



Direction Départementale Territoriale
de la Savoie

Plan Départemental de l'Habitat de Savoie

Bassin d'Habitat de
Chartreuse

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	9
En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat Chartreuse...	11
2. LE PARC DE LOGEMENTS	12
2.1 La structure du parc de logements et son évolution	12
2.2 La construction neuve	13
2.3 Le parc de résidences principales et son occupation	14
2.4 Le parc privé potentiellement indigne	16
3. LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL	17
3.1 Caractéristiques du parc locatif social	17
3.2 La demande locative sociale	19
3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social	22
3.4 La programmation récente	22
3.5 Le parc de logements privés conventionnés	23
En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat Cœur de Chartreuse	23
4. LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS PRIVÉS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS	24
4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles	24
4.2 Le marché de la promotion immobilière	25
4.3 Le marché de la revente	25
4.3.1 Situation du marché	25
4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir	26
4.3.3 Les acquéreurs d'appartements anciens	28
4.3.4 Les acquéreurs de maisons anciennes	28
4.4 Le marché locatif privé	29
En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat de Chartreuse...	30
5. LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	31
5.1 Les étudiants	31
5.2 L'offre d'hébergement	31
5.3 Les personnes âgées	31
5.4 Les personnes handicapées	31
5.5 Les gens du voyage	32
5.6 Les saisonniers	33
6. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	34

1. Le paysage sociodémographique

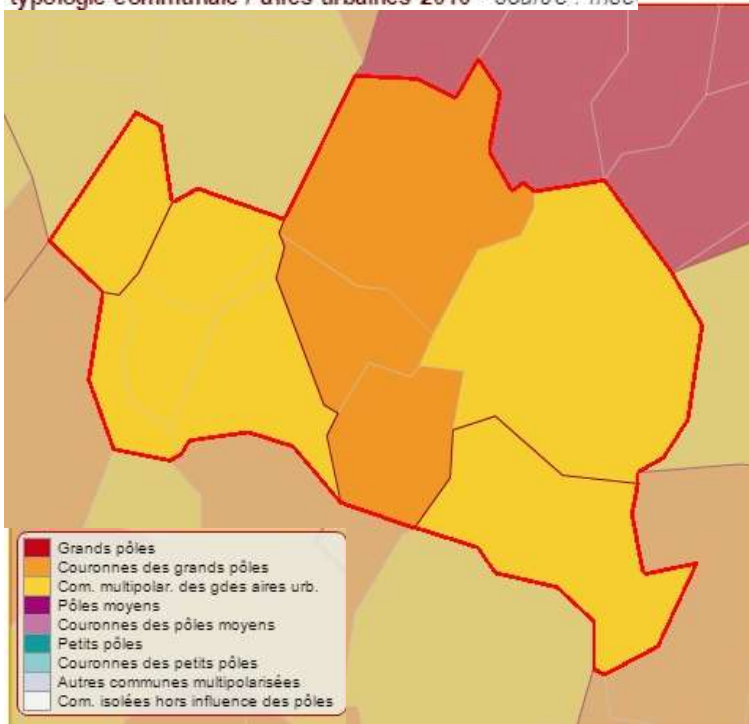
1.1 Identité et fonctionnement du territoire

Le bassin d'habitat de Chartreuse se situe à l'ouest de la Savoie. Il regroupe 10 communes, toutes membres de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse. Cet EPCI comporte 17 communes au total, 10 situées en Savoie et 7 en Isère. **Le présent diagnostic se focalise sur les 10 communes savoyardes**

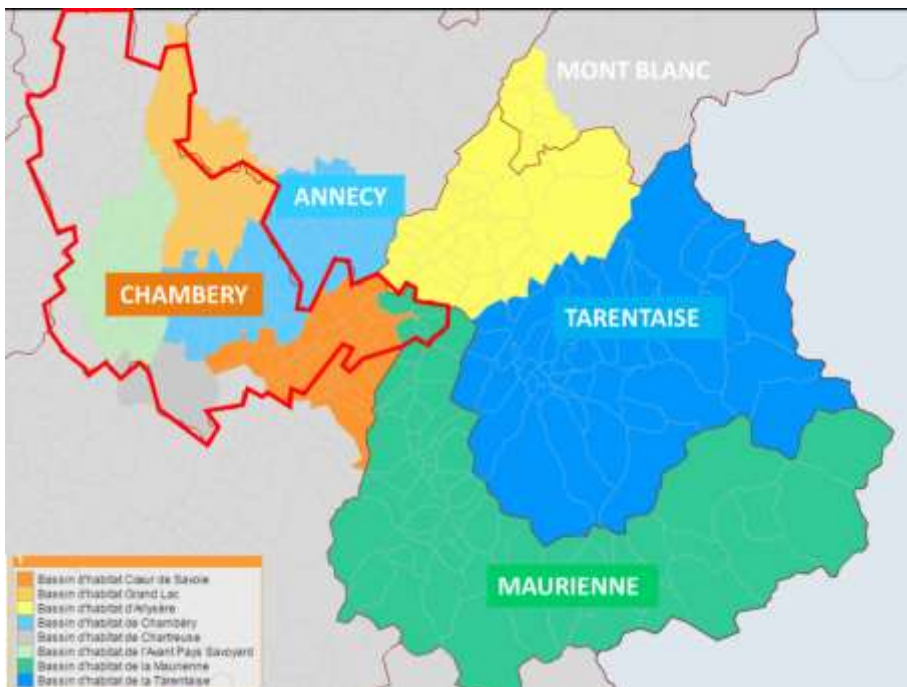


3 communes de ce bassin d'habitat sont comprises dans l'aire urbaine de Chambéry. La majorité des communes sont considérées comme des communes multi polarisées de grandes aires urbaines tandis que l'autre partie est intégrée aux couronnes des grands pôles.

typologie communale / aires urbaines 2010 - source : Insee



Zones d'emplois, Source : Insee 2013



1.2 Dynamique économique

EMPLOI <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	2612	202740
dont actifs occupés	2410	184400
Emploi total au lieu de travail	1059	187970
Variation annuelle moyenne de l'emploi total au lieu de travail 2008 / 2013	0,4%	0,6%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence	22,8%	38,4%
Nombre d'emplois au LT pour 100 actifs occupés	44	102
Taux de chômage (au sens de l'INSEE)	7,7%	9,1%
Répartition de l'emploi par sphère d'activité¹		
<i>Part du secteur productif</i>	32%	27%
<i>Part du secteur résidentiel</i>	81%	72%
Evolution de l'emploi par sphère d'activité (2008/2013)		
<i>Gain d'emplois dans le secteur productif</i>	-7	-72
<i>Gain d'emplois dans le secteur résidentiel</i>	33	1111

Le bassin d'habitat Chartreuse est en premier lieu un territoire résidentiel. Cependant, il bénéficie d'une certaine dynamique économique, légèrement inférieure à la moyenne départementale. En effet, la progression s'élève à +0.4% tandis que celle de la Savoie atteint les +0.6%.

Le nombre d'emplois au lieu de travail est lui aussi inférieur à celui constaté à l'échelle savoyarde. La part de sphère productive est quant à elle supérieure à celle supérieure au sein du bassin d'habitat Chartreuse par rapport au reste de la Savoie.

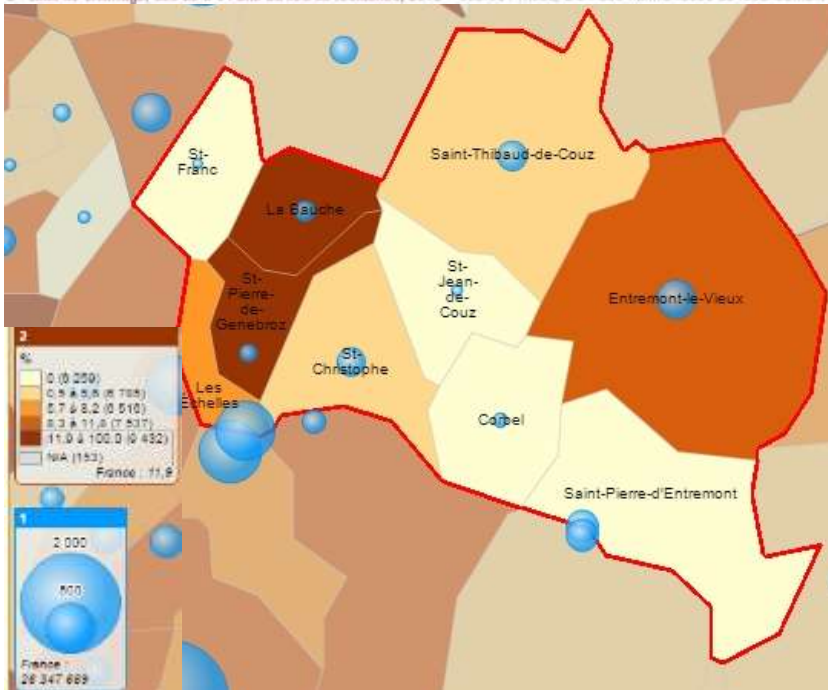
On constate cependant des disparités au sein du bassin d'habitat de Chartreuse. En effet, le taux de chômage est nettement plus élevé au sein des communes de La Bauche et de Saint Pierre de Genebroz. Les communes de Saint Pierre d'Entremont, Corbel, Saint Jean de Couz ou encore Saint Franc semblent quant à elle ne pas être impactées par le chômage puisque leurs taux est de 0.

¹ Définition de l'INSEE

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

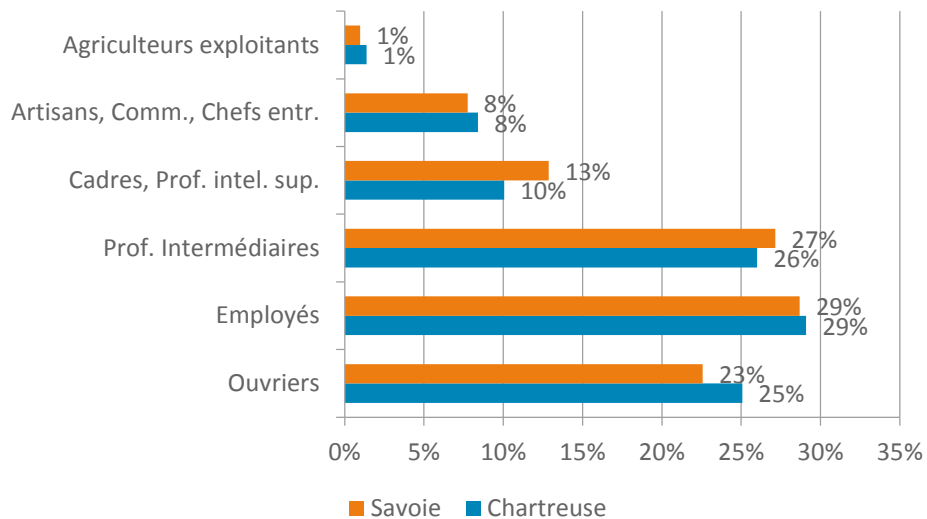
- La sphère productive : l'emploi suit les entreprises pour les secteurs orientés vers les marchés extérieurs. Les principaux secteurs concernés sont l'industrie, l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros et une partie des activités immobilières.
- La 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 Chartreuse se caractérise par une part plus importante d'ouvriers et d'employés par rapport au reste de la Savoie. La part des catégories socioprofessionnelles supérieures est en revanche plus faible que la moyenne départementale.

