



Direction Départementale Territoriale
de la Savoie

Plan Départemental de l'Habitat de Savoie

Bassin d'Habitat de Cœur
de Savoie

Diagnostic territorial

Juillet 2019

Sommaire

SOMMAIRE	1
1. LE PAYSAGE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	3
1.1 Identité et fonctionnement du territoire	3
1.2 Dynamique économique	4
1.3 Profil sociodémographique	7
1.3.1 L'évolution de la population	7
1.3.2 Le profil des ménages	9
1.3.3 Les revenus des ménages	11
En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat Cœur de Savoie...	13
2. LE PARC DE LOGEMENTS	14
2.1 La structure du parc de logements et son évolution	14
2.2 La construction neuve	15
2.3 Le parc de résidences principales et son occupation	16
2.4 Le parc privé potentiellement indigne	18
En résumé le parc de logement du bassin d'habitat Cœur de Savoie...	19
3. LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL	20
3.1 Caractéristiques du parc locatif social	20
3.2 La demande locative sociale	22
3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social	25
3.4 La programmation récente	25
3.5 Le parc de logements privés conventionnés	26
En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat Cœur de Savoie...	26
4. LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS PRIVÉS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS	27
4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles	27
4.2 Le marché de la promotion immobilière	28
4.3 Le marché de la revente	29
4.3.1 Situation du marché	29
4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir	30
4.3.3 Les acquéreurs d'appartements anciens	32
4.3.4 Les acquéreurs de maisons anciennes	33
4.4 Le marché locatif privé	36
En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat Cœur de Savoie...	37
5. LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	38
5.1 Les étudiants	38
5.2 L'offre d'hébergement	38
5.3 Les personnes âgées	38
5.4 Les personnes handicapées	40
5.5 Les gens du voyage	41
5.6 Les saisonniers	41

1. Le paysage sociodémographique

1.1 Identité et fonctionnement du territoire

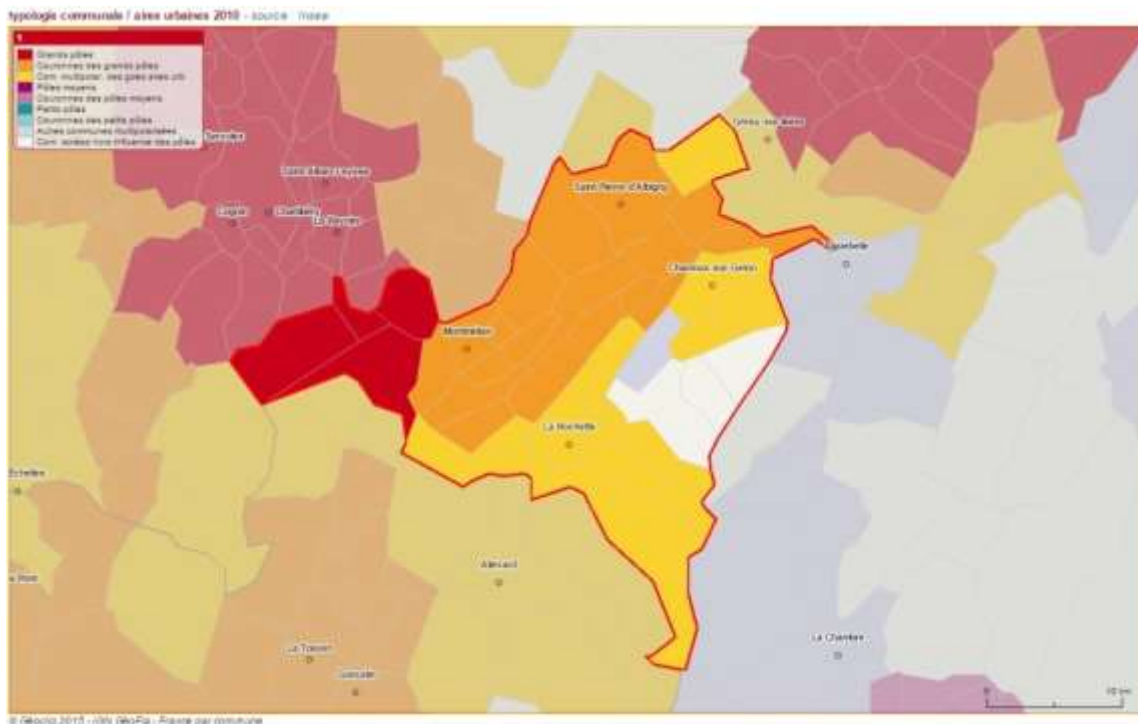
Le bassin d'habitat de Cœur de Savoie se situe à sur la frange ouest de la Savoie. Il regroupe 43 communes, toutes membres de la Communauté de Communes Cœur de Savoie. Cet EPCI, créé au 31 décembre 2013, est issu du regroupement de quatre anciennes intercommunalités :

- Communauté de communes de la Combe de Savoie
- Communauté de communes du Gelon et du Coisin
- Communauté de communes du pays de Montmélian
- Communauté de communes de la Rochette-Val Gelon



Ce bassin d'habitat est sous l'influence de l'aire urbaine de Chambéry. Les communes situées à l'ouest du bassin d'habitat font parties du grand pôle défini par l'INSEE pendant que les autres communes font partie :

- Des couronnes des grands pôles (nord et centre nord du bassin d'habitat)
- Des communes multi polarisées de grands pôles (sud et centre sud du bassin d'habitat)
- Des communes isolées hors influence des pôles (centre est du bassin d'habitat)



Parole d'acteurs

- **Le territoire dispose d'une très bonne situation : à 15 minutes de Chambéry, à 25 minutes de Grenoble.**
- **La commune Montmélian et les communes limitrophes sont dans une espace interstitiel avec Chambéry.**
- **La halte ferroviaire de Montmélian, avec près de 100 arrêts par jour, joue un rôle important dans l'attractivité du territoire.**

1.2 Dynamique économique

EMPLOI Source : INSEE 2013	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	17 327	202 740
dont actifs occupés	15 895	184 400
Emploi total au lieu de travail	11 537	187 970
Variation annuelle moyenne de l'emploi total au lieu de travail 2008 / 2013	1,2%	0,6%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence	23,7%	38,4%
Nombre d'emplois au LT pour 100 actifs occupés	73	102

Taux de chômage (au sens de l'INSEE)	8,3%	9,1%
Répartition de l'emploi par sphère d'activité¹		
<i>Part du secteur productif</i>	46%	27%
<i>Part du secteur présentiel</i>	57%	72%
Evolution de l'emploi par sphère d'activité (2008/2013)		
<i>Gain d'emplois dans le secteur productif</i>	117	-72
<i>Gain d'emplois dans le secteur présentiel</i>	132	1111

Malgré une vocation d'abord résidentielle, le bassin d'habitat de Cœur de Savoie bénéficie d'une dynamique de développement économique compte tenu de la progression du nombre d'emplois : +1.2%/an entre 2008 et 2013.

Ce taux de variation élevé traduit une réelle dynamique sur le territoire. Ainsi, malgré un nombre d'emplois au lieu de travail inférieur à celui de la Savoie, le bassin Cœur de Savoie s'inscrit dans une démarche économique active. Son tissu économique se caractérise par une sphère productive plus importante localement qu'à l'échelle de la Savoie.

La majorité des emplois sont concentrés à Montmélian. Les communes où le nombre d'emplois est élevé sont ensuite : La Rochette, Saint Pierre d'Albigny, puis Les Marches, Francin, et enfin, Saint Hélène du Lac.

Parole d'acteurs

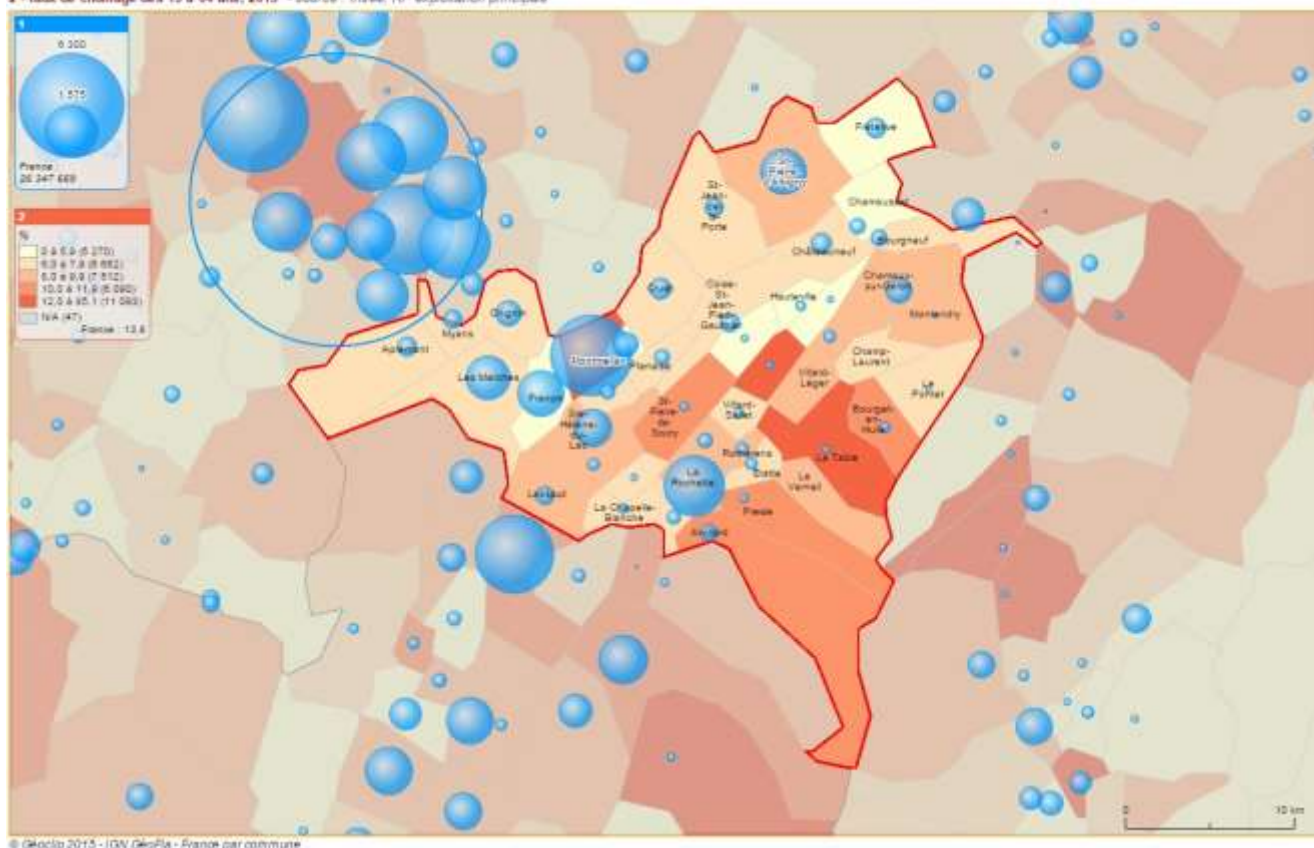
- *Le taux d'emplois du territoire est relativement élevé, témoignant d'une dynamique économique certaine qui est à souligner.*

