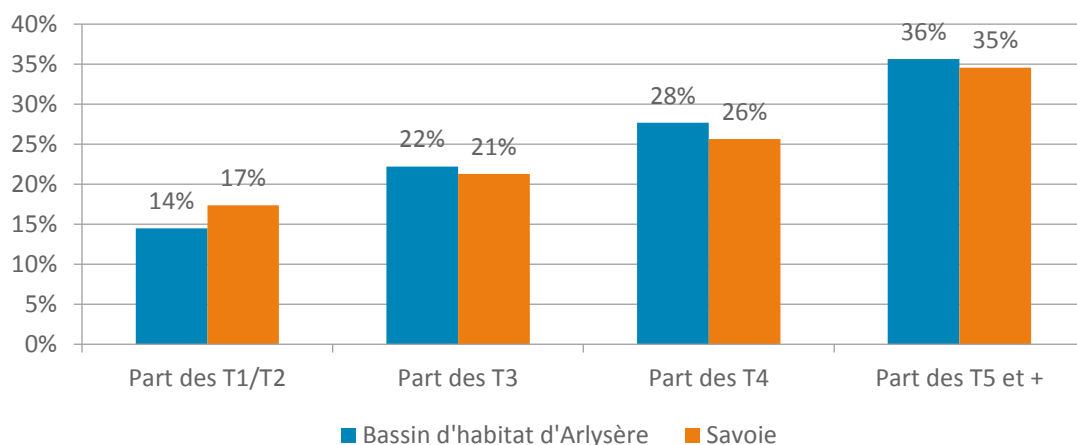
Sur le bassin d'habitat Arlysère, 2% des ménages sont logés gratuitement, même taux qu'à l'échelle de la Savoie. Ils n'apparaissent donc pas parmi les propriétaires ou les locataires du parc privé ou social.

Bien que les logements collectifs représentent 53% du parc de résidences principales, ce dernier est principalement constitué de grands logements : 36% des résidences principales sont des T5 et plus.

La part des T4 est supérieure de 2 points à celle constatée à l'échelle départementale. Les petites typologies sont localement moins représentées.

Répartition des résidences principales par typologie

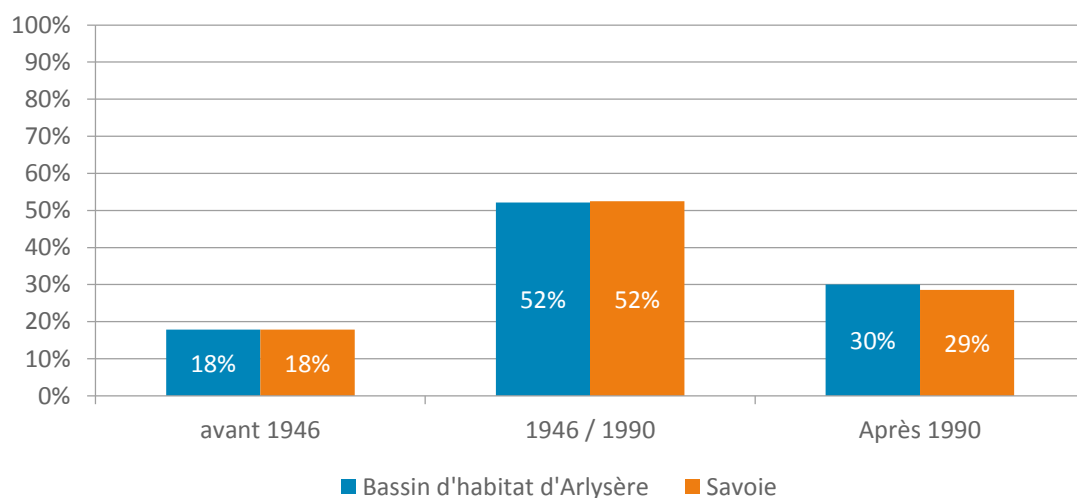
SNE : INSEE 2013



Si la majorité des résidences principales ont été développée entre 1946 et 1990, notons que plus d'un tiers des résidences principales ont été construites après 1990.

Répartition des résidences principales par année de construction

Scs : INSEE 2013



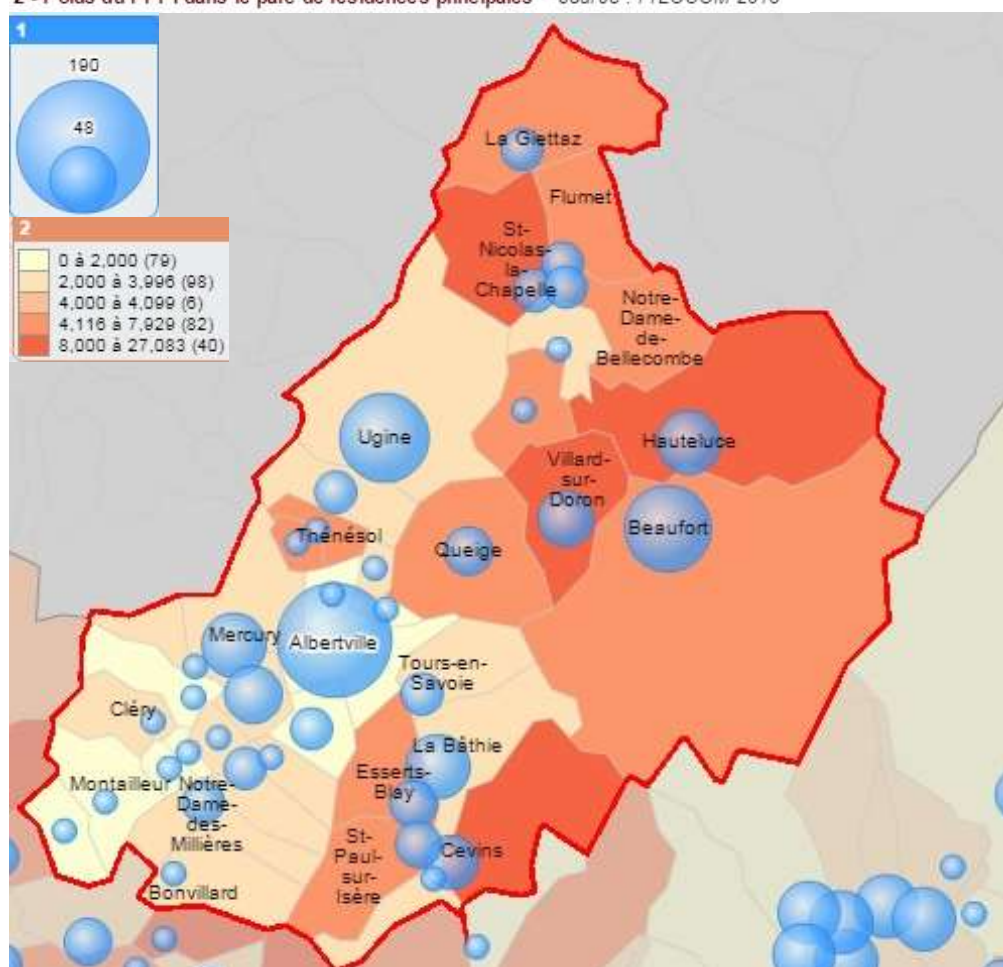
2.4 Le parc privé potentiellement indigne

Le parc inadapté <i>Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah</i>	Bassin d'habitat d'Arlysière	Savoie
Résidences principales du PPPI	729	4445
Poids dans l'ensemble des résidences principales	3%	3%
Taux de RP potentiellement indignes dans le parc des propriétaires occupants	3%	2%
Taux de RP potentiellement indignes dans le parc des locataires du privé	4%	4%
Part des RP d'avant 1949 dans le PPPI	74%	80%

Le parc potentiellement indigne du bassin d'habitat d'Arlysière représente 16% de ce parc à l'échelle du département.