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle
 Sce : INSEE 2013



1.3 Profil sociodémographique

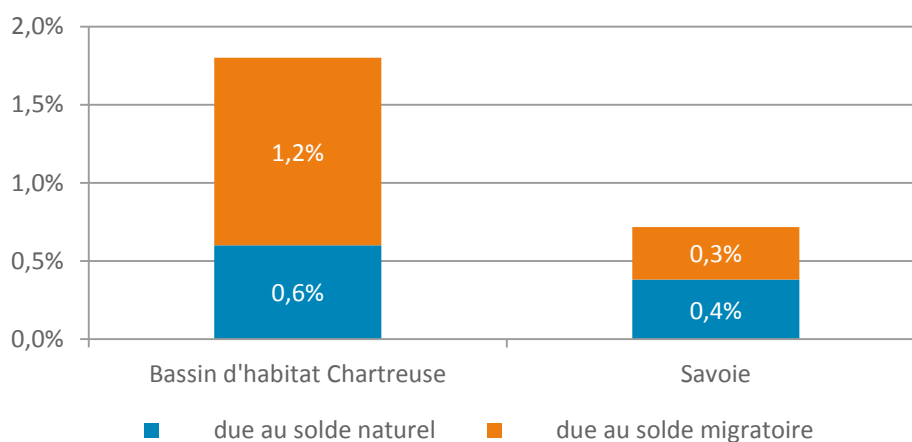
1.3.1 L'évolution de la population

POPULATION <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Population municipale en 2013	5229	423715
Part au sein du département de la Savoie	1%	
Variation annuelle moyenne de la population 2008 / 2013	1,80%	0,70%
<i>due au solde naturel</i>	0,6%	0,4%
<i>due au solde migratoire</i>	1,2%	0,3%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/ plus de 60 ans)	1,0	1,0

Le bassin d'habitat Chartreuse se caractérise par une forte croissance démographique (+1.80%), une progression plus élevée que la moyenne départementale, portée en premier lien par un important solde migratoire. Cependant, cette variation positive marque des disparités au sein du bassin d'habitat.

Répartition de la croissance démographique

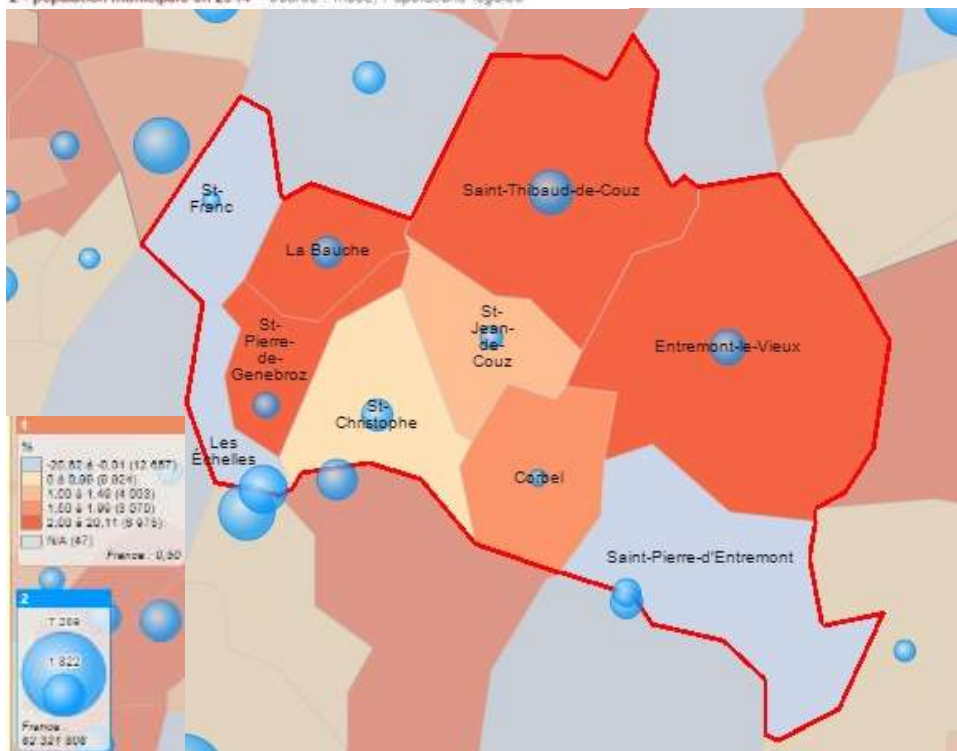
Scs : INSEE 2013



Alors que certaines communes bénéficient d'un taux de croissance annuel moyen supérieur à 2% (Saint Thibaud de Couz, Entremont le Vieux, La Bauche, Saint Pierre de Genebroz), d'autres connaissent une démographie en baisse (Saint Franc, Les échelles, Saint Pierre d'Entremont).

1 - taux de variation annuel moyen de la population, 2008-2013 - source : Insee, RP

2 - population municipale en 2014 - source : Insee, Populations légales



Globalement, le bassin d'habitat Chartreuse accueille une population équilibrée entre moins de 20 ans et plus 60 ans, avec un indice de jeunesse de 1.

1.3.2 Le profil des ménages

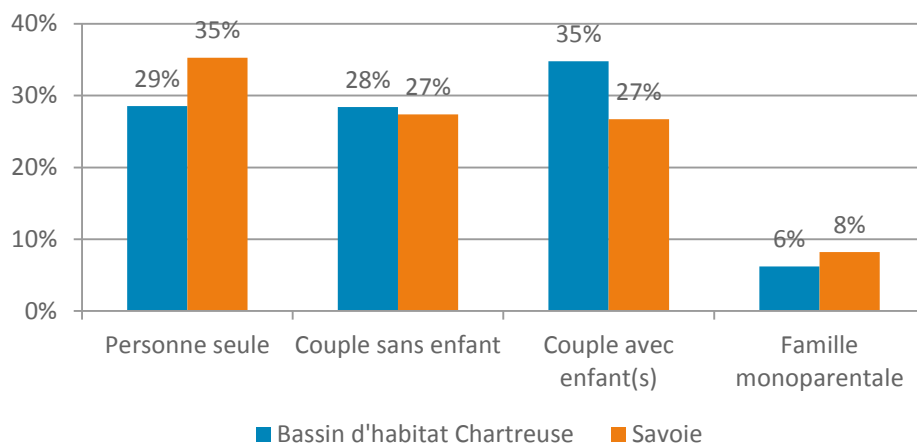
MENAGES <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre de ménages	2 113	188 358
Evolution du nombre de ménages 2008 - 2013	2,0%	1,2%
Taille moyenne des ménages	2,4	2,2
Evolution de la taille moyenne des ménages 2008 - 2013	-0,02	-0,05

Le bassin d'habitat Chartreuse accueille des ménages familiaux en témoigne le nombre de personnes par ménage : 2,4 contre 2,2 à l'échelle de la Savoie.

Cette situation transparait dans la répartition des ménages par type de familles, ou les ménages avec enfants représentent une part beaucoup plus importante : 35% sur le bassin d'habitat Chartreuse contre 27% à l'échelle départementale.

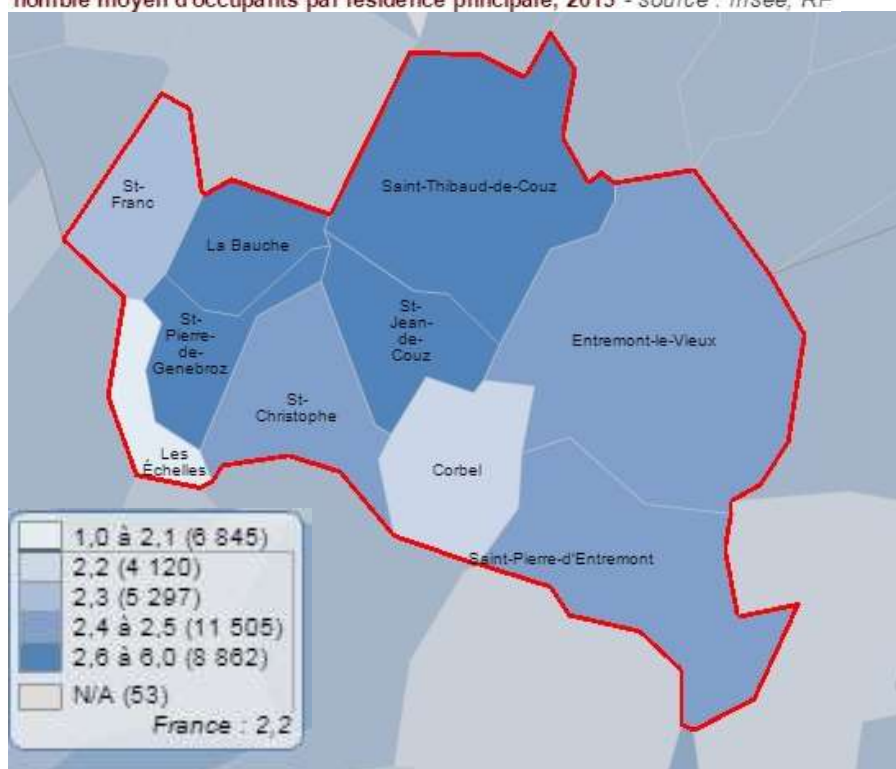
Répartition des ménages par type de famille

Scé : INSEE 2013



Parmi les 10 communes étudiées, 2 communes se distinguent par une taille de ménage plus petite : Les Echelles et Corbel.