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 15 à 64 ans, 2013 - source : Insee, RP exploitation principale

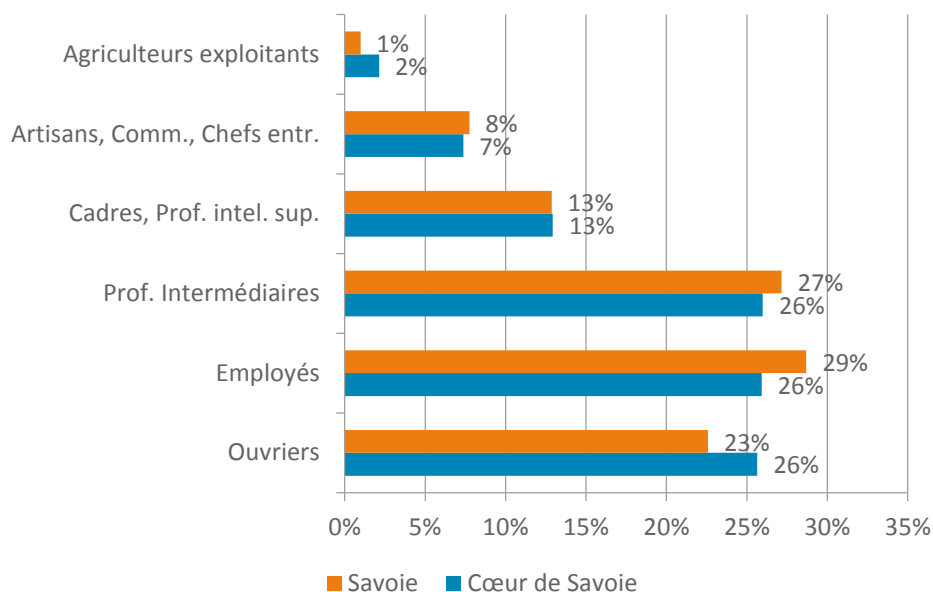


Le taux de chômage est inférieur à celui de la Savoie (8,3% contre 9,1%). Cependant quelques disparités entre les communes au sein du bassin Cœur de Savoie persistent. En effet, il est plus élevé au sein des communes situées au sud et à l'est du territoire.

Concernant les actifs, le bassin d'habitat Cœur de Savoie présente une homogénéité dans sa répartition socioprofessionnelle. Les parts des employés, des professions intermédiaires et des ouvriers sont les plus représentées sur le territoire avec des parts identiques de 26% chacune.

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Scs : INSEE 2013



1.3 Profil sociodémographique

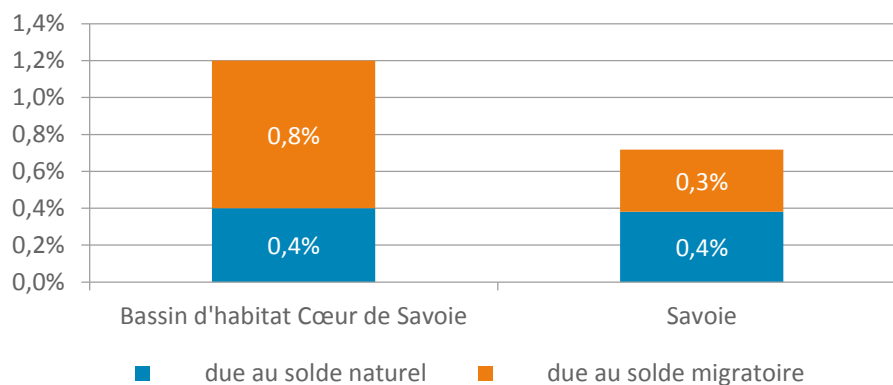
1.3.1 L'évolution de la population

POPULATION <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Population municipale en 2013	35589	423715
Part au sein du département de la Savoie	8%	
Variation annuelle moyenne de la population 2008 / 2013	1,20%	0,70%
<i>due au solde naturel</i>	0,4%	0,4%
<i>due au solde migratoire</i>	0,8%	0,3%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/ plus de 60 ans)	1,1	1,0

Le bassin d'habitat Cœur de Savoie se caractérise par une forte dynamique démographique (1.20%/an) supérieur à la dynamique départementale. Cette dynamique est d'abord portée par un solde migratoire importante.

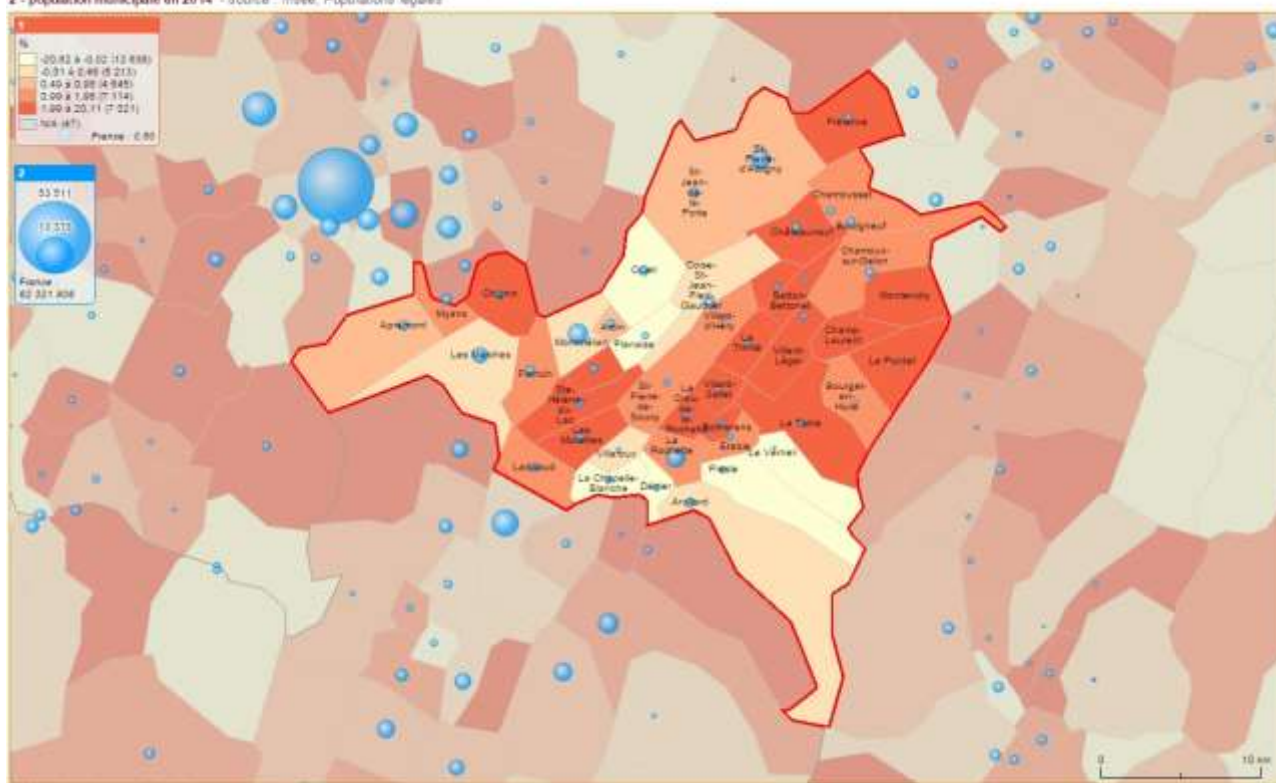
Répartition de la croissance démographique

Scé : INSEE 2013



Cependant, il existe des disparités entre les communes. En effet, si les communes au nord-est du bassin telles que Fréterive, Montendry, Le Pontet ou encore Champ-Laurent connaissent une croissance démographique au-delà de 2%/an, d'autres communes, notamment au sud accusent elles un recul du nombre de leurs habitants entre 2008 et 2013.