Ces situations concernent en premier lieu des locataires du parc locatif privé et les résidences principales anciennes, construites avant 1949 (puisqu'elles représentent 74% dans le PPPI des résidences principales).

1 - Nombre de logements privés potentiellement indignes - source : FILOCOM 2013
2 - Poids du PPPI dans le parc de résidences principales - source : FILOCOM 2013



Si le parc potentiellement indigne est en volume concentré sur la ville d'Albertville, la part qu'il représente au sein du parc de résidences principales est à considérer aussi avec vigilance sur d'autres communes, notamment sur la frange est du bassin d'habitat.

Il est à noter que le taux moyen de 3% à l'échelle de l'Arlysère masque des taux plus importants sur certains EPCI. En effet, le taux du PPPI de la CC du Beaufortain s'élève à 7.28% et représente le taux le plus important des EPCI de Savoie. Le taux de la Com'Arly s'élève quant à lui à 4.84%.

Parole d'acteurs

- **Un enjeu à renforcer l'attractivité et à valoriser le parc existant à travers un dispositif d'intervention qui viserait d'abord les ménages les plus modestes, les copropriétés, les personnes âgées et les personnes handicapées.**
- **Une vigilance à avoir sur les centres villes et les centres villages où une problématique de vacance est identifiée.**
- **L'intervention sur le parc existant doit viser en priorité la réhabilitation thermique des logements. Le territoire d'Arlysère s'est engagé dans une démarche de territoire à énergie positive. Pour cela, des actions doivent être mises en œuvre pour diviser par deux les gaz à effet de serre d'ici 2050, en agissant sur tous les domaines : habitat, mobilité, chauffage urbain, éclairage public...**

En résumé le parc de logement du bassin d'habitat d'Arlysère...

- 67% de résidences principales
- Un parc de logement qui se développe : 8,3 logements pour 1000 habitants entre 2011 et 2015 (contre 9.4 à l'échelle de la Savoie). Un développement porté par de nouvelles résidences principales et secondaires.
- Un parc de logements constitué en premier lieu de grands logements : 36% de T5 et plus.
- Un parc ancien conséquent et des logements vacants qui progresse : une vigilance à avoir sur les interventions en faveur du parc existant.

3. Le fonctionnement du parc social

3.1 Caractéristiques du parc locatif social

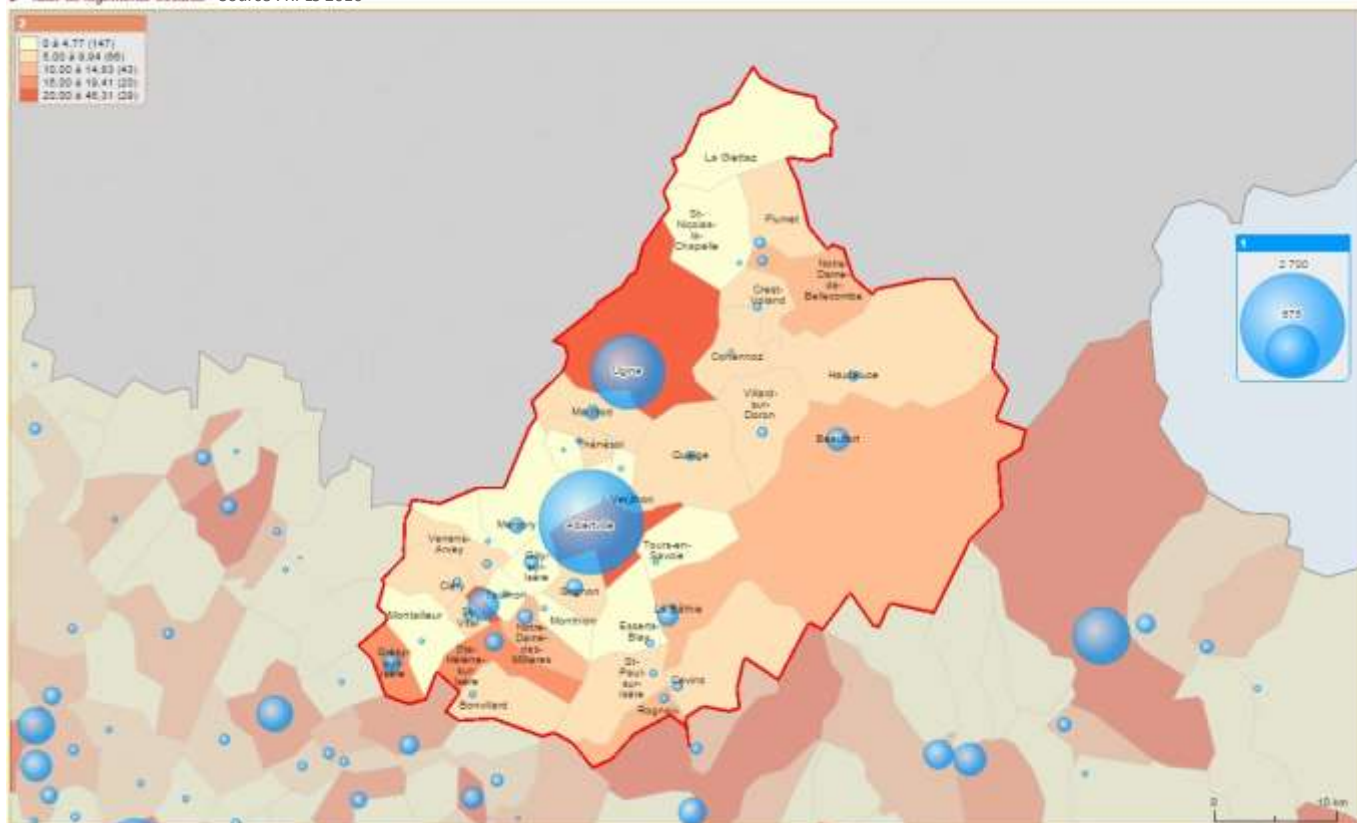
Caractéristiques parc locatif social <i>Source : RPLS 2016</i>	Bassin d'habitat d'Arlysère	Savoie
Nombre de logements locatifs sociaux	5328	32124
Taux de logements locatifs sociaux	19%	14% à 16%
Part de l'individuel	11%	6%
Part du collectif	89%	94%

Le parc locatif social du bassin d'habitat d'Arlysère représente 17% du parc locatif social savoyard. A l'échelle du bassin d'habitat, ce parc représente 19% de l'offre de logements, un taux supérieur à celui constaté à l'échelle départementale. Ce parc social se concentre en premier lieu sur les deux principales villes du bassin d'habitat : Albertville et Ugine.

Le parc social se caractérise aussi localement par une offre en logements individuels plus importante qu'ailleurs en Savoie, supérieure à 10%.