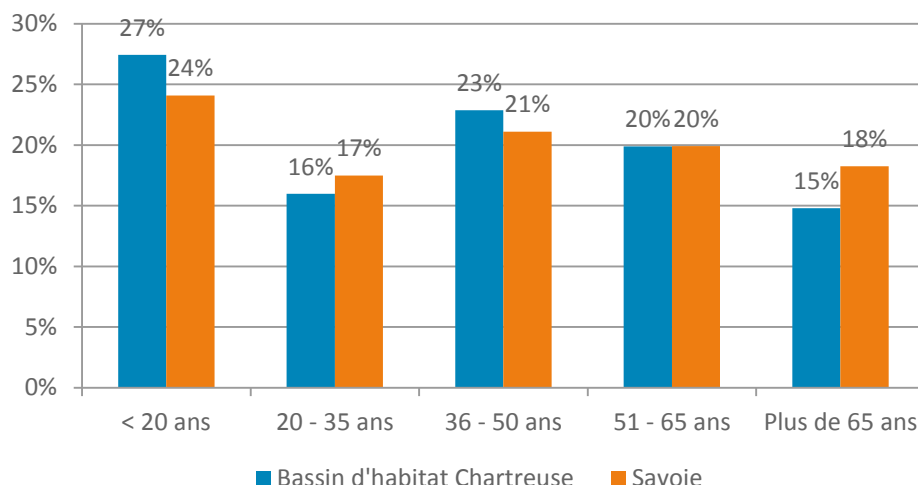
nombre moyen d'occupants par résidence principale, 2013 - source : Insee, RP



Ce profil familial transparait également dans la répartition de la population par tranche d'âge, avec une surreprésentation des moins de 20 ans (27%) et des 36 – 50 ans (23%). Les personnes de plus de 65 ans représentent une part moins importante de la population sur ce bassin d'habitat, par rapport à la Savoie (15%).

Répartition des ménages par tranche d'âge

Scs : INSEE 2013



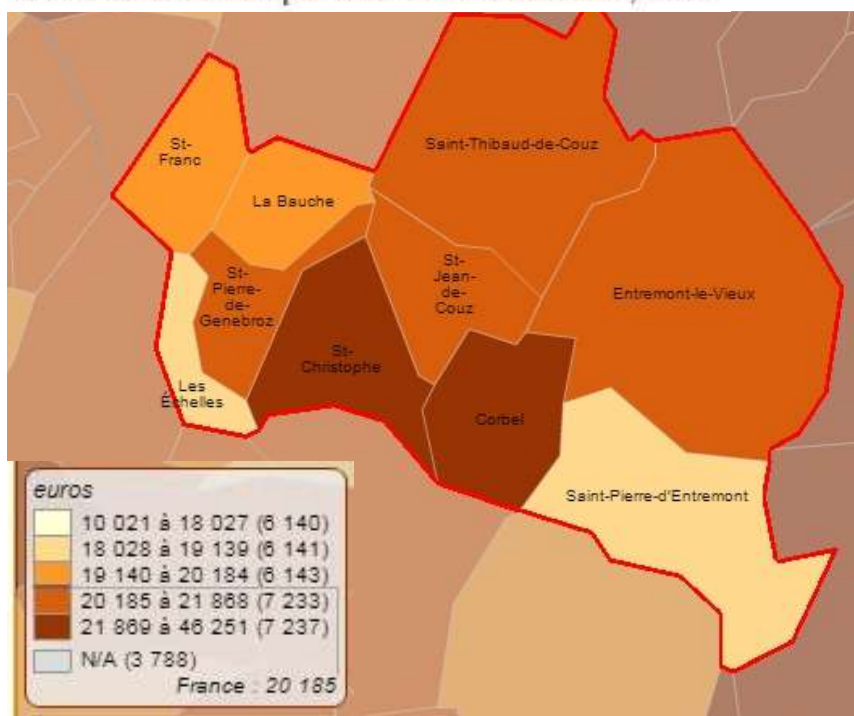
1.3.3 Les revenus des ménages

REVENUS	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
<i>Source : INSEE 2013 / FILOCOM 2013 précisé à l'échelle de l'epci</i>		
Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	877	788
Revenu mensuel médian par UC (€)	1696	1770
Rapport inter décile	3,3	4,1
Part des foyers fiscaux non imposables	59%	63%
Nb d'allocataires CAF à bas revenus	155	18146

Le bassin d'habitat Chartreuse se caractérise par l'accueil de ménages aux revenus moins élevés que ceux de la Savoie, avec un revenu mensuel médian inférieur à celui constaté à l'échelle départementale : 1 696€ contre 1770€ à l'échelle de la Savoie.

Certaines disparités sont à souligner au sein du bassin d'habitat. Deux communes se démarquent en termes de revenu fiscal médian par unité de consommation. Saint Christophe et Corbel atteignent le revenu fiscal le plus élevé. Deux autres en revanche bénéficient d'un revenu fiscal médian plus faible : Les Echelles et Saint Pierre d'Entremont.

revenu fiscal médian par unité de consommation, 2013 - Sce : INSEE 2013



Ce niveau de revenu plus bas se transcrit également dans la répartition des ménages selon leur niveau de revenus par rapport aux plafonds HLM. Alors qu'à l'échelle de la Savoie 51% des ménages ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds, sur le bassin d'habitat Chartreuse, il y en a 57%, avec une part plus importante de ménages ayant des revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM (33%).

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

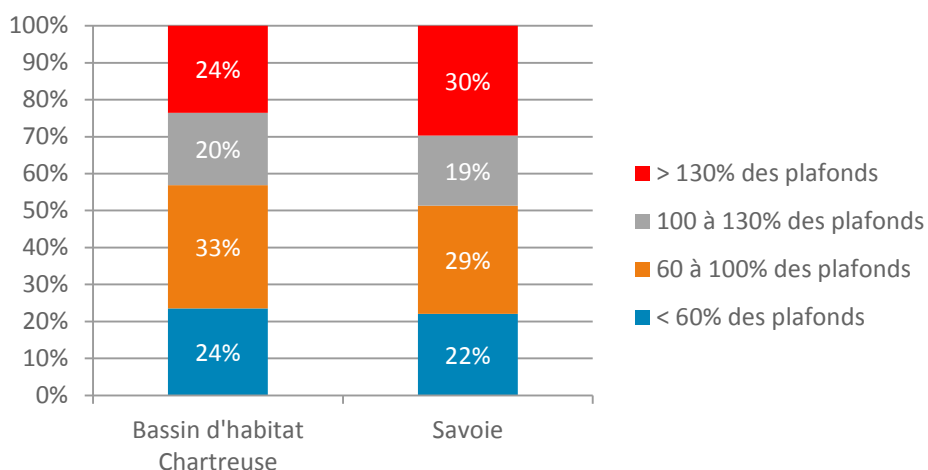
Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (€)	Ile de France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
1 seule personne	23 354	23 354	20 304
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34 904	34 904	27 114
3 personnes ou 1 personne seule avec 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

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.

Répartition des ménages selon les ressources et par rapport aux plafonds de ressources HLM

Scs : FILOCOM 2013



2

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

- Un territoire à vocation résidentielle
- Un territoire très attractif : +1.8% de croissance démographique annuelle moyenne, largement portée par le solde migratoire
- Un territoire qui attire des ménages au profil familial : 2,4 personnes par ménages
- Des ménages aux revenus modestes
- 57% des ménages ont des revenus inférieurs ou égaux à 100% des plafonds de ressources HLM.

2

Rappel des plafonds de revenus PLUS 2017

	1 bis	IDF hors 1 bis	hors IDF
1 personne	23 146 €	23 146 €	20 123 €
2 personnes	34 593 €	34 593 €	26 872 €
3 personnes	45 347 €	41 583 €	32 316 €
4 personnes	54 141 €	49 809 €	39 013 €
5 personnes	64 417 €	58 964 €	45 895 €

2. Le parc de logements

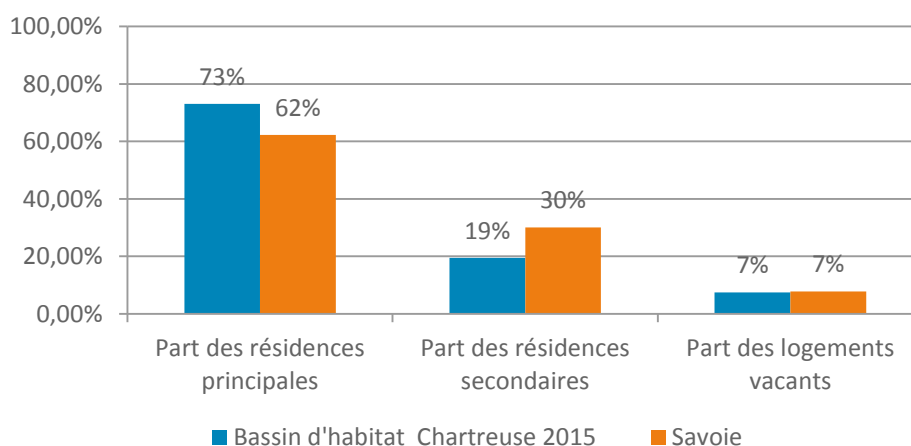
2.1 La structure du parc de logements et son évolution

LOGEMENTS Source : FILOCOM 2015	Bassin d'habitat Chartreuse	Savoie
Nombre de logements	3 076	319779
Nombre de résidences principales	2247	198801
Part des résidences principales	75,0%	62,20%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RP entre 2011 - 2015	-	0,60%
Nombre de résidences secondaires	600	96176
Part des résidences secondaires	19%	30,10%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RS entre 2011 - 2015	-	1,10%
Nombre de logements vacants	223	24802
Part des logements vacants	7%	7,80%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de LV entre 2011 - 2015	-	0,45%

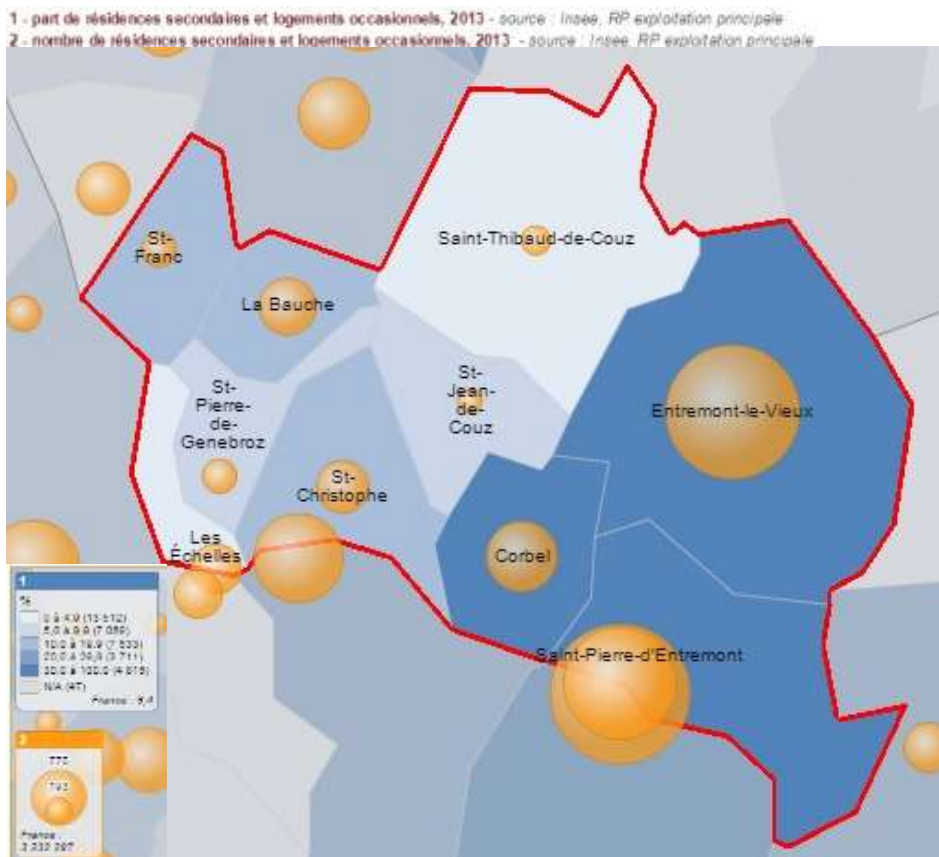
Le bassin d'habitat de Chartreuse comporte 3 076 logements en 2015, soit 1% du parc de logements savoyard. Ce parc se caractérise par une part plus importante de résidences principales par rapport au reste du département (73% contre 62% à l'échelle savoyarde).