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



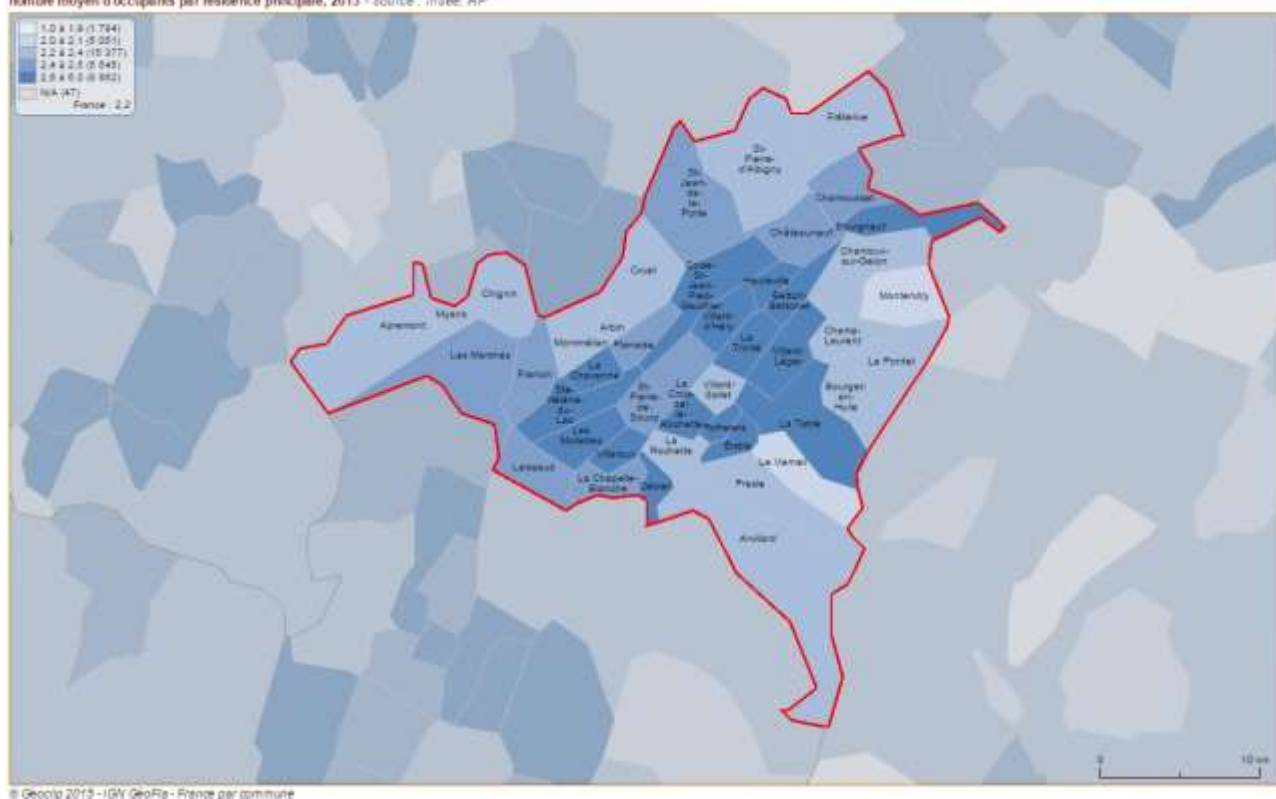
Le bassin d'habitat accueille une population diversifiée : avec un indice de jeunesse de 1.1 en en 2013, on constate un quasi équilibre entre population jeune de moins de 20 ans et population de plus de 60 ans. Le bassin d'habitat Cœur de Savoie accueille légèrement plus de population jeune par rapport à l'échelle départementale.

1.3.2 Le profil des ménages

MENAGES <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de ménages	14 481	18 8358
Evolution du nombre de ménages 2008 - 2013	1,6%	1,2%
Taille moyenne des ménages	2,42	2,2
Evolution de la taille moyenne des ménages 2008 - 2013	-0,05	-0,05

Les ménages du bassin d'habitat de Cœur de Savoie ont un profil familial : avec 2.42 personnes par ménage, les ménages sont parmi les plus grands de la Savoie.

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

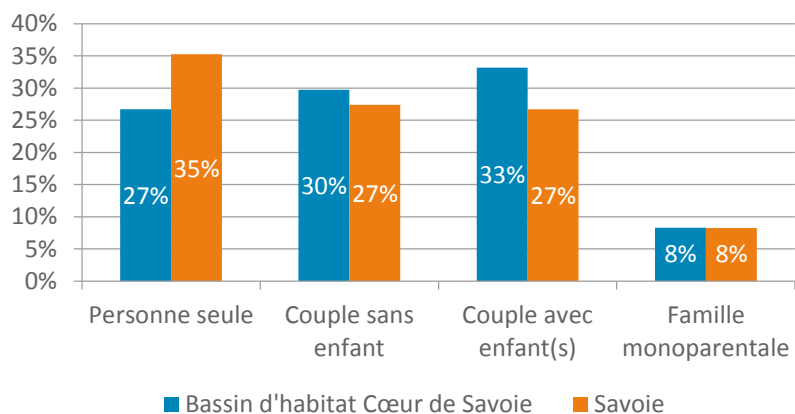


Ce profil familial masque des disparités entre les communes où certaines accueillent des ménages de plus petite taille.

La répartition des ménages par type de famille corrobore cette analyse : les couples sans enfant représentent 30% des ménages et les couples avec enfants 33%. Une surreprésentation par rapport au reste de la Savoie.

Répartition des ménages par type de famille

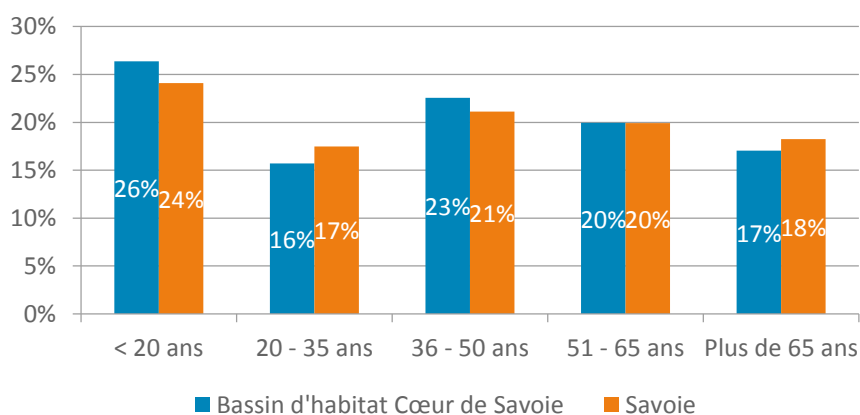
Scs : INSEE 2013



Ce profil familial transparait également dans l'âge de la population. Les moins de 20 ans sont les plus nombreux sur le territoire (26%), suivi ensuite de la tranche d'âge des 36 – 50 ans. Les personnes de 65 ans et plus ne représentent elles que 17% des ménages du bassin d'habitat contre 18% à l'échelle de la Savoie.

Répartition des ménages par tranche d'âge

Scs : INSEE 2013

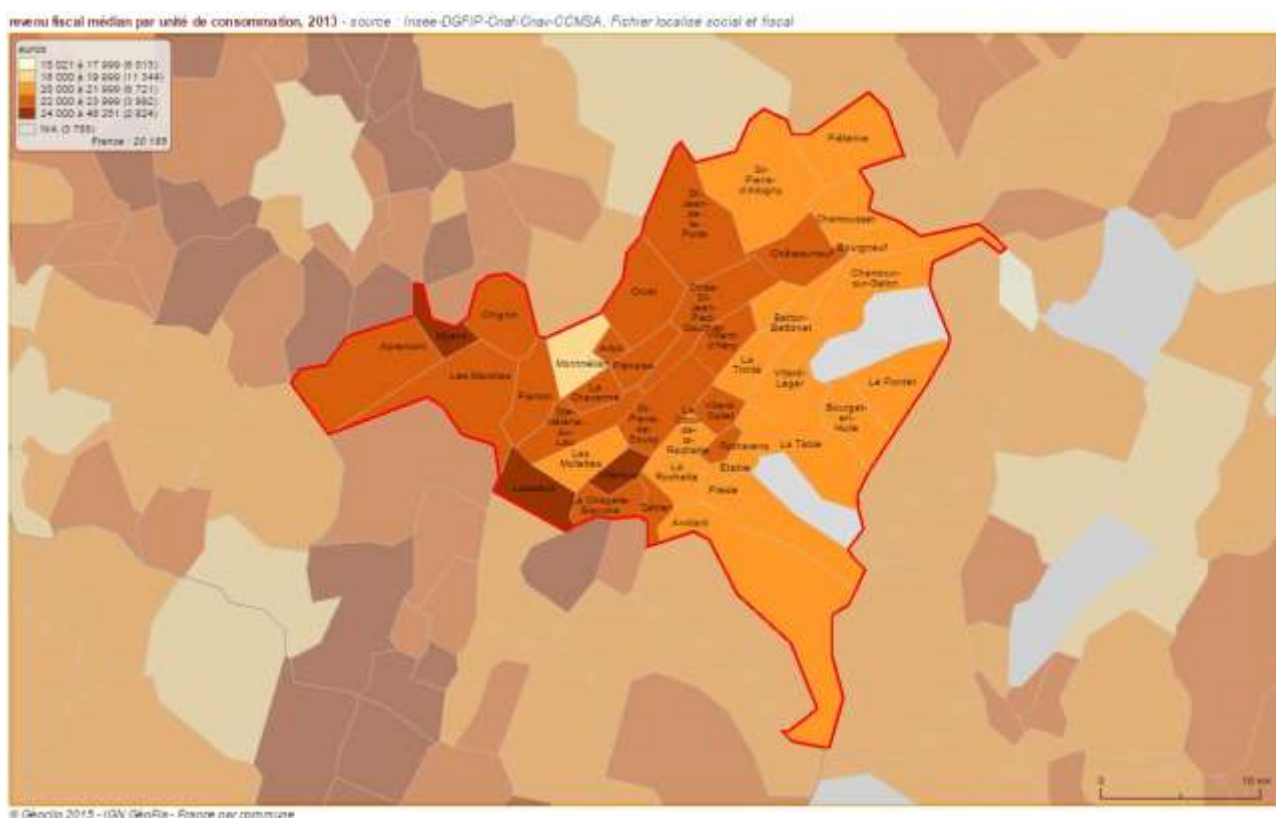


Ces chiffres masquent des disparités entre les communes. Phénomène assez commun, la ville concentre des plus petits ménages avec une taille inférieure à 2, tandis que les communes périphériques accueillent des ménages au profil familial.