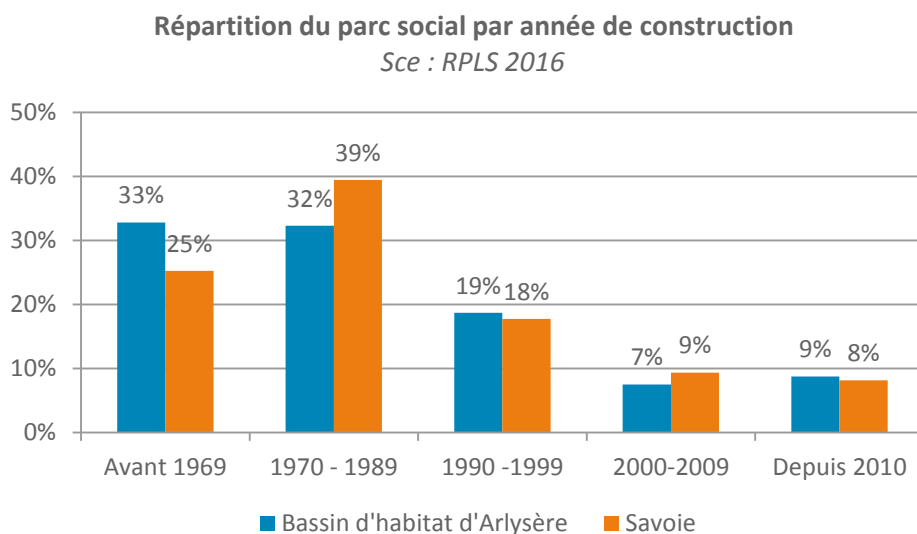
1 - Nombre de logements sociaux -Source : RPLS 2016

2 - Taux de logements sociaux -Source : RPLS 2016

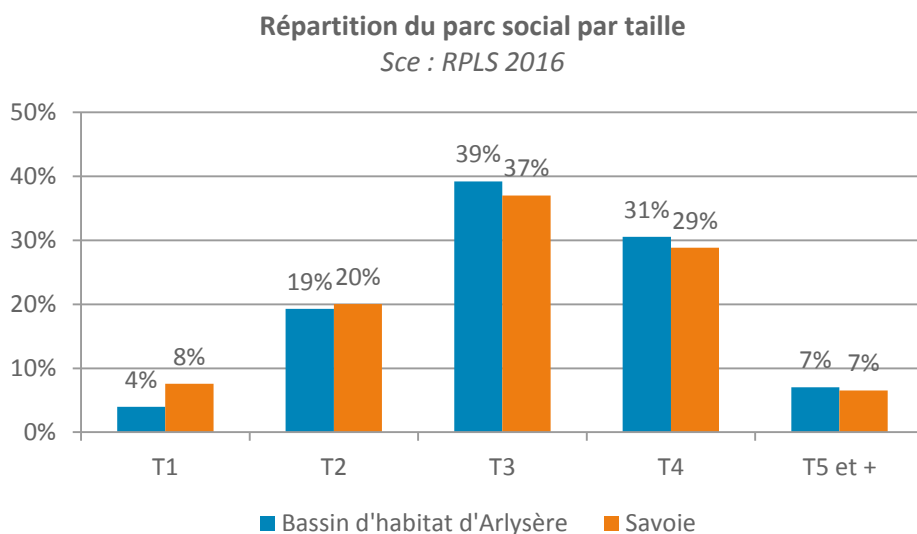


© Géoclad 2015 - IGR/ GéoFile - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

Si le parc social du bassin d'habitat d'Arlysière s'est développé au fur et à mesure dans le temps, avec un tiers de son parc social développé avant 1969, il faut souligner, que, comme à l'image de la Savoie, cette dynamique de production s'est ralentie depuis les années 2000.

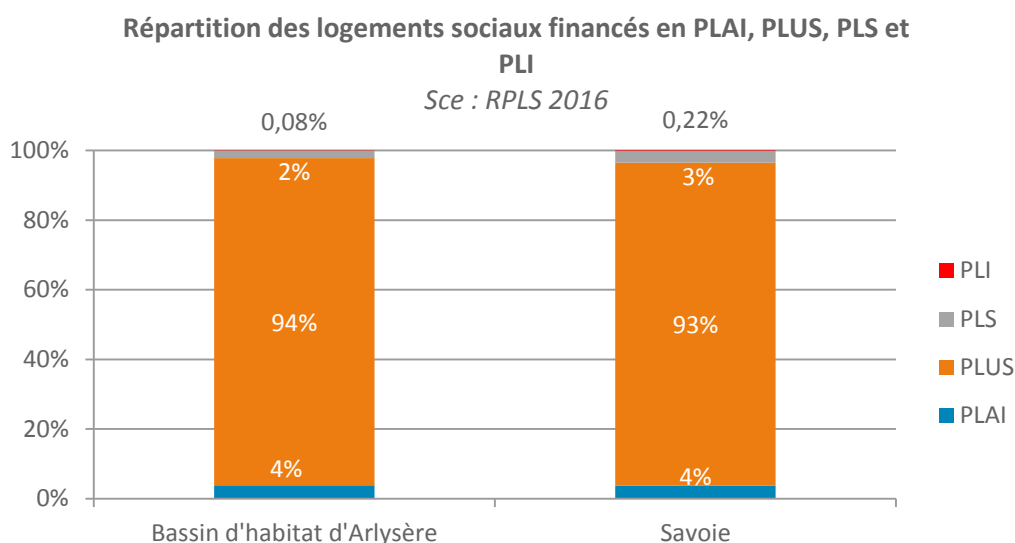


En termes de taille de logements, le parc social du bassin d'habitat d'Arlysière se caractérise par une part légèrement plus importante de T3 et T4, qui représentent 70% de l'offre.



En matière de typologie de financement, si les logements PLUS sont très largement majoritaires (94% de l'offre), le bassin d'habitat d'Arlysière dispose d'une part de logements PLAI équivalente à celle de la Savoie : 4%.

L'offre en PLS et PLI reste anecdotique ne représentant respectivement que 2% et 0.08% du parc social du bassin d'habitat.



2

Parole d'acteurs

- **Le territoire est pourvu en logement social. L'intervention sur le parc social existant doit donc être la priorité, avant le développement d'une offre nouvelle.**
- **Les opérateurs n'identifient pas de forts besoins sur le territoire d'ARlysère**

3.2 La demande locative sociale

La demande locative sociale <i>Source : SNE 2015</i>	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlysère	Savoie
Nombre de demandeurs	14	39	1052	129	1234	10464
Evolution du nombre de demandeurs par rapport à N-1	-13%	-9%	16%	15%	14%	4%
Part des demandes de mutation	29%	23%	44%	40%	43%	39%
Poids des demandes / département	0%	0%	10%	1%	12%	100%
Ancienneté de la demande : moins d'un an	86%	77%	76%	82%	77%	65%
Ancienneté de la demande : 1 à 2 ans	0%	13%	18%	15%	17%	19%
Ancienneté de la demande : 2 ans et plus	14%	10%	6%	3%	6%	17%

² Les logements sociaux sont regroupés selon les modes de financement récents, de la façon suivante :