Répartition du parc de logements

Scs : FILOCOM 2015



Si les résidences secondaires représentent seulement 19% du parc de logements, celles-ci sont concentrées majoritairement dans les communes Entremont-le-Vieux, Saint-Pierre-d'Entremont et Corbel.

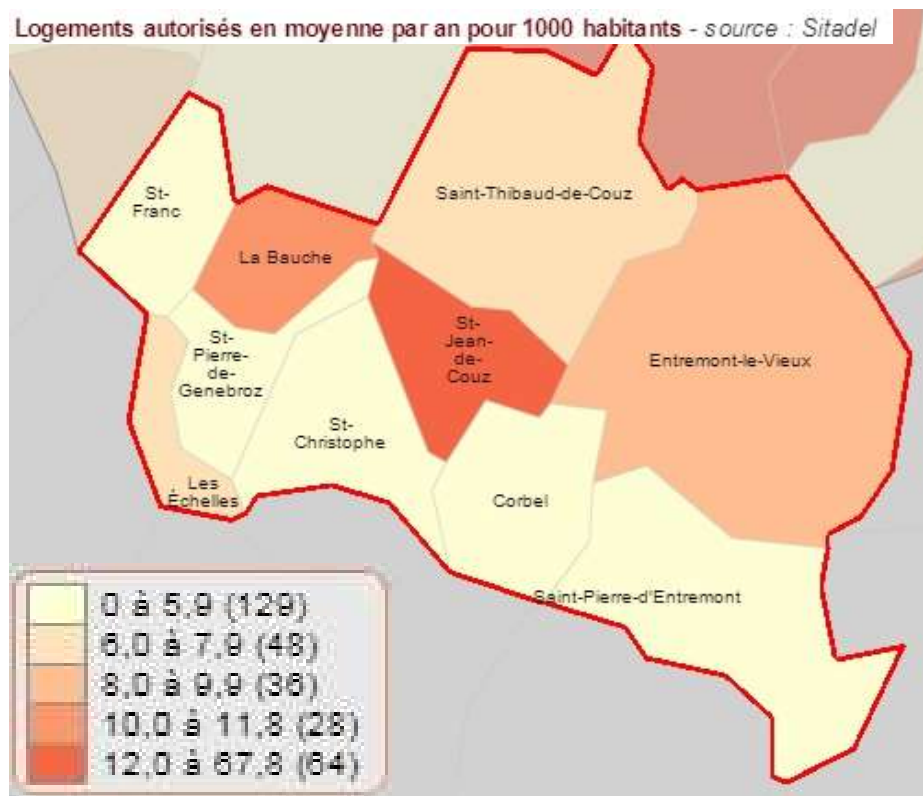


2.2 La construction neuve

La production de logements autorisés sur le territoire représente 1% de la production neuve savoyarde. Avec 7.2 logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants, le bassin d'habitat Chartreuse bénéficie d'une dynamique de construction neuve moins soutenue que celle constatée à l'échelle départementale.

LOGEMENTS (Hors logements en résidence) <i>Source : Sitadel, date réelle, 2015 extraction juillet 2018</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre de logements autorisés en moyenne par an (2011/2015)	38	3973
Nombre de logements commencés en moyenne par an (2011/2015)	29	2884
Part des logements collectifs parmi les logements autorisés	11%	50%
Part des logements individuels purs parmi les logements autorisés	67%	27%
Part des logements individuels groupés parmi les logements autorisés	22%	12%
Nombre de logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants	7,2	9,4

La construction neuve est portée en premier lieu par le développement de logements individuels : 89% des logements autorisés.



La commune de St Jean de Couz connaît la plus forte dynamique de construction neuve, suivie par les communes de La Bauche et d'Entremont-le-Vieux.

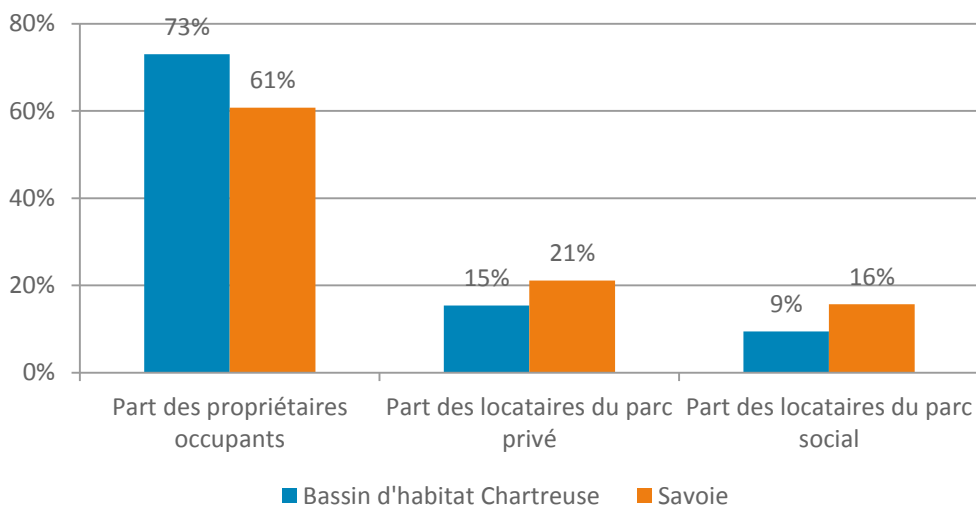
2.3 Le parc de résidences principales et son occupation

Sur le bassin d'habitat Chartreuse, le parc de logements se distingue par l'occupation majoritaire des résidences principales par les propriétaires occupants : 73%, contre 62% à l'échelle de la Savoie.

La part du parc locatif est moins importante que celles constatées à l'échelle départementale.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation

Scé: FILOCOM 2015

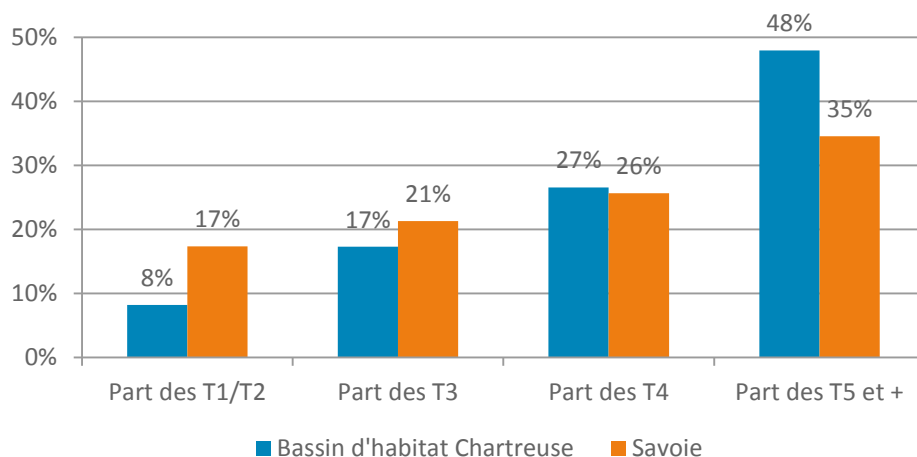


Sur le bassin d'habitat Cœur de Chartreuse, 3% des ménages sont logés gratuitement (contre 2% à l'échelle de la Savoie). Ils n'apparaissent donc pas parmi les propriétaires ou les locataires du parc privé ou social.

Le logement individuel demeurant la forme d'habitat privilégiée sur ce territoire – 73% des résidences principales sont des logements individuels – la part des grands logements est prépondérante : 48% des résidences principales sont de type 5 et plus.

Répartition des résidences principales par typologie

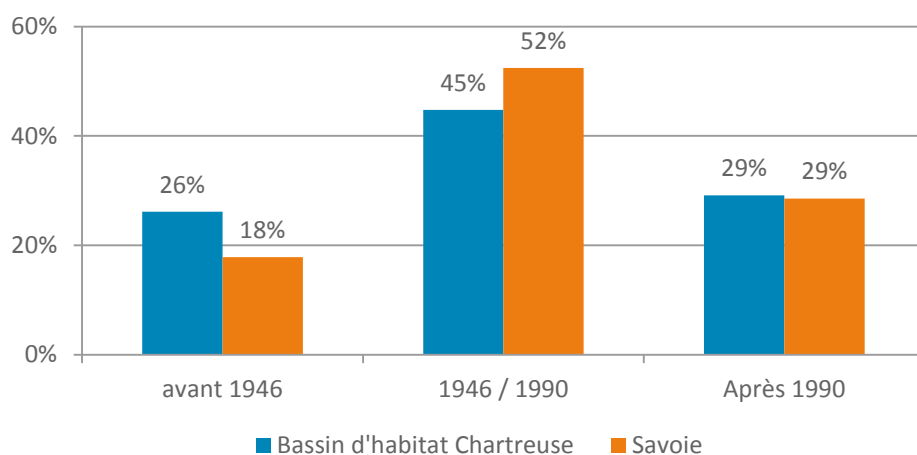
Scé : INSEE 2013



Enfin, concernant l'ancienneté du parc de logement, il faut souligner que près d'un tiers des résidences principales ont été construites avant 1946. Une situation qui appelle à une certaine vigilance pour garantir dans le temps la qualité et l'attractivité de ce parc existant.