1.3.3 Les revenus des ménages

REVENUS <i>Source : INSEE 2013 / FILOCOM 2013</i>	CC Cœur de Savoie	Savoie
Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	897	788
Revenu mensuel médian par UC (€)	1788	1770
Rapport inter décile	3,5	4,1
Part des ménages fiscaux imposables	63%	63%
Nb d'allocataires CAF à bas revenus	1076	18146

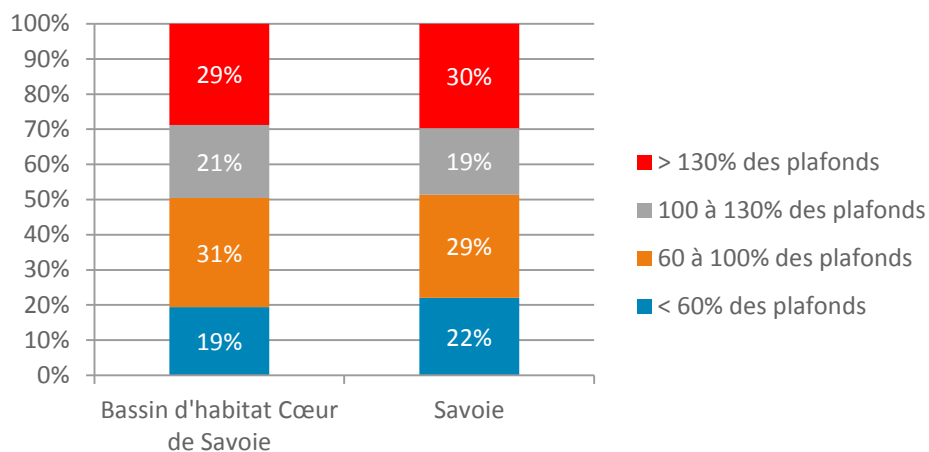
Les populations du bassin d'habitat Cœur de Savoie présentent un revenu mensuel médian sensiblement identique à celui constaté à l'échelle départementale. Il existe cependant des disparités entre les communes.



La répartition des ménages selon les plafonds de revenu HLM correspond quasiment à celle de la Savoie : 50% des ménages ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds de revenu HLM et parmi eux 19% inférieurs à 60% des plafonds de revenus HLM, contre 22% à l'échelle du département).

Répartition des ménages selon les plafonds de revenus HLM

Scé : 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.

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 (€)	Île 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

En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat Cœur de Savoie...

- Un territoire résidentiel mais qui bénéficie d'une réelle dynamique économique : progression du nombre d'emplois de +1.2%/an
- Une forte dynamique démographique : +1.2%/an
- Une population jeune, avec un indice de jeunesse de 1.1
- Des ménages familiaux avec 2.42 personnes par ménage
- Une population avec des niveaux de revenus quasi similaires à ceux de la Savoie : revenu mensuel médian de 1788€

2. Le parc de logements

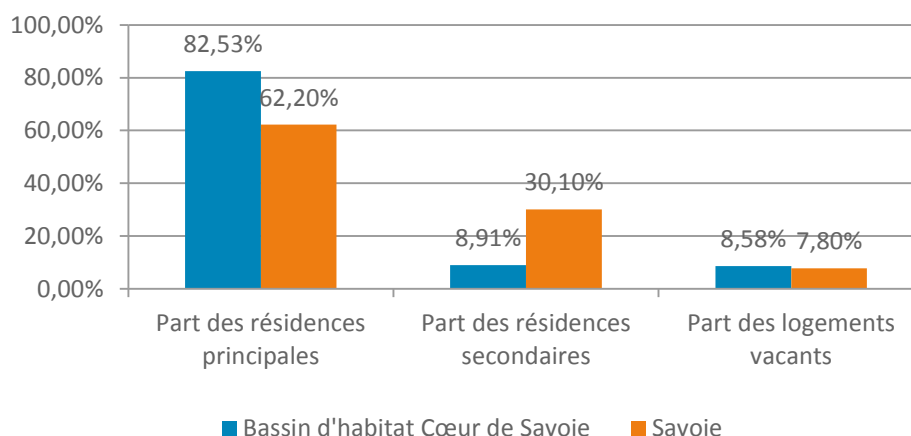
2.1 La structure du parc de logements et son évolution

LOGEMENTS Source : FILOCOM 2015	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de logements	18388	319779
Nombre de résidences principales	15171	198801
Part des résidences principales	82,53%	62,20%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RP entre 2011 - 2015	1,40%	0,60%
Nombre de résidences secondaires	1639	96176
Part des résidences secondaires	8,91%	30,10%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RS entre 2011 - 2015	0,10%	1,10%
Nombre de logements vacants	1578	24802
Part des logements vacants	8,58%	7,80%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de LV entre 2011 - 2015	4,70%	0,45%

Le bassin d'habitat Cœur de Savoie comporte 18 388 logements, soit 6% du parc de logements savoyard en 2015. Ce parc se caractérise par une part plus importante que sur le reste du département de résidences principales : 83%.

Répartition du parc de logements

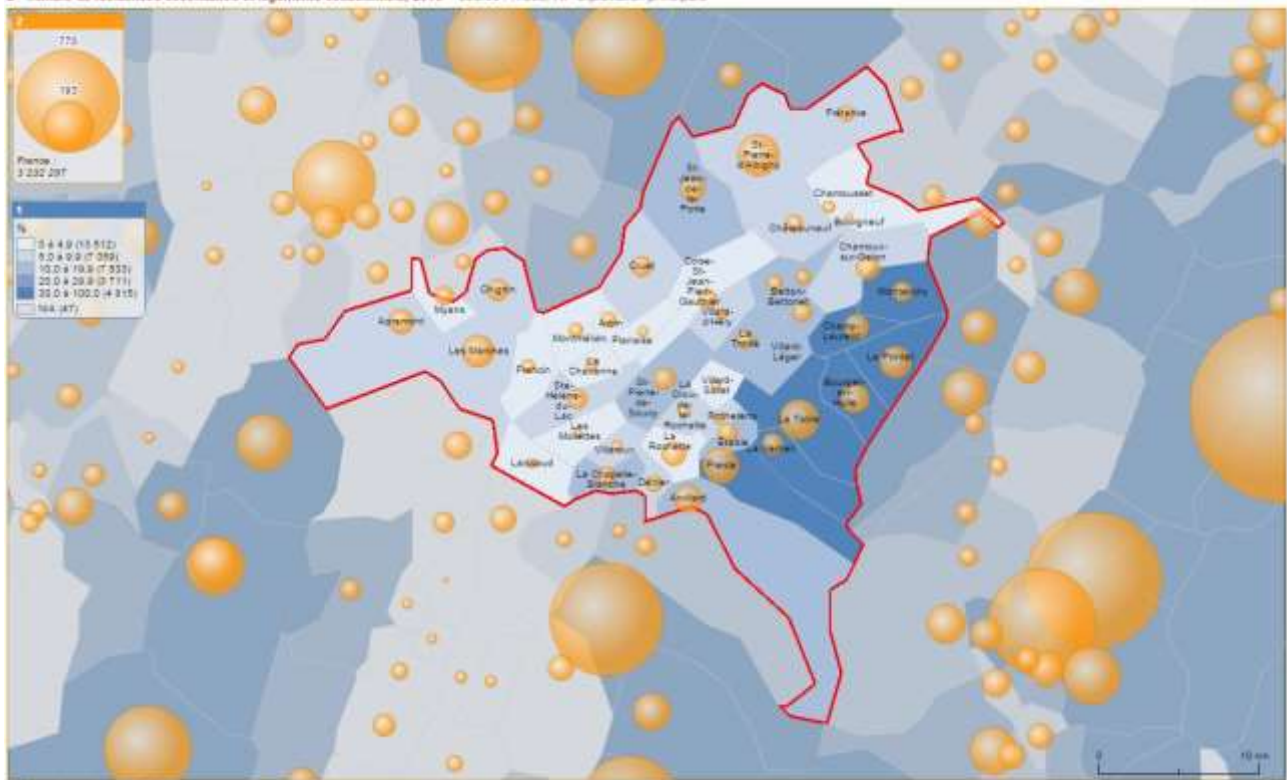
Scs : FILOCOM 2015



Concernant les logements vacants, la part plus importante sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie, et leur progression entre 2011 et 2015 appellent à une certaine vigilance.

Si les résidences secondaires représentent seulement 9% du parc de logements, celles-ci sont très majoritairement situées sur la frange est du bassin (Montendry, Le Pontet, Bourget en Huile, La Table, Le Vermeil, Presle).

1 - part des résidences secondaires et logements occasionnels, 2013 - source : Insee, RP1988 à 1990 dénombrements - après 1998 RP exploitations principales
 2 - nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, 2013 - source : Insee, RP exploitation principale



© GeoData 2013 - IGN GeoFis - France par commune

2.2 La construction neuve

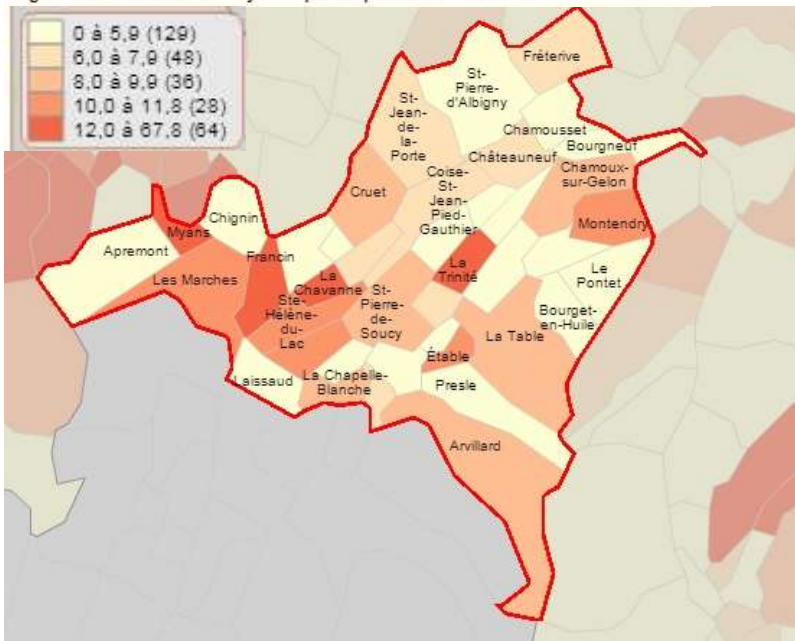
La production de logements autorisés sur le territoire représente 6% de la production neuve savoyarde. Avec 7.1 logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants, le bassin d'habitat Cœur de Savoie bénéficie d'une dynamique de construction neuve moins soutenue que celle constatée à l'échelle départementale.