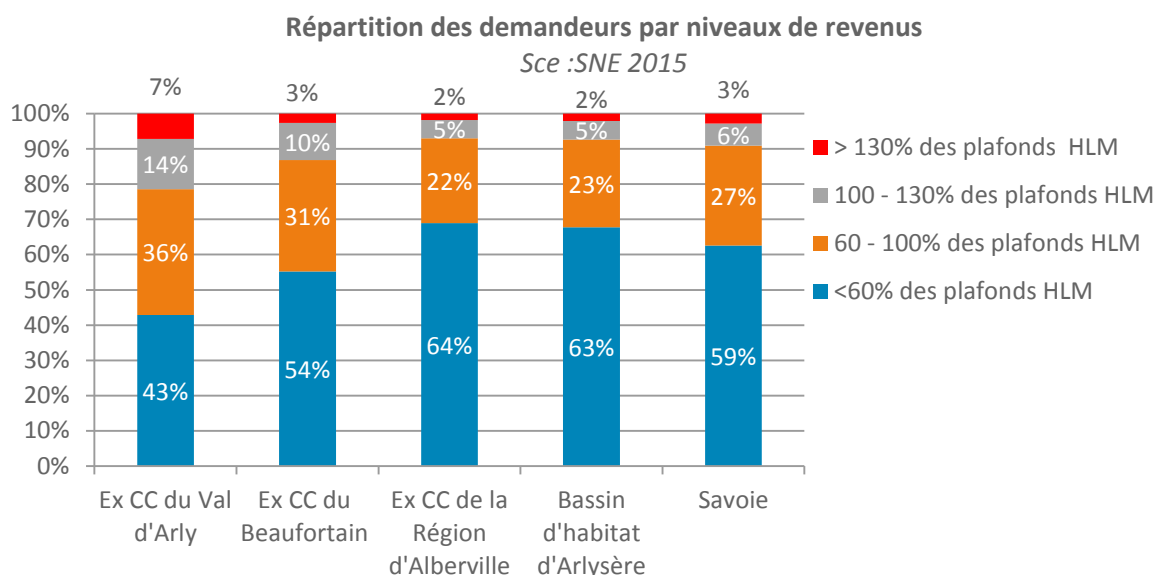
- PLAI : PLAI, PLA Loyer Minoré, PLA Très Social, PLA Insertion
- PLUS : PLUS, PLA ordinaire, autres financements à partir de 1977, HBM, PLR/PSR, HLM/O, ILM, ILN, Prêts spéciaux du CFF, autres financements avant 1977.
- PLS : PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF, PAP locatif, PCL
- PLI : PLI

En 2015, 1234 demandes pour un logement social ont été exprimées sur le bassin d'habitat d'Arlyère. Cela représente 12% de nombre de demandeurs recensés à l'échelle départementale, alors que le territoire concentre 17% de l'offre départementale.

Le nombre de demandeurs a fortement progressé en un an, +14% alors que la progression n'a été que de 4% à l'échelle de la Savoie. La demande de moins d'un an d'ancienneté est très forte et représente à elle seule, 77% des demandes.

Les demandeurs de logement social à l'échelle du bassin d'habitat d'Arlyère sont en majorité éligibles à un logement PLAI : 63% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Ce taux, supérieur à celui constaté en Savoie, passe à 64% sur l'ex CC de la Région d'Albertville.

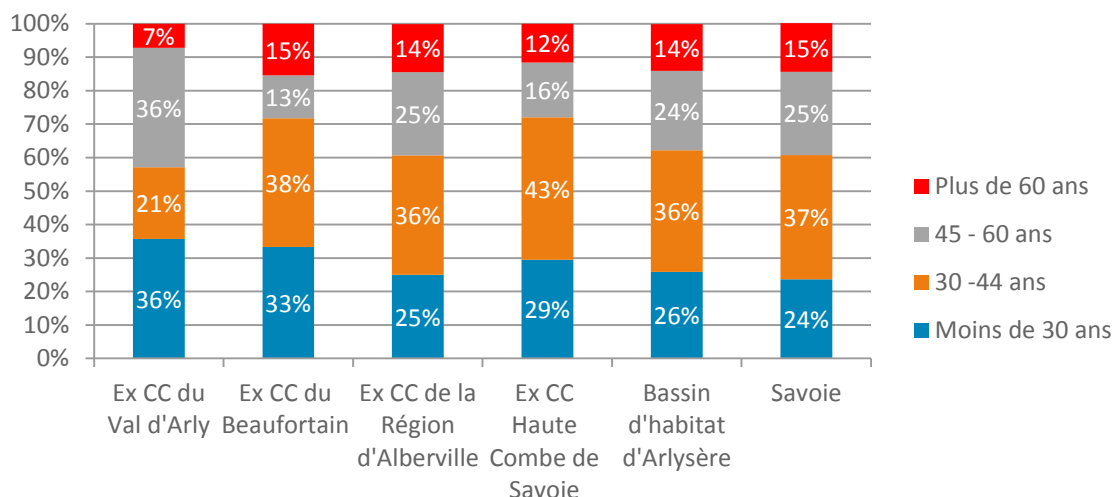
Sur les communes des ex CC du Val d'Arly et ex CC du Beaufortain, les ménages disposant de revenus compris entre 60 et 100% des plafonds représentent un tiers des demandeurs.



En termes d'âge, les demandeurs de logement social sur le bassin d'habitat sont plus jeunes que la moyenne départementale. Les moins de 30 ans représentent 26% des demandeurs à l'échelle du bassin d'habitat, un taux qui est de 36% dans l'ex CC du Val d'Arly et 33% dans l'ex CC du Beaufortain.

Répartition des demandeurs par âge

Scé : SNE 2015

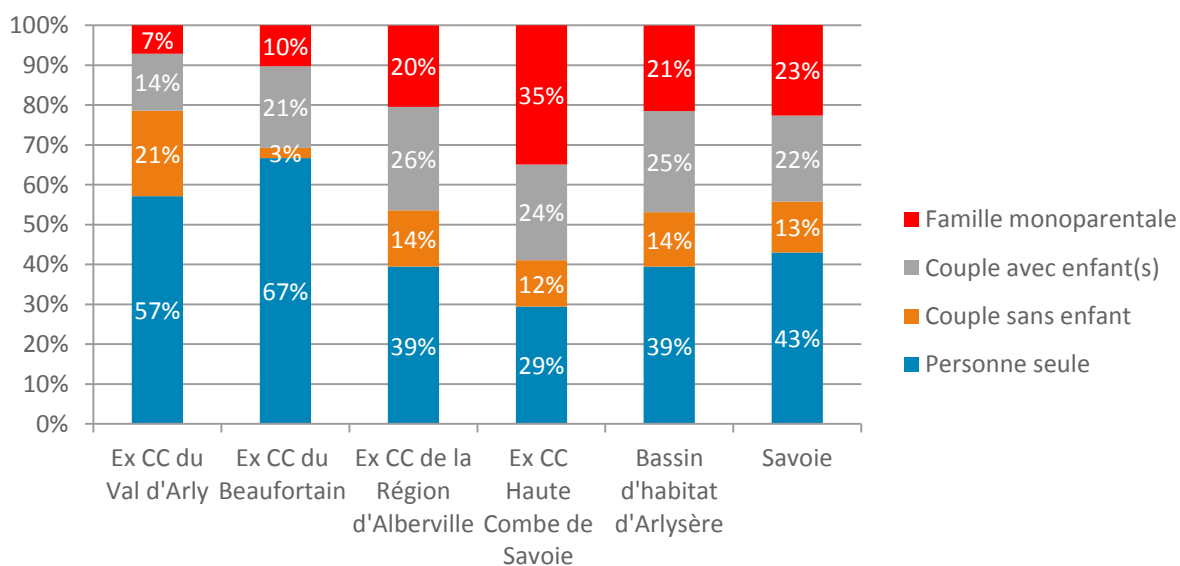


Si à l'échelle du bassin d'habitat, la répartition des demandeurs selon la composition familiale du ménage est proche de celle du département, à l'exception d'une part plus importante de couples avec enfants, cela masque des situations bien différentes entre les ex intercommunalités :

- Dans les ex CC du Val d'Arly et du Beaufortain : une sur représentation des personnes seules, qui représentent respectivement 57% et 67% des demandeurs, contre 43% à l'échelle du département.
- Une sur représentation des couples avec enfants sur l'ex CC de la Région d'Albertville
- Une sur représentation des familles monoparentales sur l'ex CC Haute Combe de Savoie.