Répartition des résidences principales par année de construction

Scé: INSEE 2013

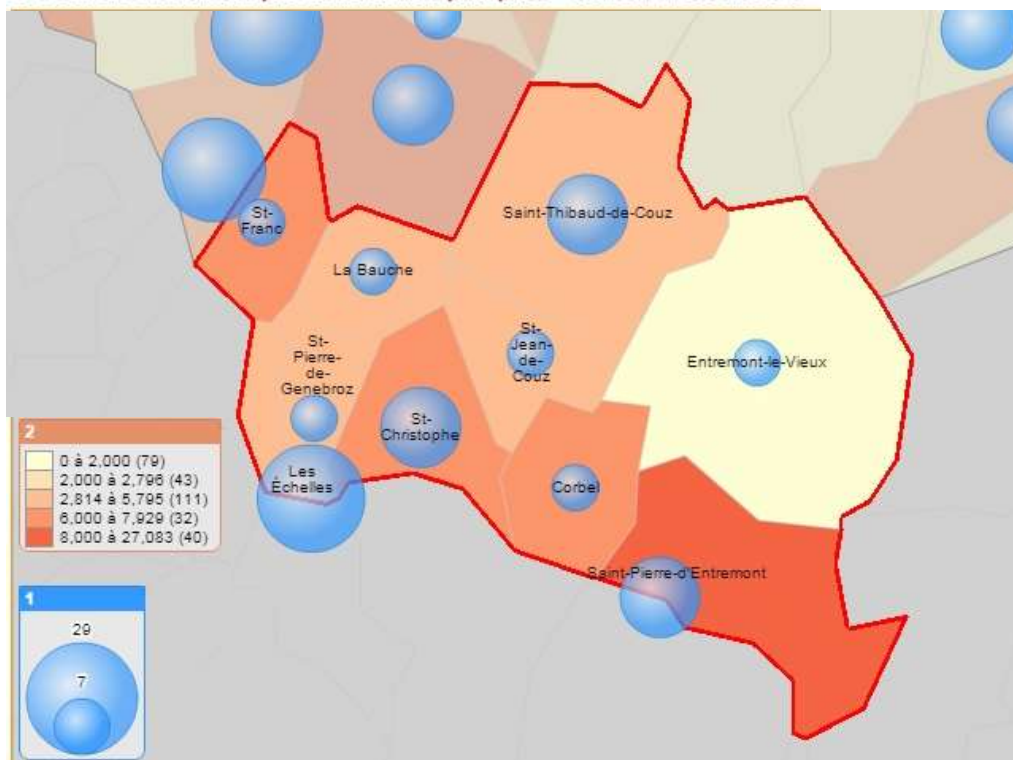


2.4 Le parc privé potentiellement indigne

Si dans toutes les communes on compte du parc privé potentiellement indigne, celui-ci demeure très faible sur le bassin d'habitat : le volume le plus important étant de 27 logements sur la commune des Echelles.

1 - Nombre de logements privés potentiellement indignes - source : FILOCOM 2013

2 - Poids du PPPI dans le parc de résidences principales - source : FILOCOM 2013



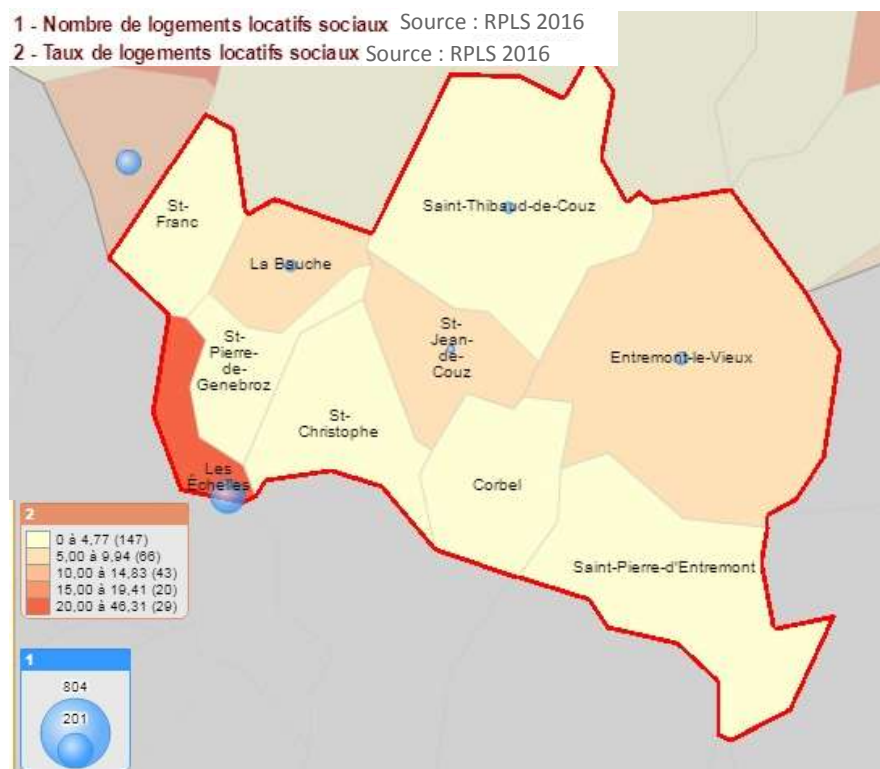
3. Le fonctionnement du parc social

3.1 Caractéristiques du parc locatif social

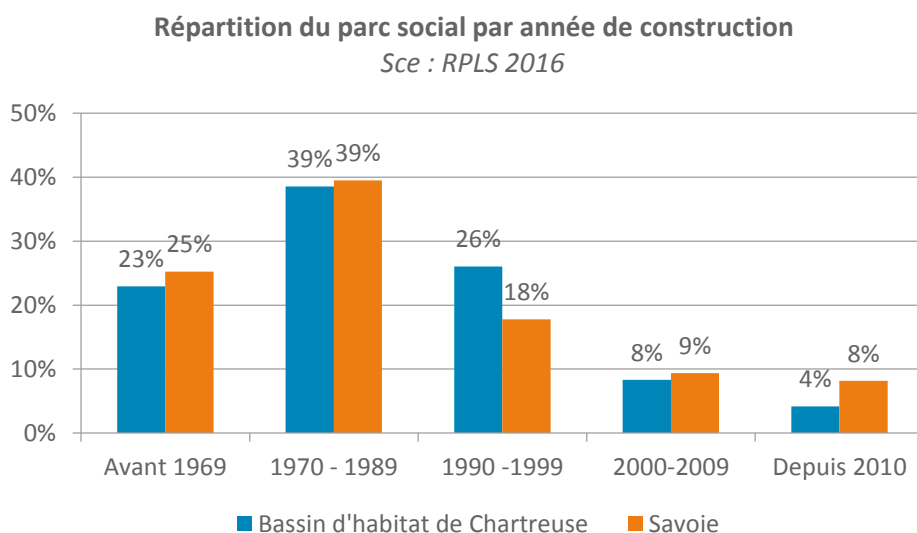
Caractéristiques parc locatif social Source : RPLS 2016	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre de logements locatifs sociaux	192	32124
Taux de logements locatifs sociaux	8.5%	14 à 16 %
Part de l'individuel	11%	6%
Part du collectif	89%	94%

Le parc locatif social du bassin d'habitat de Chartreuse représente 0.6% du parc locatif social savoyard. A l'échelle du bassin d'habitat, ce parc correspond à 8.5% de l'offre de résidences principales, un taux inférieur à celui constaté à l'échelle départementale. Le parc social du bassin d'habitat se caractérise par une part du collectif importante

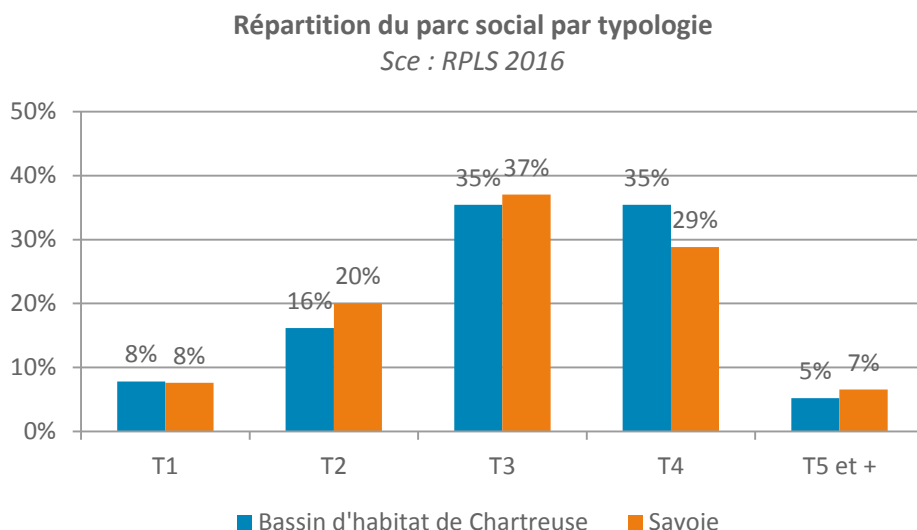
La commune Les Echelles concentre la majorité des logements locatifs sociaux.



Après un fort développement entre les années 1970 et fin des années 1990 correspondant à 65% du parc social du bassin d'habitat, on assiste depuis le début des années 2000 à un fort ralentissement du développement d'une offre neuve.



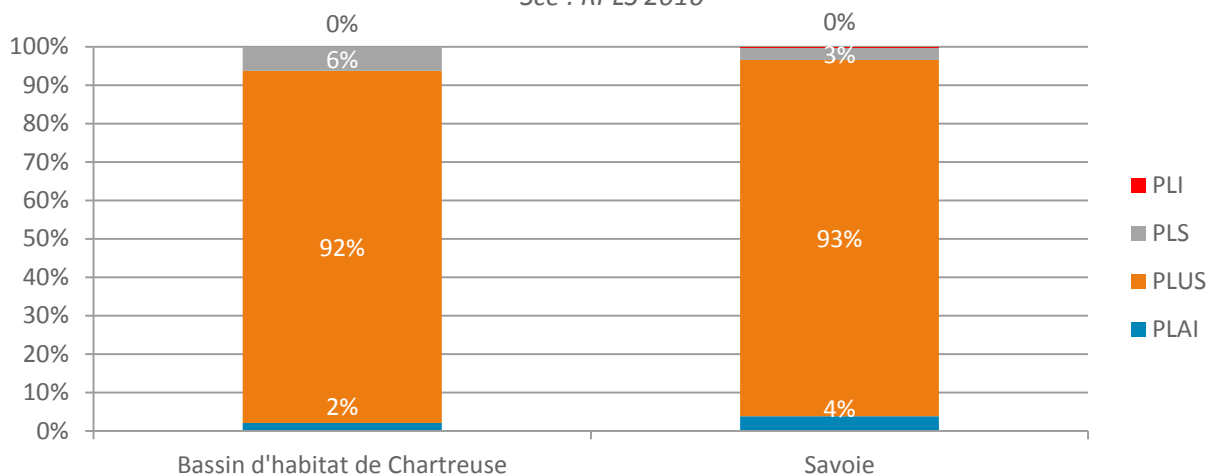
A l'image de la Savoie, le parc social du bassin d'habitat se compose majoritairement de T3 et de T4, avec une surreprésentation des T4 par rapport au département, qui constituent 35% du parc social.