LOGEMENTS (Hors logements en résidence) <i>Source : Sitadel, date réelle, 2015 extraction juillet 2018</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de logements autorisés en moyenne par an (2011/2015)	254	3973
Nombre de logements commencés en moyenne par an (2011/2015)	240	2884
Part des logements collectifs parmi les logements autorisés	32%	50%
Part des logements individuels purs parmi les logements autorisés	50%	27%
Part des logements individuels groupés parmi les logements autorisés	18%	12%
Nombre de logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants	7,1	9,4

De plus, la construction neuve de ce bassin d'habitat se distingue par le développement de formes urbaines moins denses : 68% sont des logements individuels et 32% sont des logements collectifs (soit 18 points de moins par rapport au département).

Sur la période récente, la dynamique de construction neuve la plus forte s'est concentrée d'abord sur quelques communes : Myans, Francins, La Chavanne et La Trinité.

Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants - source : Sitadel



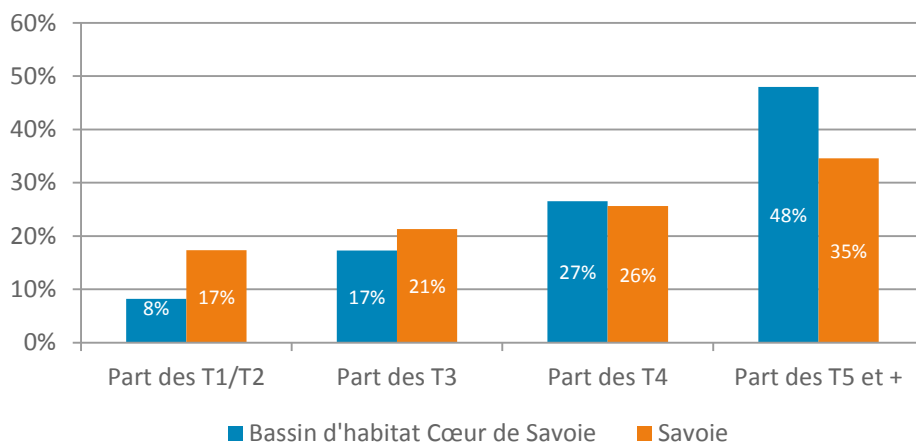
Données SITADEL sur la période 2011 - 2015

2.3 Le parc de résidences principales et son occupation

Le parc de résidences principales du bassin d'habitat Cœur de Savoie est majoritairement constitué de logements individuels (68%). Cette prépondérance de la maison individuelle s'accompagne par une majorité de grands logements : 48% des résidences principales sont des T5 et plus.

Répartition des résidences principales par taille

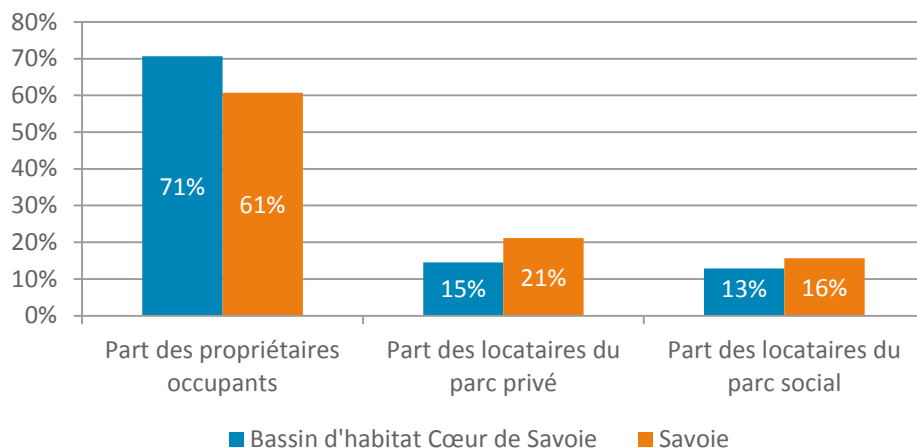
Scs : INSEE 2013



Le territoire ayant d'abord une vocation résidentielle, le parc de résidences principales est de fait majoritairement occupé par des propriétaires. Les locataires, du parc privé et social, sont en retrait par rapport aux proportions constatées à l'échelle de la Savoie.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation

Scs : FILOCOM 2015

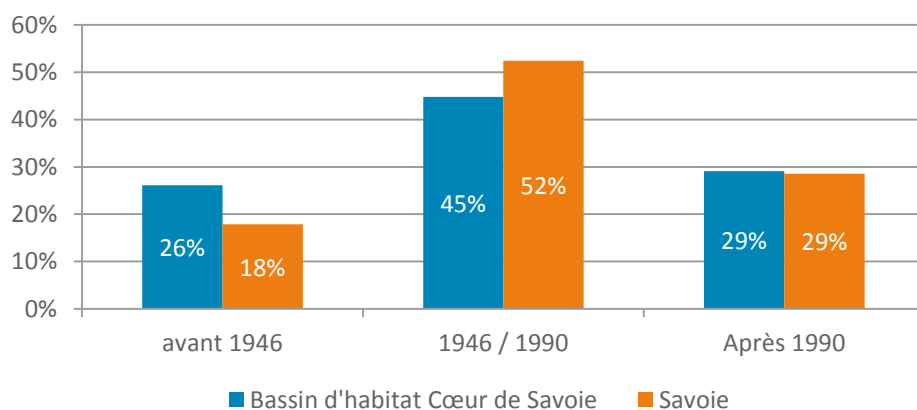


Sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie, 1% des ménages sont logés gratuitement (contre 2% à l'échelle de la Savoie). Ils n'apparaissent donc pas parmi les propriétaires ou les locataires du parc privé ou social.

Si la majorité des résidences principales ont été développées entre 1946 et 1990, plus d'un quart (26%) datent d'avant 1946. Cette situation appelle à la vigilance quant au maintien de la qualité et de l'attractivité de ces logements.

Répartition des résidences principales par année de construction

Scs : INSEE 2013



2.4 Le parc privé potentiellement indigne

Le parc potentiellement indigne² du bassin d'habitat de Cœur de Savoie représente 9.3% de ce parc à l'échelle du département.

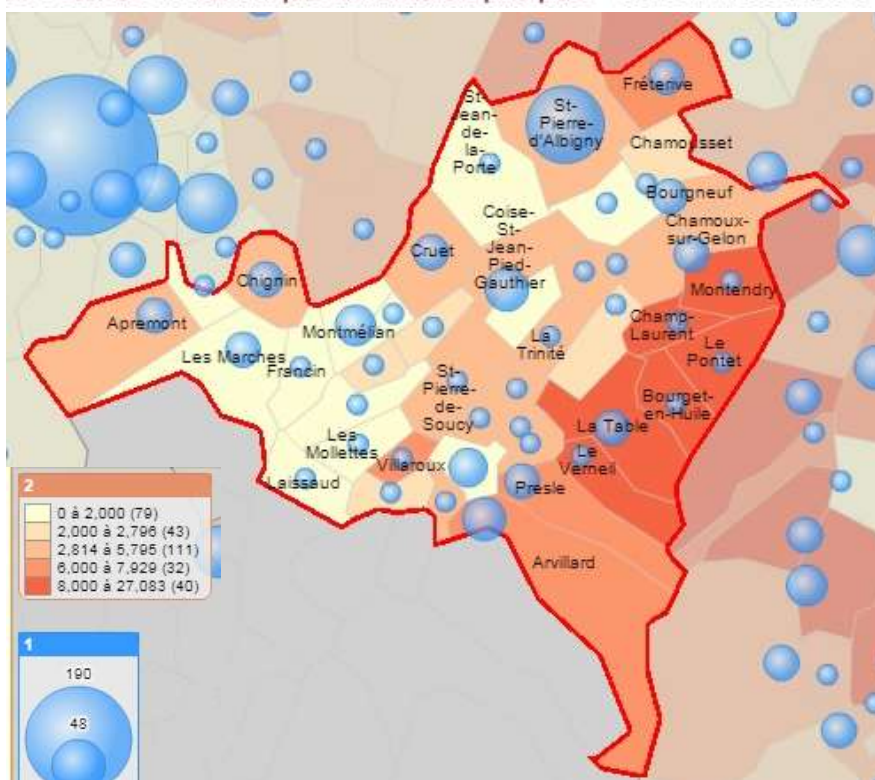
Ces situations concernent en premier lieu les locataires du parc privé et les résidences principales.

Le parc inadapté <i>Source : FILOCOM 2013- MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Résidences principales du PPPI	411	4445
Poids dans l'ensemble des résidences principales	3%	3%
Taux de RP potentiellement indignes dans le parc des propriétaires occupants	2%	2%
Taux de RP potentiellement indignes dans le parc des locataires du privé	5%	4%
Part des RP d'avant 1949 dans le PPPI	89%	80%

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

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

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



² Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

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

- 83% de résidences principales
- 9% de logements vacants, un taux proche de la moyenne départementale mais un nombre de logements qui a progressé plus fortement qu'ailleurs entre 2011 et 2015
- 71% de propriétaires occupants
- Un parc de logements dominé par l'individuel et les grands logements : 48% sont des T5 et plus
- Un parc ancien à considérer avec attention : un quart des logements datent d'avant 1949 et un parc privé potentiellement indigne relativement conséquent.