Répartition des demandeurs par composition familiale

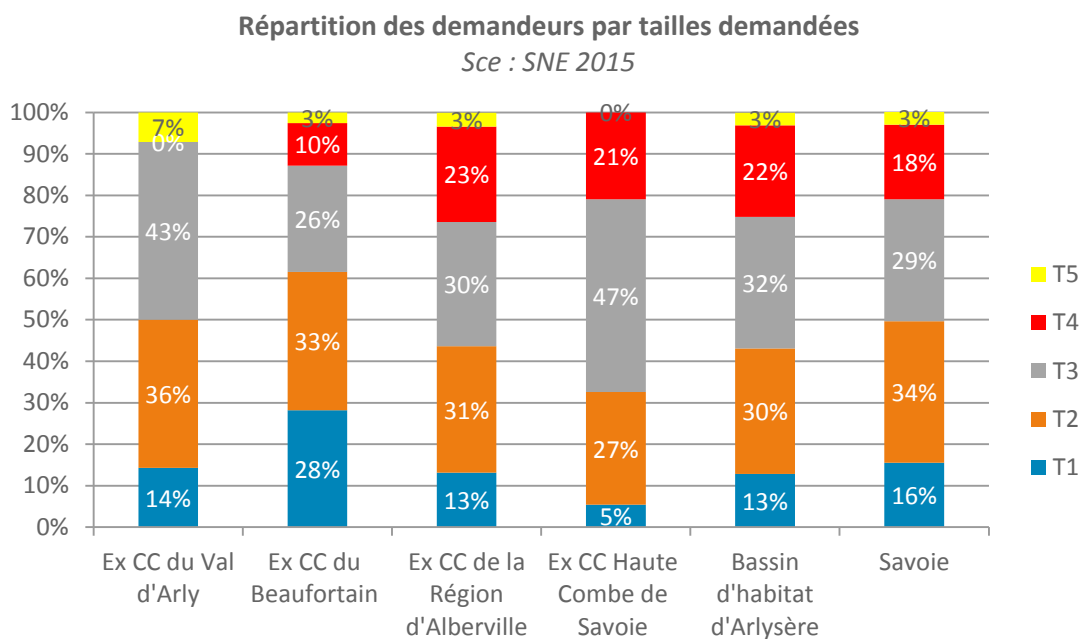
Scé : SNE 2015



A l'échelle du bassin d'habitat, les demandeurs sont majoritairement à la recherche de T2 et T3 (62% des demandes).

Cependant, cette part varie selon les territoires :

- Une majorité de T1 et T2 sur l'ex CC du Beaufortain
- Une sur représentation des T4 (23%) sur l'ex CC de la Région d'Albertville.



3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social

Niveau de tension sur le parc locatif social Source : SNE 2015	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlyère	Savoie
Nombre de LLS vacants	-	-	-	-	218	1528
Nombre de LLS vacants de plus de 3 mois	-	-	-	-	120	917
Taux de vacance	-	-	-	-	4%	5%
Taux de vacance de plus de trois mois	-	-	-	-	2%	3%
Taux de rotation	-	-	-	-	11%	11%
Nombre de demande / attribution	0,8	1,2	2,5	1,8	2,3	2,8
Délai d'attente moyen en mois	9	9	9	8	35	14

Le parc locatif social du bassin d'habitat d'Arlyère connaît une plus faible tension que le reste du parc de logements locatifs social de la Savoie.

Avec 2.3 demandes pour une attribution à l'échelle du bassin d'habitat et seulement 0.8 pour l'ex communauté de communes du Val d'Arly, le niveau de tension est nettement moins élevé que celui constaté à l'échelle de la Savoie : 2.8 demandes pour une attribution.

Le secteur connaissant la plus forte tension localement est l'ex CC de la région d'Albertville avec 2.5 demandes pour 1 attribution.

En revanche, le taux de vacance demeure plus faible que celui évalué à l'échelle départementale.

3.4 La programmation récente

En moyenne annuelle, entre 2014 et 2016, 13% des logements sociaux financés à l'échelle de la Savoie l'ont été sur le bassin d'habitat d'Arlysère. Ces financements ont d'abord concernés des logements PLUS (96) et des logements PLAI (68).

La programmation récente Pour les logements familiaux et les logements foyers	Bassin d'habitat d'Arlysère	Savoie
Nombre de logements financés en moyenne par an (2014/2016)	77	630
<i>dont PLUS</i>	32	312
<i>dont PLAI</i>	23	143
<i>dont PLS</i>	21	174
Taux pour 1 000 habitants	1,4	
Poids dans le département	13%	
Programmation 2017 (hors secteur Grand Chambéry à l'échelle de la Savoie)	261	519

En 2017, le bassin d'habitat concentre la part la plus importante de la programmation à l'échelle du département (hors secteur délégataire de Grand Chambéry) : 50% de la programmation.

En termes de financements, les 261 logements programmés se répartissent entre :

- 19 PLAI
- 60 PLUS
- 101 PLS
- 81 PLS foyer

Cependant, les logements PLS correspondent peu au profil des demandeurs de logement social, où 86% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS.

Une nécessité du développement d'une offre diversifiée qui permettra d'apporter une meilleure réponse aux demandeurs.

3.5 Le parc de logements privés conventionnés

Le parc de logements privés conventionnés	Bassin d'habitat d'Arlysière	Savoie
Nombre de logements conventionnés (2014/2016)	25	186
Moyenne par an	8	62

Le bassin d'habitat d'Arlysière concentre près de 14% du parc privé conventionné du département sur la période 2014-2016. Cependant, cette offre demeure très contenue.

En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat d'Arlysière...

- 19% de logement social
- Un parc social ancien : 33% des logements construits avant 1969
- Un parc de logement majoritairement composé de T3 et T4 quand la demande s'oriente aujourd'hui vers des T2 et T3
- 94% de logement PLUS quand 63% des ménages demandeurs sont éligibles à un logement PLAI.
- Un niveau de tension contenu
- Une programmation récente conséquente : 50% de la programmation du département (hors secteur délégataire du Grand Chambéry), mais qui est largement soutenu par des logements PLS. Un début de diversification de l'offre mais des efforts qui restent à poursuivre.

4. Le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels

4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles

Pour rappel, le nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2011 et 2015 sur le bassin d'habitat d'Arlyère représente 13% de l'ensemble des logements autorisés à l'échelle de la Savoie.

Les transactions de terrains à bâtir sur le bassin d'habitat d'Arlyère représentent 20% des transactions recensées en 2015 à l'échelle de la Savoie.

Le marché de la construction de maisons individuelles – <i>Source : Sitadel, données en date réelles. Perval</i>	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlysière	Savoie
Logements individuels purs autorisés en moyenne par an (2011/2015)			-	-	170	1057
Logements individuels purs commencés en moyenne par an (2011/2015)	-	-	-	-	116	861
Nombre de transactions de TAB en 2015	9	14	24	7	54	264
Prix moyen des terrains à bâtir en 2015	130 188 €	ND	96 186 €	88 232 €	-	178 988 €
Prix moyen des terrains à bâtir en 2012	ND	ND	113 206 €	88 654 €	-	135 330 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2015	108 €	35 €	81 €	95 €	96€/m ²	119 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2012	243 €	98 €	123 €	117 €	128€/m ²	112 €
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2015	1200 €	ND	1185	932	1110 m ²	1506
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2012	ND	ND	920	760	858 m ²	1204

En termes de prix des terrains à bâti, ces derniers sont moins élevés que la moyenne départementale : pour les terrains à bâtir environ 100 000€, contre près de 179 000€ à l'échelle de la Savoie.