Enfin, en termes de financement, à l'image des proportions départementales, le parc social du bassin d'habitat Chartreuse se compose en premier lieu de logements PLUS (92%). Les logements PLS représentent une part plus importante qu'à l'échelle départementale : 6% contre 3%.

Répartition des logements sociaux financés en Plai, Plus, Pls et Pli

Scs : RPLS 2016



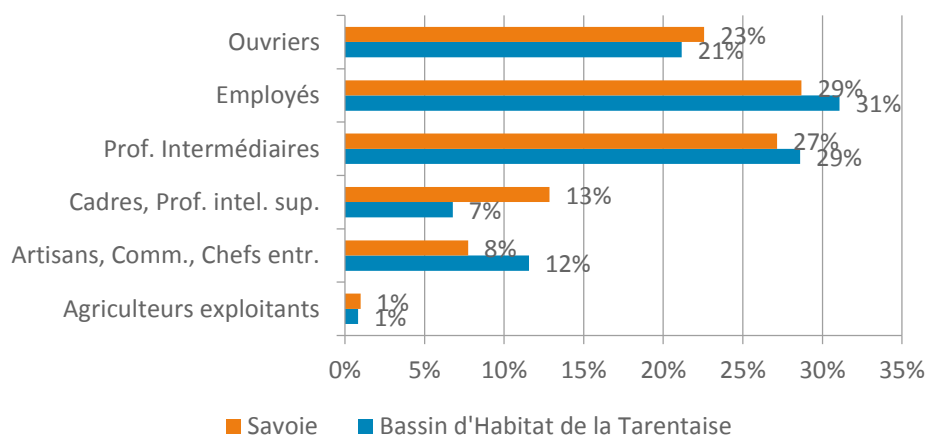
3

3.2 La demande locative sociale

La demande locative sociale Source : SNE 2015	Bassin d'habitat de Chartreuse (données à l'échelle de l'EPCI, soit 17 communes)	Savoie
Nombre de demandeurs	46	10464
Evolution du nombre de demandeurs par rapport à N-1	-2%	4%
Part des demandes de mutation	30%	39%
Poids des demandes / département	0%	100%

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Scs : INSEE 2013



3

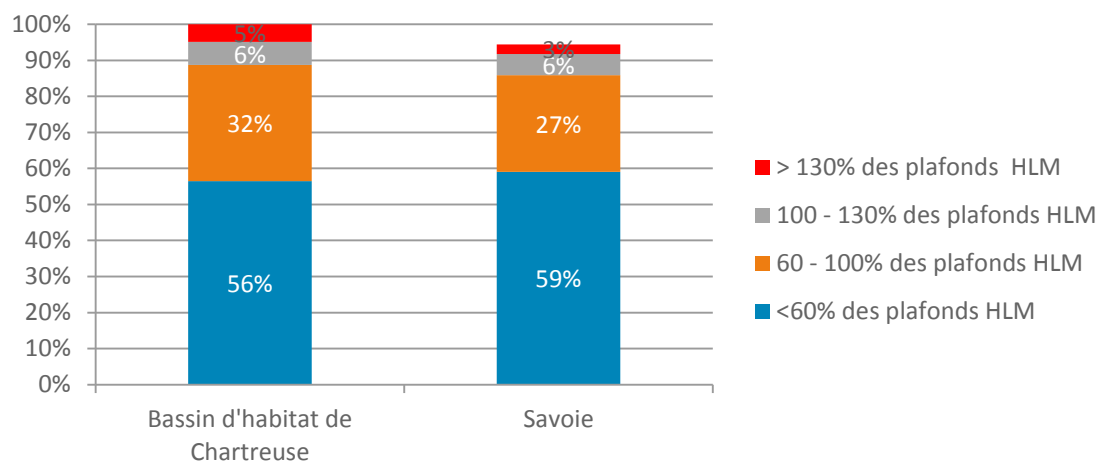
Ancienneté de moins d'un an	ND	65%
Ancienneté de la demande : 1 à 2 ans	13%	19%
Ancienneté de la demande : 2 ans et plus	7%	17%

En 2015, 46 demandes pour un logement social ont été exprimées sur la CC Chartreuse. Cela représente seulement 0.44% de nombre de demandeurs recensés à l'échelle départementale, tandis que le territoire concentre à ce jour 0.6% de l'offre départementale.

Le nombre de demandeurs a fortement baissé en 1 an, une variation de -2%, alors que la progression a été de 4% à l'échelle de la Savoie.

Si les ménages demandeurs les plus précaires sur le bassin d'habitat Chartreuse représentent une part quasi similaire à celle de la Savoie (56% de demandeurs ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM), les demandeurs ayant des revenus compris entre 60% et 100% des plafonds sont plus nombreux : ils représentent 32% des demandeurs contre 27% à l'échelle de la Savoie.

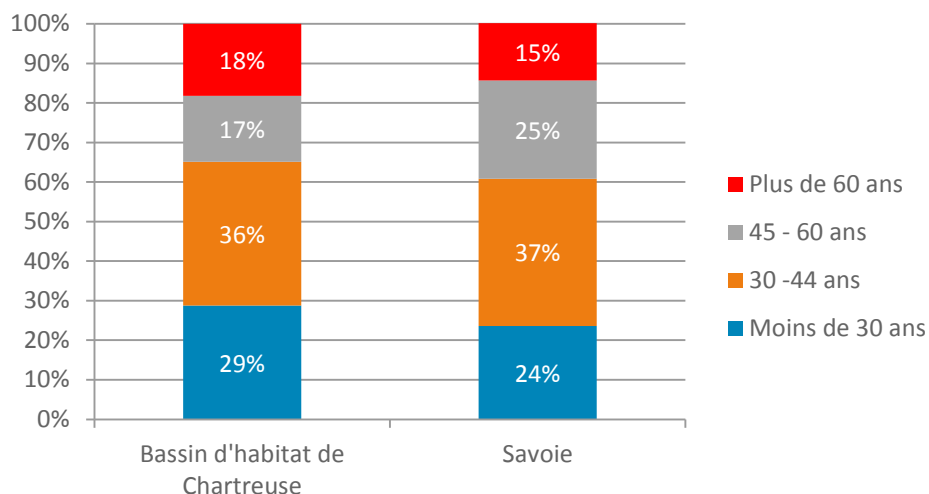
Répartition des demandeurs par niveaux de revenus, données à l'échelle de l'EPCI Coeur de Chartreuse
Scs : SNE 2015



Les demandeurs du bassin d'habitat de Chartreuse se caractérisent aussi par leur âge : ils sont plus jeunes, 29% ont moins de 30 ans et 36% ont entre 30 et 44 ans. Notons aussi une surreprésentation, par rapport au département, des plus de 60 ans : 18% contre 15%.

Répartition des demandeurs par âge

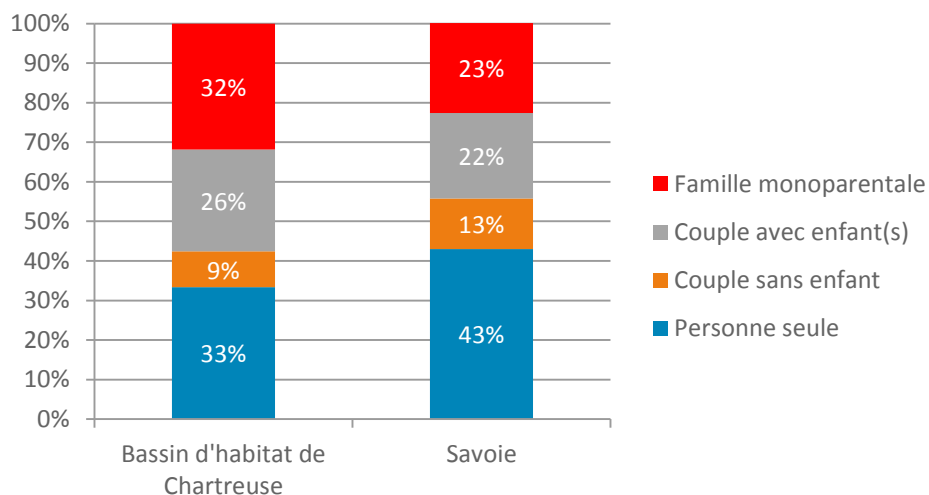
Scs : SNE 2015



Par rapport à la composition familiale, soulignons la surreprésentation des familles monoparentales parmi les demandeurs de logement social : 32% contre 23% à l'échelle de la Savoie. La part des couples avec enfants est également plus importante (26%). Les personnes seules ne représentent que 33% des demandeurs contre 43% au niveau départemental.

Répartition des demandeurs par composition familiale

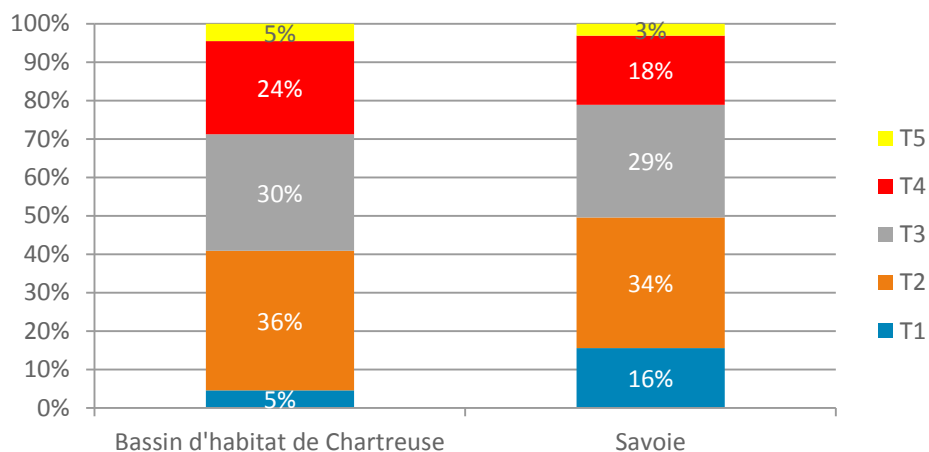
Scs : SNE 2015



Enfin, concernant les typologies de logements demandés, les T2 et T3 représentent 66% des logements demandés. La part des T4 sur le bassin d'habitat Chartreuse est également plus importante : 24% contre 18% à l'échelle départementale.