3. Le fonctionnement du parc social

3.1 Caractéristiques du parc locatif social

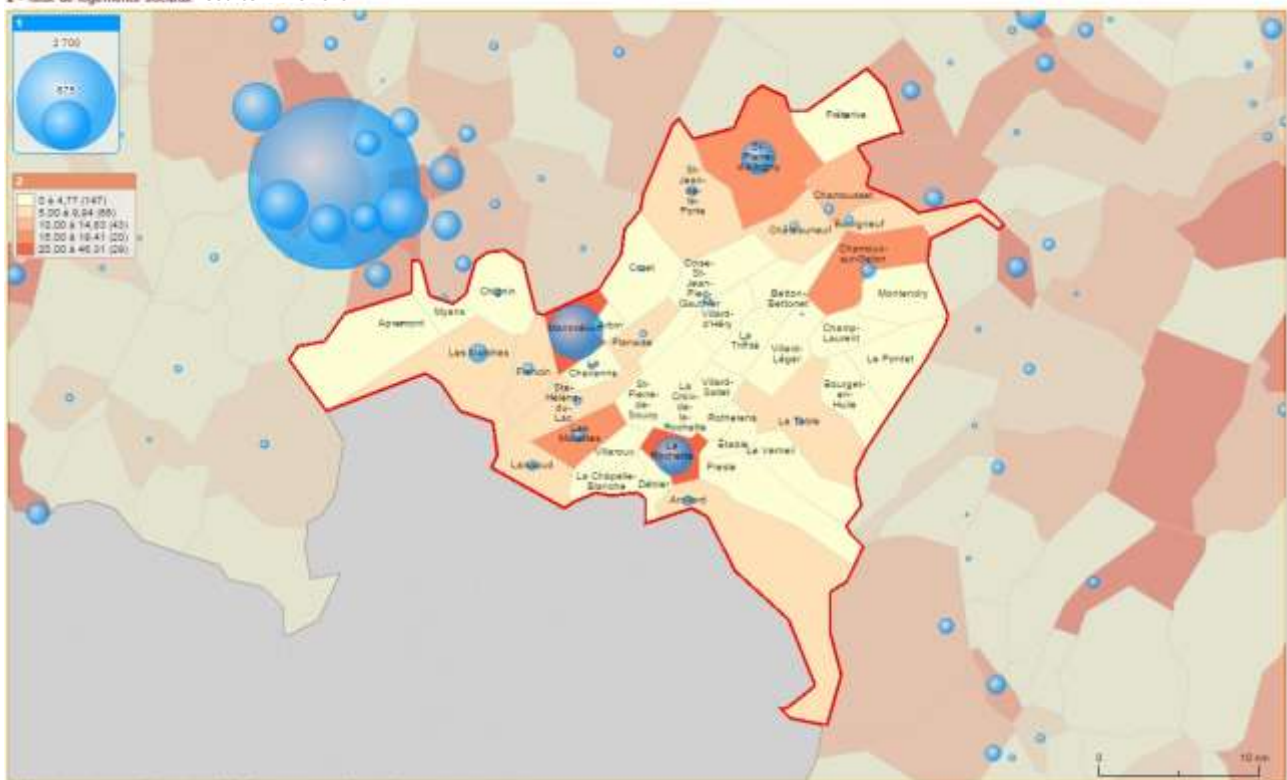
Caractéristiques parc locatif social <i>Source : RPLS 2016</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de logements locatifs sociaux	2003	32124
Taux de logements locatifs sociaux	13%	14% à 16%
Part de l'individuel	12%	6%
Part du collectif	88%	94%

Le parc locatif social du bassin d'habitat Cœur de Savoie représente 6% du parc locatif social savoyard. A l'échelle du bassin d'habitat, ce parc représente 13% de l'offre en logement, un taux inférieur à celui constaté à l'échelle départementale (14 à 16%).

A contrario de la part de logements collectifs parmi les résidences principales qui est relativement faible (32%), celle du parc locatif social collectif est très importante puisqu'elle s'élève à 88%. Par ailleurs, le parc social se caractérise aussi localement par une offre en logements individuels plus importante qu'ailleurs en Savoie, supérieure à 10%.

La ville de Montmélian concentre le nombre le plus important de logements locatifs sociaux. Elle est suivie des communes de la Rochette et Saint Pierre d'Albigny.

1 - Nombre de logements sociaux Source : RPLS 2016
2 - Taux de logements sociaux Source : RPLS 2016

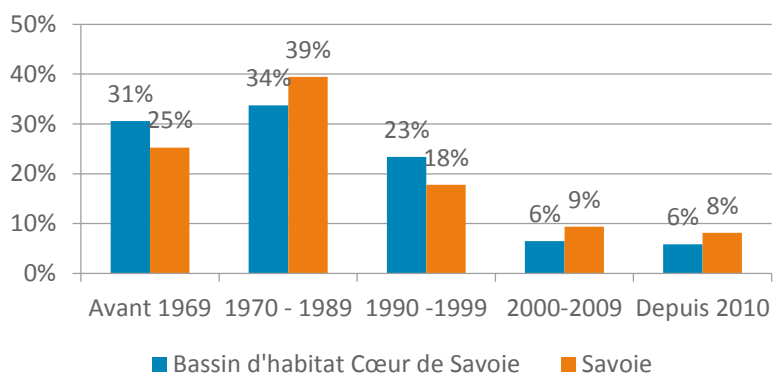


© GeoCity 2013 - IGN GeoFiz - Carte réalisée à partir de données importées par Jilibasteur.

Le parc social du bassin d'habitat de Cœur de Savoie s'est développé principalement jusqu'en 1989. Les années 1990 ont marqué un premier recul, avant le ralentissement des années 2000 marqué sur l'ensemble de la Savoie.

Répartition du parc social par année de construction

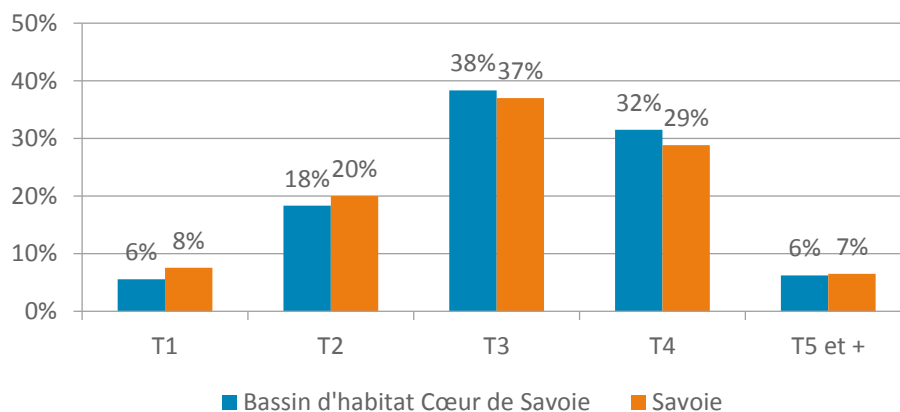
Scs: RPLS 2016



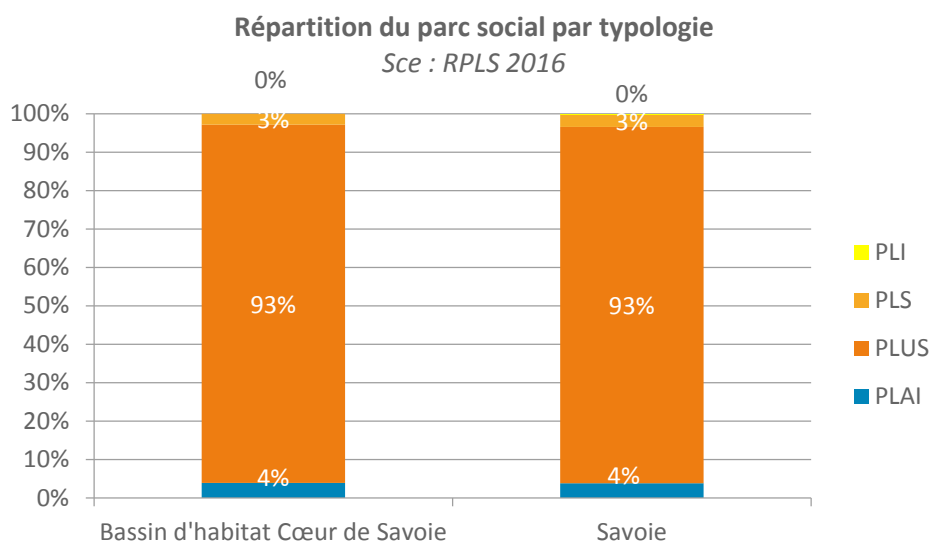
En termes de typologies et de types de financement, les caractéristiques du parc social du bassin d'habitat Cœur de Savoie sont proches de celles du parc social à l'échelle départementale. La majorité de l'offre sociale est ainsi composée de T3 et T4 (70% de l'offre).

Répartition du parc social par taille

Scs : RPLS 2016



En matière de type de financement, les logements PLUS, sont comme à l'échelle départementale, largement majoritaires. La part de PLAI est aussi à l'image du département puisqu'elles s'élèvent à 4%. Enfin, l'offre en PLS et PLI demeure minime ne représentant respectivement que 3% et 0% du parc social du bassin d'habitat.