De plus, ces niveaux de prix ont eu tendance à baisser entre 2012 et 2015 sur l'ensemble du bassin d'habitat.

4.2 Le marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière en collectif est important sur le bassin d'habitat d'Arlyère : près de 20% des mises en vente réalisées à l'échelle de la Savoie sont concentrées sur le territoire considéré.

Le marché de l'individuel est lui aussi important sur le bassin d'habitat d'Arlyère : 24% des mises en vente réalisées à l'échelle de la Savoie sont concentrées sur le territoire considéré.

Le marché de la promotion immobilière <i>Source : ECLN</i>	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Bassin d'habitat d'Arlyère	Savoie
Nombre de mises en vente - collectif (3 premiers trimestres 2016)	17	120	77	214	1109
Nombre de réservation - collectif (3 premiers trimestres 2016)	0	50	92	-	1069
Stock en fin d'année - collectif (fin 3e trimestre 2016)	ND	72	59	-	1515
Prix moyen / m ² hors parking - collectif	ND	ND	ND	-	4 115 €
Fourchette de prix de bien collectif				-	
Taux d'écoulement (fin 3e trimestre 2016)	ND	ND	35,4	-	
Nombre de mises en vente - individuel	12	12	15	-	161
Nombre de réservation - individuel	0	12	14	-	106
Stock - individuel	ND	ND	0	-	141
Prix moyen - individuel	ND	ND	ND		300 133 €

A l'échelle de la Savoie, les prix sont élevés compte tenu de l'impact des opérations dans les stations de sport d'hivers (plus de 4000€/m²).

Parole d'acteurs

- ***Le marché du logement de la Savoie est majoritairement animé par Aix-les-Bains et Chambéry.***
- ***Le secteur d'Albertville était en difficulté mais il semblerait que sur la période récente, le marché du logement connaisse une amélioration avec une progression des logements construits.***

4.3 Le marché de la revente

4.3.1 Situation du marché

A l'échelle du bassin d'habitat d'Arlysière, il existe d'importantes disparités en termes de prix. Si le sud et l'ouest du bassin d'habitat présentent les niveaux de prix les plus bas et les plus attractifs, les prix dans l'est du bassin d'habitat sont bien plus élevés : une situation qui s'explique par le marché de la résidence secondaire, en station, plus prégnant dans ce secteur.

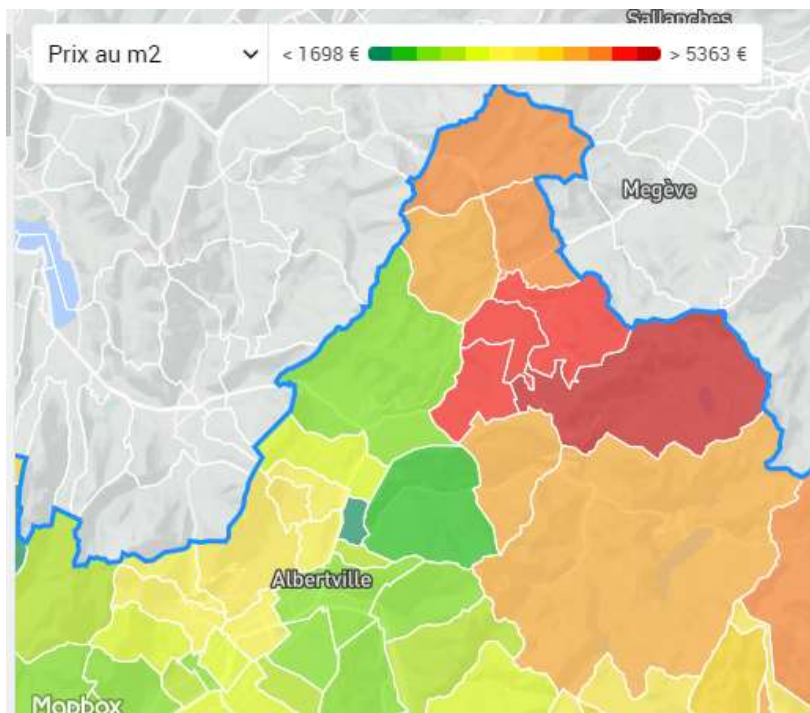


Figure 1. Prix moyen au m² dans l'ancien bassin d'habitat d'Arlysière
Source : *meilleuraagents.com*, 2017

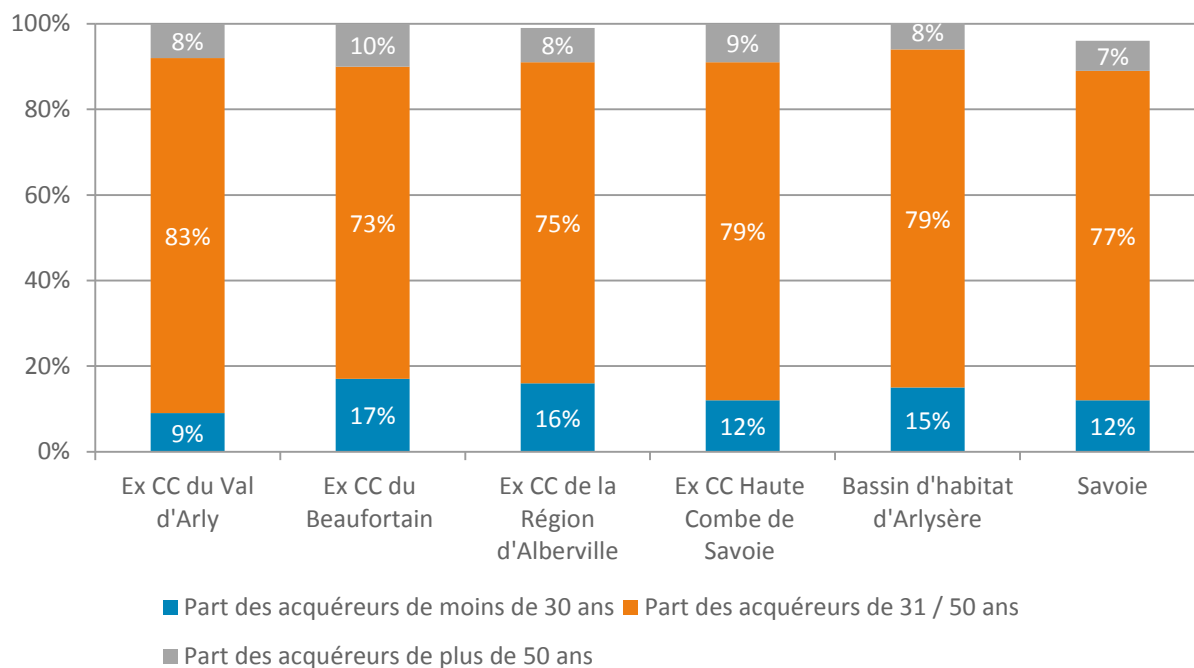
4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir

Les acquéreurs des terrains à bâtir sont en premier lieu des ménages entre 31 et 50 ans : ils représentent 79% des acquéreurs à l'échelle du bassin d'habitat d'Arlysière, soit 2 points de plus qu'à l'échelle de la Savoie.