Répartition des demandeurs par typologie demandées

Scé : SNE 2015



3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social

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

Avec 3.3 demandes pour une attribution à l'échelle du bassin d'habitat, le niveau de tension sur le territoire est plus important que celui constaté à l'échelle de la Savoie : 2.8 demandes pour 1 attribution. Cependant, ce niveau de tension concerne 46 demandes en 2015 pour 14 attributions, soient de faibles volumes à l'échelle de la Savoie.

Niveau de tension sur le parc locatif social <i>Source : SNE 2015 ; RPLS 2016</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre de LLS vacants	42	1528
Nombre de LLS vacants de plus de 3 mois	35	917
Taux de vacance	22%	5%
Taux de vacance de plus de trois mois	18%	3%
Taux de rotation	8%	11%
Nombre de demande / attribution	3,3	2,8
Délai d'attente moyen en mois	6	14

3.4 La programmation récente

Sans objet sur le bassin d'habitat Chartreuse.

3.5 Le parc de logements privés conventionnés

Le parc de logements privés conventionnés	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre de logements conventionnés (2014/2016)	5	186
Moyenne par an	1,67	62

Le parc de logements privés conventionnés est restreint sur le bassin d'habitat étudié et se développe peu.

En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat Cœur de Chartreuse

- 8.5% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, concentré sur la commune des Echelles.
- Un parc social composé de 70% de T3 et T4, pendant que 66% des demandeurs concernent des T2 et T3
- 92% de logements PLUS alors que 56% des ménages demandeurs sont éligibles à un logement PLAI : un enjeu de diversification de l'offre sociale.
- Des demandeurs jeunes : 29% ont moins de 30 ans

4. Le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels

4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles

Le marché de la construction de maisons individuelles <i>Source : Sitadel, données en dates réelles. Perval</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Logements individuels purs autorisés en moyenne par an (2011/2015)	20	1057
Logements individuels purs commencés en moyenne par an (2011/2015)	20	861
Logements individuels purs autorisés en moyenne par an (2005/2010)	35	1506
Logements individuels purs commencés en moyenne par an (2005/2010)	35	1433
Nombre de transactions de TAB en 2015	4	264
Prix moyen des terrains à bâtir en 2015	ND	178 988 €
Prix moyen des terrains à bâtir en 2012	ND	135 330 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2015	43 €	119 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2012	86 €	112 €
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2015	ND	1506
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2012	616	1204

Pour rappel, le nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2011 et 2015 sur le bassin d'habitat Chartreuse représente 1% de l'ensemble des logements autorisés à l'échelle de la Savoie.

Cette dynamique de production est en premier lieu portée par le développement d'une offre de logements individuels purs. Le nombre de transactions de terrains à bâtir en 2015 reste relativement faible.

4.2 Le marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière <i>Source : ECLN 2016</i>	Bassin d'habitat de Chartreuse	Savoie
Nombre de mises en vente - collectif (3 premiers trimestres 2016)	28	1109
Nombre de réservation - collectif (3 premiers trimestres 2016)	0	1069
Stock en fin d'année - collectif (fin 3e trimestre 2016)	ND	1515
Prix moyen / m ² hors parking - collectif	ND	4 115 €
Taux d'écoulement (fin 3e trimestre 2016)		
Nombre de mises en vente - individuel	12	161
Nombre de réservation - individuel	12	106
Stock - individuel	ND	141
Prix moyen - individuel	ND	300 133 €

Le marché de la promotion immobilière est assez faible sur le bassin d'habitat Chartreuse : on recense 28 mises en ventes en collectif et 12 en individuel.

Le marché de l'individuel semble fonctionner localement, avec un nombre de réservations équivalent à celui des mises en vente. En revanche, en 2016, on ne note aucune réservation pour les logements collectifs. 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).

4.3 Le marché de la revente

4.3.1 Situation du marché

Le marché de la revente sur le bassin d'habitat Chartreuse présente des niveaux de prix parmi les plus bas de la Savoie, ce qui conforte son attractivité auprès de ménages venus de l'extérieur.

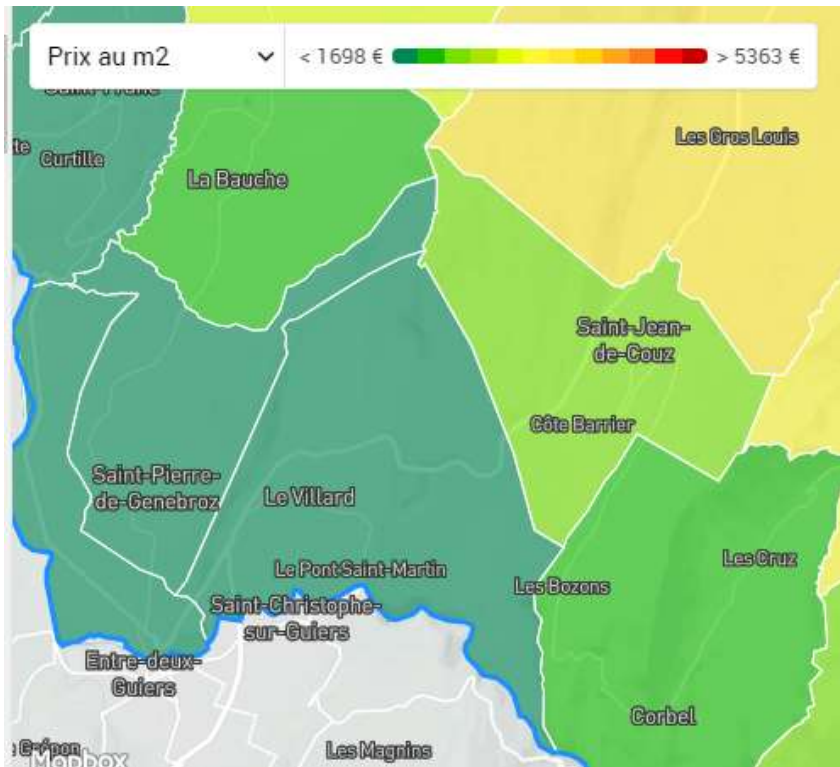


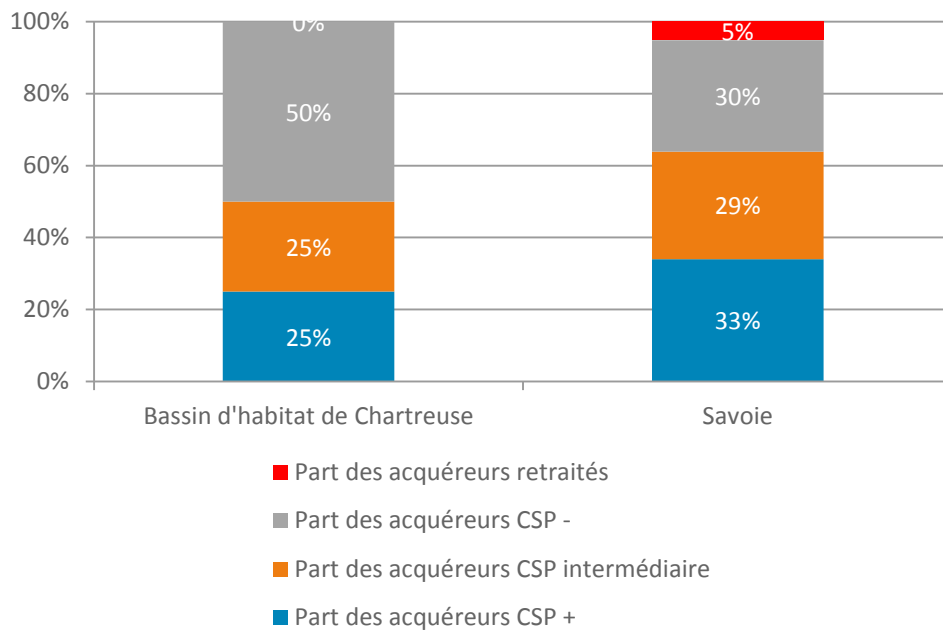
Figure 1. Prix moyen au m² dans l'ancien, tous logements confondus
 Source : meilleuragents.com, 2017

4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir

Les acquéreurs des terrains à bâtir sont en premier lieu des ménages issus de CSP employés et ouvriers. Les prix du marché local étant bas, le secteur présente une réelle attractivité pour les ménages à faibles revenus.

Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir par catégorie socio professionnelle

Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat



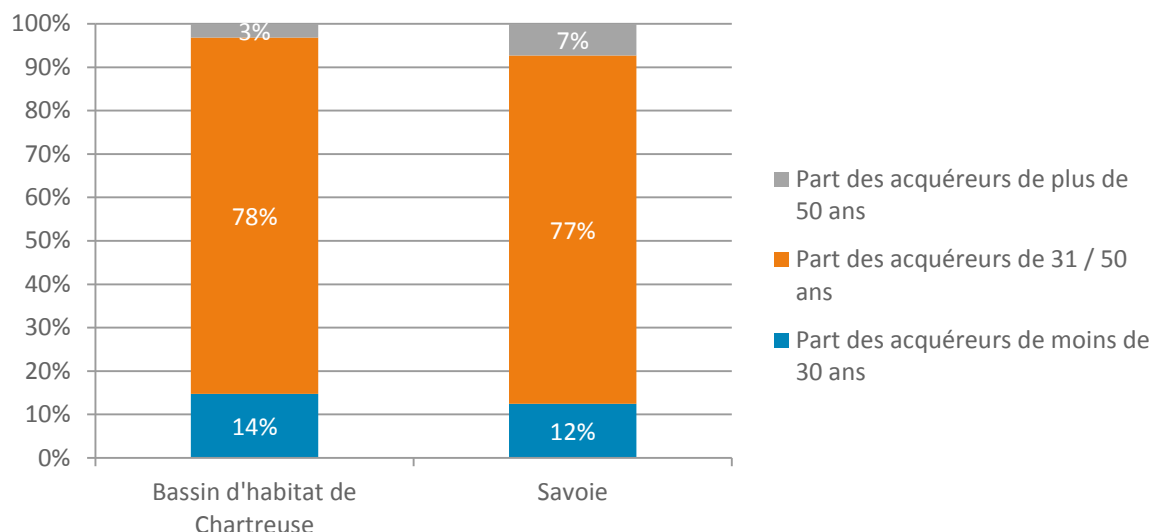
Les CSP+ correspondent aux cadres et professions intellectuelles supérieures.