3

3.2 La demande locative sociale

La demande locative sociale Source : SNE 2015	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de demandeurs	433	10464
Evolution du nombre de demandeurs par rapport à N-1	-8%	4%
Part des demandes de mutation	39%	39%
Poids des demandes / département	4%	100%
Ancienneté de la demande : moins d'un an	76%	65%
Ancienneté de la demande : 1 à 2 ans	15%	19%
Ancienneté de la demande : 2 ans et plus	9%	17%

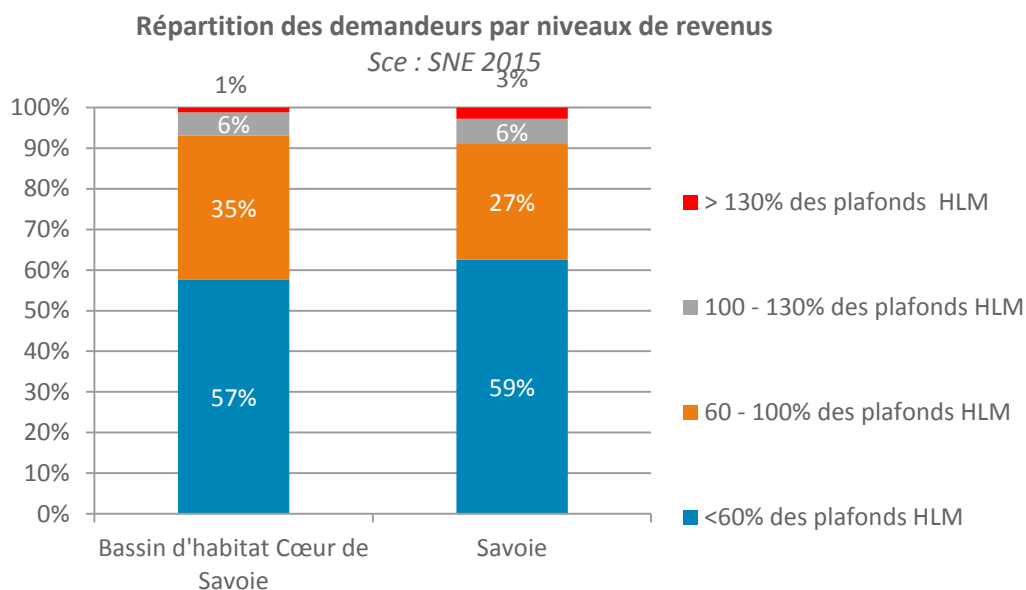
En 2015, 433 demandes pour un logement social ont été exprimées sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie. Cela représente près de 5% de nombre de demandeurs recensés à l'échelle départementale, tandis que le territoire concentre 6% de l'offre départementale.

Le nombre de demandeurs a fortement baissé en 1 an, -8%, alors que la progression a été de +4% à l'échelle du département. Près de 76% relèvent de demandes de moins d'un an.

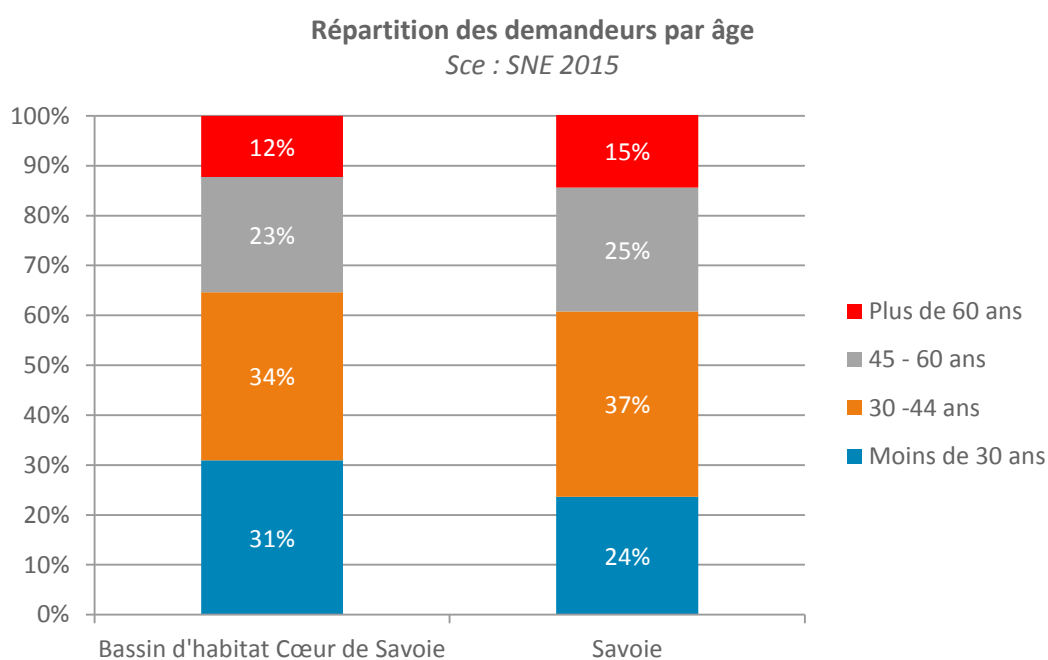
³ Les logements sociaux sont regroupés selon les modes de financement récents, de la façon suivante :

- 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

Si les demandeurs de logements locatifs sociaux ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, sont moins nombreux qu'à l'échelle de la Savoie (57% contre 59%), les ménages ayant des revenus compris entre 60 et 100% de plafonds de revenus HLM sont plus nombreux : 35% contre 29% au niveau départemental.



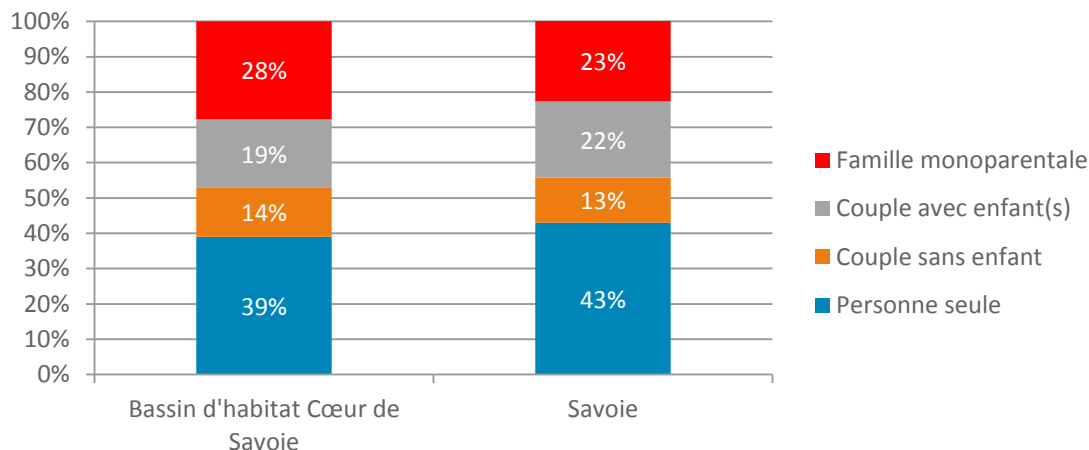
En ce qui concerne la répartition des demandeurs par âge, si les tranches 45-60 ans et plus de 60 ans sont sensiblement identiques, la part des moins de 30 ans représente 31% soit 7 points de plus qu'à l'échelle savoyarde. A l'inverse, la part des moins de 30-44 ans est légèrement moins importante par rapport au département (une différence de 3 points).



La répartition des demandeurs par composition familiale, diffère de celle du reste de la Savoie. Certes, point commun aux deux territoires, la majorité des demandeurs demeure les personnes seules. Cependant, au sein du bassin d'habitat Cœur de Savoie, cette composition représente 39% des demandeurs, une part inférieure à la moyenne départementale qui s'élève à 43%. Les familles monoparentales en revanche, occupent une place plus importante puisque leur part s'élève à 28% (un chiffre plus élevé de 5 points par rapport au département).

Répartition des demandeurs par composition familiale

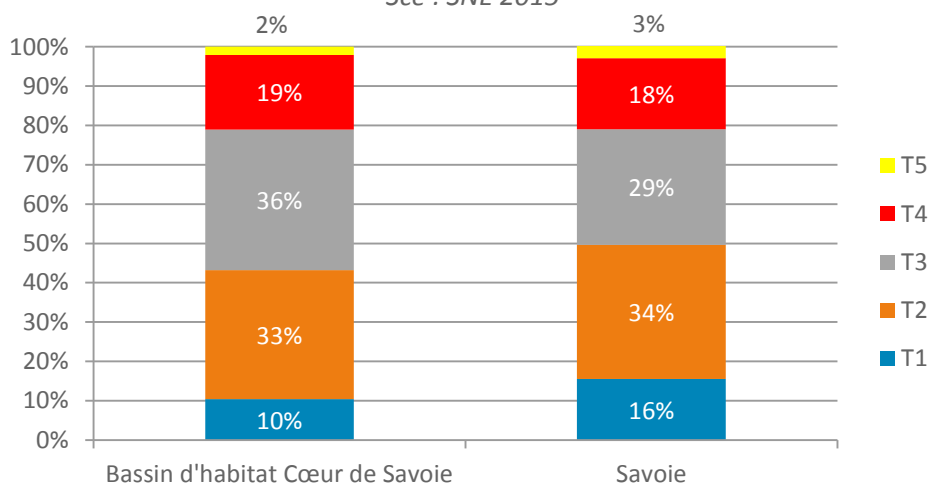
Scs : SNE 2015



En matière de taille des logements, les demandes se concentrent davantage sur les T3 avec une part de 36% et les T2 (33%). Il s'agit ainsi de la majorité de l'offre recherchée.

Répartition des demandeurs par tailles demandées

Scs : SNE 2015



3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social

Niveau de tension sur le parc locatif social <i>Source : SNE 2015 et RPLS 2016</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de LLS vacants	94	1528
Nombre de LLS vacants de plus de 3 mois	41	917
Taux de vacance	5%	5%
Taux de vacance de plus de trois mois	2%	3%
Taux de rotation	14%	11%
Nombre de demande / attribution	1,3	2,8
Délai d'attente moyen en mois	10	14

Le parc locatif social du bassin d'habitat Cœur de Savoie connaît une plus faible tension que le reste du parc de logements locatifs social du département. En effet, avec 1.3 demandes pour une attribution à l'échelle du bassin d'habitat, le niveau de tension est beaucoup moins important que celui constaté à l'échelle de la Savoie : 2.8 demandes pour une attribution.