Sur l'ex CC de la Région d'Albertville, les acquéreurs de moins de 30 ans représentent une part légèrement plus importante, 16% contre 12% à l'échelle départementale, comme sur l'ex CC du Beaufortain où ils représentent 17% des acquéreurs.

Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir par âge

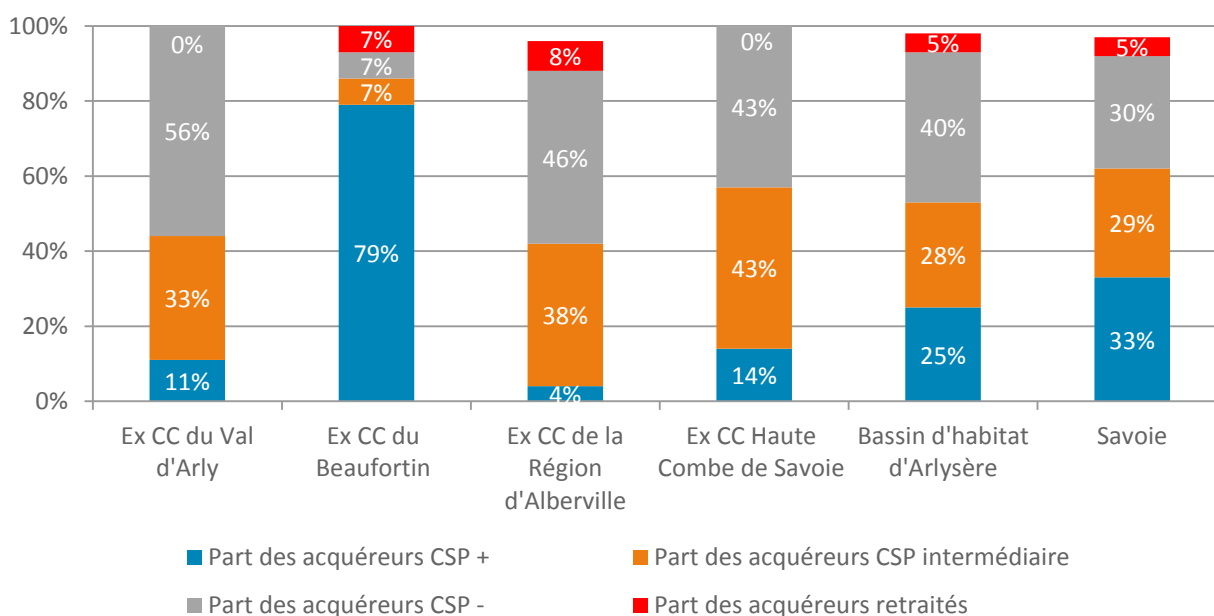
Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat



Par ailleurs, la majorité des acquéreurs de terrains à bâtir sont issus de catégories socioprofessionnelles inférieures ou intermédiaires (68%). Seule se démarque l'ex CC du Beaufortain qui accueille près de 80% d'acquéreurs issus de catégories socioprofessionnelles supérieures.

Part des acquéreurs de terrains à bâtir par catégorie socioprofessionnelle

Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat



Les CSP+ correspondent aux cadres et professions intellectuelles supérieures.

Les CSP intermédiaires englobent les professions intermédiaires et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises.

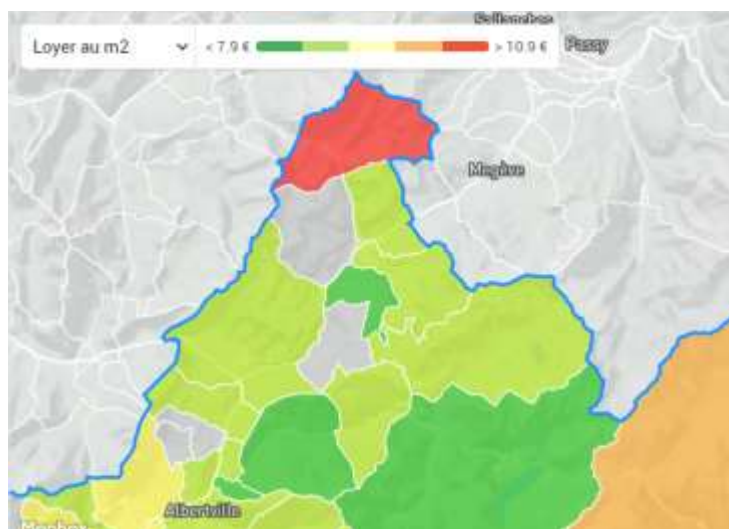
Les CSP moins regroupent les employés et ouvriers.

4.4 Le marché locatif privé

Le niveau de prix du marché locatif privé est moins élevé qu'à l'échelle départementale. Tandis que le loyer moyen hors charge au m² par mois s'élève à 9.60€ sur le bassin d'habitat d'Arlyère, le reste de la Savoie propose un prix moyen de 10.60€.

De plus, on constate une baisse des prix par rapport à l'année précédente sur le bassin d'habitat d'Arlyère.

Marché locatif privé	CC de la Région d'Albertville	CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlyère	Savoie
Loyer moyen / HC / m ² / mois	9,60 €	9,60 €		10,60 €
Evolution des loyers par rapport à l'année précédente	-0,10%	-0,40%		



Loyers des logements locatifs privés, source : meilleursagents.com, 2017

En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat d'Arlysère ...

- Un marché de la promotion immobilière important, tant sur de la mise en vente en logements individuels que collectifs.
- Des niveaux de prix présentant de fortes disparités, en lien avec des marchés de l'habitat soutenu par des dynamiques différentes :
 - un marché de la résidence principale dans le sud et l'ouest du bassin d'habitat,
 - un marché de la résidence secondaire plus conséquent, dans l'est du bassin d'habitat

5. Les publics spécifiques

5.1 Les étudiants

Sans objet sur le bassin d'habitat d'Arlysière.

5.2 L'offre d'hébergement

	Grand Lac et CC Cœur de Bauges	Arlysière	Avant Pays Savoyard et Chartreuse	Chambéry *n'inclue pas la CC Cœur de Bauges	Cœur de Savoie	Maurienne	Tarentaise	Savoie
Hébergement d'urgence (places)	24	27	0	38	0	0	0	89
Stabilisation (places)	4	8	0	30	0	0	0	42
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) (places)	20	51	0	80	15	0	0	166
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) (logements)	6	3	0	15	2	0	1	27
Résidences Sociales / FJT (logements)	100	0	0	1286	65	104	0	1555
Sous location (dont intermédiation locative et logements d'urgence et d'insertion) (logements)	37	6	7	189	14	11	0	264
Maison relais / Pension de famille (logements)	25	0	0	50	0	16	0	91
Total du nombre de places et logements	216	95	7	1688	96	131	1	2234
Nb. de places/logements pour 1000 habitants	2.95	3.56	0.23	11.07	2.59	2.37	0.02	4.82
Part du territoire par rapport au total savoyard	11.28%	10.41%	0.34%	68.39%	4.52%	5.01%	0.05%	

Source : DDCSPP de la Savoie chiffres clés 2016

5.3 Les personnes âgées

Schéma départemental 2011-2016	Savoie
Production places supplémentaires adaptées à la dépendance	1 000 pl.
<i>Dont création nouvelles</i>	700 pl.
<i>Dont médicalisation foyers logements</i>	300 pl.
Résultat places autorisés	1082 pl.
Taux d'équipement (pour 1000 PA) en 2006	
EHPAD	99.76
AJ	2.78
HT	1.53
SSIAD	17.97
SSIAD Renforcé	0.27
UHR	0.37
PASA	1.45