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

Les CSP moins regroupent les employés et ouvriers

Fait caractéristique du bassin d'habitat, la part des jeunes ménages de moins de 30 ans est plus importante qu'à l'échelle de la Savoie : 14% contre 12%. Le territoire est en effet attractif pour ces ménages, à la recherche d'une certaine qualité de vie, et qui peuvent acheter une maison dans ce secteur.

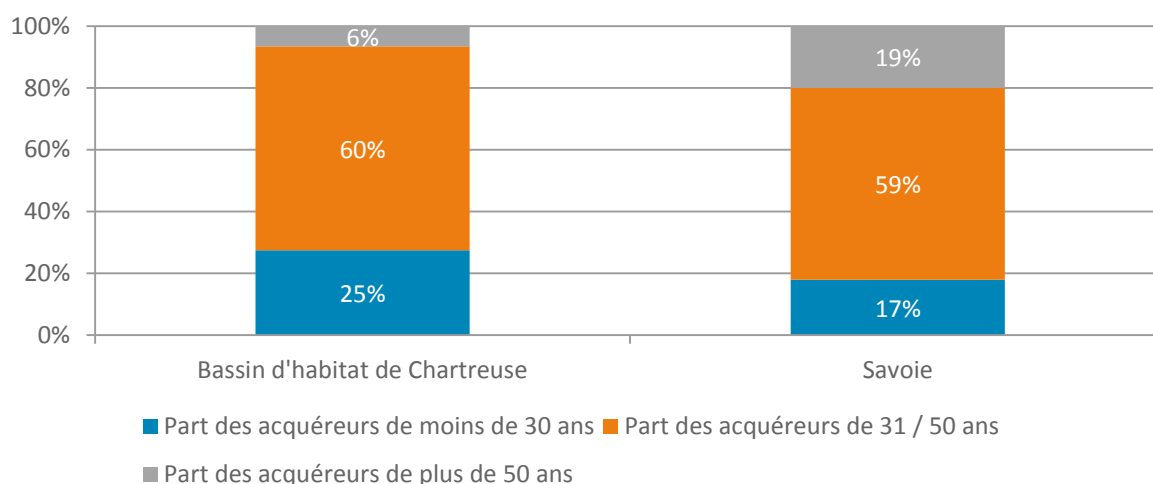
Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir par âge
Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat



4.3.3 Les acquéreurs d'appartements anciens

Ce segment du marché de la revente concerne davantage un public jeune : les 31-50 ans représentent la majorité des acquéreurs, les moins de 30 ans sont plus nombreux sur ce segment (25%) que sur le reste du département. Le marché de la revente du bassin d'habitat présente une réelle attractivité, compte tenu des prix, pour les jeunes ménages.

Répartition des acquéreurs d'appartements anciens par âge
Scs : PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat

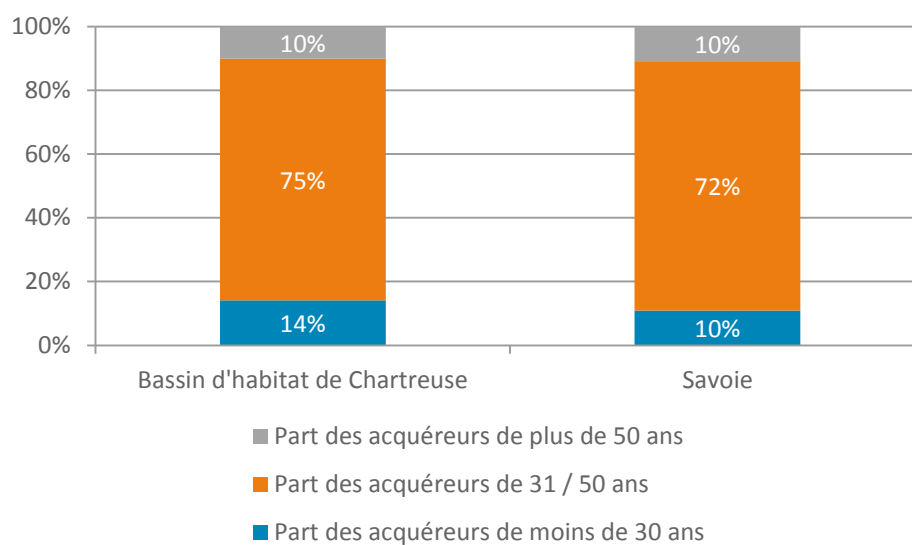


4.3.4 Les acquéreurs de maisons anciennes

Là encore, si la part des plus jeunes ménages est plus importante (14% de moins de 30 ans), la majorité des acquéreurs de maisons individuelles demeurent les 31 – 50 ans (75%).

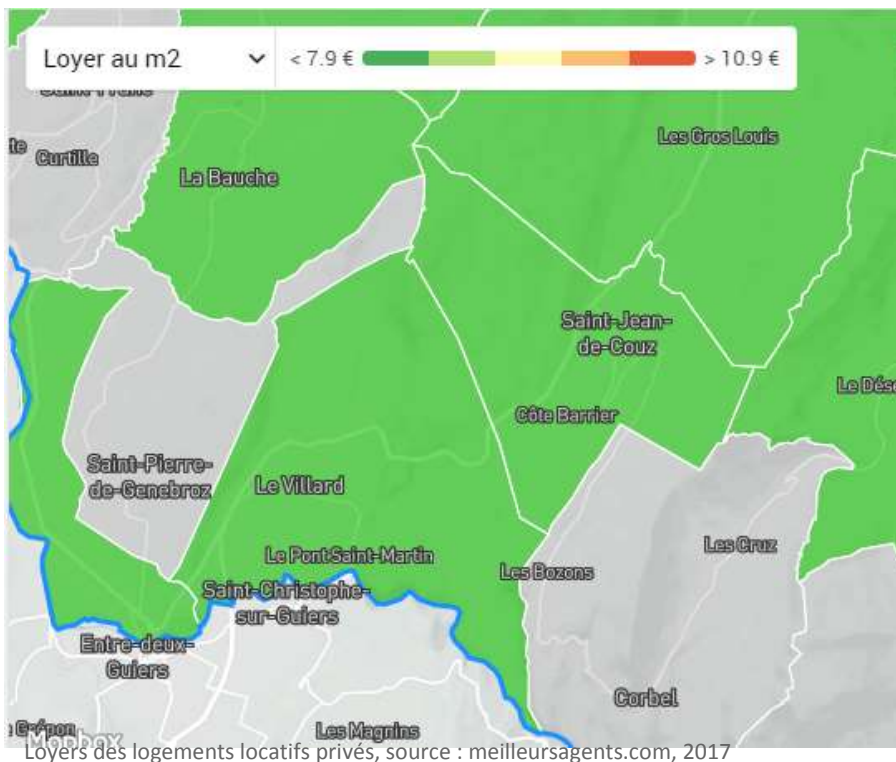
Répartition des acquéreurs de maisons anciennes par âge

Scé : PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat



4.4 Le marché locatif privé

Un marché locatif privé qui demeure contenu et présente des niveaux de prix parmi les plus bas, de l'ordre de 7€/m² hors charge, quand à l'échelle de la Savoie, le loyer moyen est à 10,6€/m².



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

- Un marché du logement porté en premier lieu par la maison individuelle, dans le neuf et dans le marché de la revente.
- Des prix de marché bas et très attractifs pour les ménages
- Un territoire qui permet de satisfaire le parcours résidentiels des plus jeunes : les moins de 30 ans représentent une part plus conséquente des acquéreurs, tous segments confondus.

5. Les publics spécifiques

5.1 Les étudiants

5.2 L'offre d'hébergement

	Grand Lac et CC Cœur de Bauges	Arlysère	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

Le vieillissement de la population représente une problématique importante localement, notamment concernant les personnes isolées. Une situation qui appelle une attention particulière concernant l'enjeu de répondre au besoin d'autonomie de ces personnes.

5.4 Les personnes handicapées

5.5 Les gens du voyage

5.6 Les saisonniers

SAISONNIERS	Bassin d'habitat de Chartreuse
	Bassin d'habitat de Chartreuse
Besoins à satisfaire	
<i>Plus ou peu de besoin en offre supplémentaire mais besoin de réhabiliter 1 000 logements en locatif privé dans le département</i>	
Saisonnalité forte d'hiver	
Saisonnalité d'été et d'hiver	X

6. Les documents de planification

	Avancement	Objectifs de production de logements	Orientations en matière d'habitat et de logement
SCOT	Le PLUiH Chartreuse devrait obtenir la valeur SCOT		
PLH	Le PLUiH Chartreuse tiendra lieu de PLH (avec le programme d'orientations et d'actions)		
PLUiH	PLUiH Cœur de Chartreuse prescrit le 29/06/2015 et en cours de réalisation	<p>Construction neuve (dimensionnement provisoire à ce stade des études, selon le projet de POA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre 2020 et 2032 : 1191 résidences principales. - A l'échelle des seules communes du bassin d'habitant de Chartreuse, l'objectif représente 290 logements sur 12 ans, soit 24 logements par an. <p>Logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de POA fixe un objectif de production de 87 logements sociaux sur 12 ans dans le neuf, soit 7 logements/an en moyenne. Cette programmation s'entend en locatif public et privé (conventionnement) ou en accession sociale. 	<p>Orientations prévisionnelles en matière d'habitat et de logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser le développement structuré et cohérent d'un territoire interconnecté, en intégrant les spécificités de chaque entité, créant les conditions favorables à une cohésion sociale et répondant aux besoins des populations actuelles et futures - Développer la capacité de création de richesses territoriales touristiques en s'appuyant sur les atouts paysagers et patrimoniaux de Chartreuse, en valorisant la diversité de son offre et en renforçant sa capacité à capter les flux de population
OPAH / PIG	OPAH APS Chautagne 2013-2016 (Soliha) étude pré opérationnelle et	<p>CC Cœur de Chartreuse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parmi les 178 dossiers déposés dans le 	

	bilan fin de troisième année	<p>cadre de l'OPAH, 35 dossiers sur la CC de Chartreuse</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12 dossiers pour des travaux d'autonomie ○ 22 dossiers pour des dossiers relatifs à la précarité énergétique ○ 1 dossiers pour des travaux liés à de l'insalubrité pout de la forte dégradation 	
Autres études	<p>PNR Chartreuse Diagnostic habitat 2010 (PACT) Stratégie habitat du parc 2013 (PACT) Charte du parc 2008-2019</p>		