COMMUNE	ETABLISSEMENT	HEBERGEMENT	RESIDENTS ACCUEILLIS
ALBERTVILLE	Résidence St-Sébastien Maison de retraite privée EHPAD	70 lits Permanent : 68 lits Temporaire : 2 places	Autonome / Semi Valide Dépendant
ALBERTVILLE	Maison de Retraite Notre Dame des Vignes PSA	80 places permanent : 78 places temporaire : 2 places Accueil de jour : 1 place	Unité Alzheimer
ALBERTVILLE	EHPAD Maison de Santé Claude Léger	permanent : 86 places temporaire : 3 places Accueil de jour : 1 place	Unité de Soins Longue Durée
LA BATHIE	EHPAD La Bailly	permanent : 41 places	Personnes âgées dépendantes, Personnes Agées
ESSERTS BLAY	LE HOME DU VERNAY	24 lits en chambres individuelles	Personnes Alzheimer. Séjours permanents, séjours temporaires et accueil en urgence possibles
UGINE	Maison de Retraite publique La Nivéole	40 places	Résidence Alzheimer, Maison de retraite médicalisée
UGINE	Résidence Les Gentianes	55 appartements types F1 et F1 bis	personnes valides, autonomes et âgées de plus de soixante ans
BEAUFORT/DORON	EHPAD	52 places (dont 45 lits) permanent : 45 places temporaire : 1 place	Prise en charge personnes handicapées Unité Alzheimer
FRONTENEX	EHPAD Résidence Floréal Foyer Logement	110 lits	Valides, Semi-valides, Dépendants, Alzheimer, Désorientés
FLUMET	EHPAD Marin Lamellet	permanent : 40 places temporaire : 2 places	Accueil Alzheimer : 8 Accueil temporaire : 2

Scé : Diagnostic des PLH 2^{ème} génération d'Arlysière

5.4 Les personnes handicapées

PERSONNES HANDICAPEES <i>pl= places</i> <i>Source : Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2019</i>	Bassin d'Arlyère					Savoie
	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlyère	
Enfance						
Institut Médico Educatif (IME)			58 pl.	50 pl.		
Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP)			19 pl.			
Adulte						
Maison d'accueil spécialisée (MAS)						
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)			2 établissements			
Etablissement et services d'aide par le travail (ESAT)			148 pl.			
Foyer de vie (FV)						
EHPAD <i>Places spécialisées pour les personnes en situation de handicap vieillissante</i>						30 pl.

5.5 Les gens du voyage

GENS DU VOYAGE	Bassin d'Arlyère				
	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlyère
Aire d'accueil			45 pl. Albertville		
Aire de petit passage					
Aire de grand passage					
Terrains familiaux					
Sites stationnements exploités non officiels			5 Albertville		

5.6 Les saisonniers

SAISONNIERS	Bassin d'Arlyère				
	Ex CC du Val d'Arly	Ex CC du Beaufortain	Ex CC de la Région d'Albertville	Ex CC Haute Combe de Savoie	Bassin d'habitat d'Arlyère
Besoins à satisfaire					
<i>Plus ou peu de besoin en offre supplémentaire mais besoin de réhabiliter 1 000 logements en locatif privé à l'échelle départementale</i>	X				
Saisonnalité forte d'hiver					
Saisonnalité d'été et d'hiver	X	X			

Extrait du diagnostic des PLH 2^{ème} génération d'Arlyère :

Au total, la question du logement des actifs saisonniers dans le Beaufortain comme dans le Val d'Arly nécessite une analyse objective des enjeux quantitatifs et qualitatifs qui pourrait être initiée dans un cadre partenarial associant collectivités et employeurs locaux.

Avant de définir des actions qui permettraient d'améliorer la réponse aux besoins en logements, il apparait en effet indispensable de mieux cerner et préciser les enjeux : combien de saisonniers, quelles conditions de logements, quels besoins, quels potentiels de développement du logement dans le parc locatif touristique vacant ou mal positionné sur le marché, etc. ?

A noter qu'il n'existe pas d'espace Saisonniers spécifique dans le Val d'Arly et le Beaufortain (à l'image des Espaces saisonniers pouvant exister dans les stations de Tarentaise) mais des points d'accueil, d'animation et d'information sont portés par des associations locales (Association d'Animation du Beaufortain et Association Vivre en Val d'Arly).

6. Les documents de planification

	Avancement	Objectifs de production de logements	Orientations en matière d'habitat et de logement
SCOT Arlysère	<ul style="list-style-type: none"> - SCOT prescrit le 05/11/07 - Approuvé le 09/05/12 - En cours d'évaluation 	<p>Construction neuve : Production d'environ 5.400 logements sur la durée du SCOT (10 ans)</p> <p>Logement social : 15% de l'offre nouvelle (production neuve ou remise sur le marché)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - favoriser le renouvellement urbain, la densification et maîtriser les extensions urbaines - Croissance et diversification de l'offre de logement - Une répartition équilibrée de l'habitat - Un habitat diversifié pour répondre aux besoins généraux et aux besoins des populations spécifiques
PLH	<ul style="list-style-type: none"> - PLH adopté par CORAL, CCHCS et la CCB à la mi-mai 2015 - Diagnostic commun traite également du Val d'Arly - Les 3 PLH en vigueur sont en révision pour élaborer un PLH unique couvrant les 4 ex communautés de communes. Ce prochain PLH viendra se substituer aux PLH en cours. Son adoption est prévue en fin d'année 2018 ou début d'année 2019. 	<p>Logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - programmation globale à l'échelle des ex CORAL, CCHCS et CCB d'un objectif de production de logements locatifs aidés se situant entre 243 et 268 logements sur 6 ans, soit 40 à 45 logements locatifs sociaux par an (hors secteur Val d'Arly). - Accession sociale : Sur la durée des PLH les ex CORAL, CCHCS et CCB, produire entre 150 et 210 logements en accession aidée neuve (soit moins de 10% des objectifs globaux théoriques SCOT). 	<p>Renforcer l'attractivité et valoriser le parc existant, adapter les logements au vieillissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre et renforcer l'amélioration du parc privé ancien - Poursuivre l'amélioration du parc locatif public - Prendre en compte les besoins d'adaptation des logements au vieillissement des occupants <p>Mobiliser le parc vacant</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyser la vacance et définir les cibles prioritaires d'intervention - Faciliter la mobilisation du parc vacant par les primo-accédants - Soutenir des opérations mixtes en acquisition-amélioration <p>Accompagner les collectivités et les projets logements</p> <p>Orienter la production neuve de logements en cohérence avec les objectifs du SCOT mais aussi en tenant compte aussi de la réalité des besoins en logements du territoire. Poursuivre et améliorer la prise en compte des besoins des publics spécifiques de la CoRAL</p>

PLUI	-	-	-
OPAH / PIG	- OPAH Arlysère 2017-2021 (SOLIHA) -		
Autres études	- Etudes préalables (protocole de préfiguration) au projet de renouvellement urbain du quartier Val de Roses - Contamine : Etude d'urbanisme pré op (ville) - CORAL : Etude de marché sur l'offre en accession sociale - Val Savoie habitat : Etude de rénovation des tours Ste Thérèse - Etude de faisabilité des déplacements multimodaux (ville)		