Le taux de vacance est identique à celui du département (5%). Le délai d'attente, élevé à 10 mois, reste inférieur de 4 mois à la moyenne savoyarde.

3.4 La programmation récente

La programmation récente Pour les logements familiaux et les logements foyers	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de logements financés en moyenne par an (2014/2016)	44	630
<i>dont PLUS</i>	19	312
<i>dont PLAI</i>	9	143
<i>dont PLS</i>	16	174
Taux pour 1 000 habitants	1,2	
Poids dans le département	7%	
Programmation 2017 (hors secteur Grand Chambéry à l'échelle de la Savoie)	45	

En moyenne annuelle, entre 2014 et 2016, 7% des logements sociaux financés à l'échelle de la Savoie l'ont été sur le bassin Cœur de Savoie. Ces financements ont d'abord concernés des logements PLUS (19 logements), et des logements PLS (16 logements).

En 2017, la programmation de logement social sur le bassin Cœur de Savoie a été équivalente à la moyenne des précédentes années, 45 logements programmés dont :

- 10 PLAI
- 23 PLUS
- 12 PLS

3.5 Le parc de logements privés conventionnés

Le parc de logements privés conventionnés	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de logements conventionnés (2014/2016)	5	186
Moyenne par an	2	62

Le parc privé conventionné est très faible sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie.

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

- 13% de logements locatifs sociaux
- Un parc social assez typé : une majorité de grands logements (70% sont des T3 et T4) et la majorité est financé en PLUS : 93%
- Un parc social concentré sur 3 communes : Montmélian, La Rochette, St Pierre d'Albigny
- Des demandeurs jeunes : 31% ont moins de 30 ans
- Des demandeurs à la recherche de plus petits logements : la majorité recherchent des T2 et T3
- Une faible tension sur le parc locatif social : 1,3 demande pour 1 attribution.

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 Cœur de Savoie représente 6% de l'ensemble des logements autorisés à l'échelle de la Savoie.

Le marché de la construction de maisons individuelles <i>Source : Sitadel, données en dates réelles. Perval</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Logements individuels purs autorisés en moyenne par an (2011/2015)	127	1057
Logements individuels purs commencés en moyenne par an (2011/2015)	88	861
Nombre de transactions de TAB en 2015	14	264
Prix moyen des terrains à bâtir en 2015	88 575 €	178 988 €
Prix moyen des terrains à bâtir en 2012	87 968 €	135 330 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2015	121 €	119 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2012	100 €	112 €
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2015	735	1506
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2012	876	1204

En termes de prix, le prix moyens des terrains à bâtir semble légèrement à la hausse sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie. Ce territoire est à l'image de son département qui connaît lui aussi une légère hausse des prix.

Parole d'acteurs

- *Un territoire à enjeux compte tenu de la présence d'un nœud routier, d'un nœud ferroviaire qui en fait un territoire de report attractif du bassin de Chambéry. Mais un développement encore fort de maisons individuelles, qui en fait un territoire à enjeux dans les années à venir.*
- *La question de la consommation foncière est un enjeu fort qui appelle une stratégie de projet de territoire.*

4.2 Le marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière en collectif est faible sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie puisqu'il ne représente que 1% des mises en vente à l'échelle de la Savoie.

Le marché de la promotion immobilière <i>Source : ECLN</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de mises en vente - collectif (3 premiers trimestres 2016)	11	1109
Nombre de réservation - collectif (3 premiers trimestres 2016)	25	1069
Stock en fin d'année - collectif (fin 3e trimestre 2016)	24	1515
Prix moyen / m ² hors parking - collectif	2 872 €	4 115 €
Fourchette de prix de bien collectif	ND	
Taux d'écoulement (fin 3e trimestre 2016)	ND	
Nombre de mises en vente - individuel	15	161
Nombre de réservation - individuel	13	106
Stock - individuel	0	141
Prix moyen - individuel	ND	300 133 €

Cependant, on note un certain dynamisme sur le territoire, tant en individuel qu'en collectif. Les stocks sont faibles voire inexistant.

Les niveaux de prix en collectif restent bien inférieurs à ceux constatés à l'échelle de la Savoie. Cependant, le marché de promotion neuve savoyard est porté par la production dans les stations touristiques, phénomène qui distord les prix à l'échelle départementale.

Parole d'acteurs

- *Le développement de formes urbaines, plus denses, est de plus en plus constaté.*
- *Une vitesse de commercialisation bonne pour les programmes de logements malgré des niveaux de prix de foncier qui restent élevés.*

4.3 Le marché de la revente

4.3.1 Situation du marché

Le marché de la revente du bassin d'habitat Cœur de Savoie concentre 10% des transactions recensées à l'échelle départementale. La part de transaction de logements individuels du bassin d'habitat Cœur de Savoie de 68%, est nettement plus élevée que l'échelle départementale (37%).

Le marché de la revente <i>Source : Perval, observatoire de l'habitat</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Nombre de transactions - appartements 2015	79	1553
Nombre de transactions - maisons 2015	171	903
Nombre de transaction - total 2015	250	2456
Poids dans le département	10%	
Part du collectif	32%	63%
Part de l'individuel	68%	37%
Prix moyen / m ² en collectif - 2015	1 724 €	
Prix moyen / m ² en collectif - 2012	1 722 €	
Prix moyen d'un appartement - 2015	120 942 €	152 714 €
Prix moyen d'un appartement - 2012	121 983 €	144 817 €
Prix moyen en individuel - 2015	206 323 €	
Prix moyen en individuel - 2012	188 408 €	

En termes de prix, le bassin d'habitat Cœur de Savoie ne semble pas avoir été impacté par la hausse des prix moyen des appartements entre 2012 et 2015. En revanche, le bassin d'habitat présente une légère hausse des prix moyens en individuel. Au global, les niveaux de prix dans l'ancien sur le bassin d'habitat demeure parmi les plus bas du département.

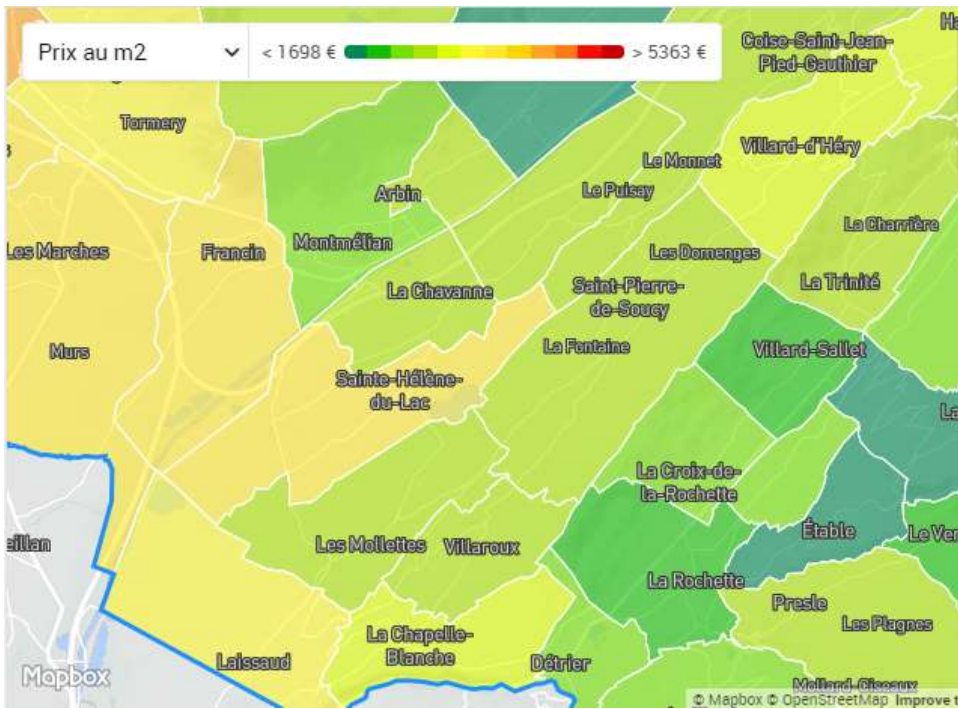
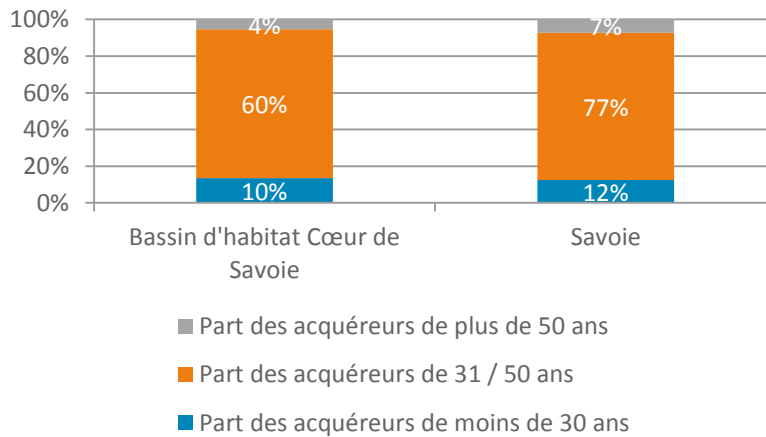


Figure 1. Prix moyen au m² dans l'ancien, tous logements confondus
 Sce : meilleureaents.com, 2017

4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir

Les acquéreurs de terrain à bâtir sont en premier lieu les ménages entre 31 et 50 ans : ils représentent 60% des acquéreurs à l'échelle du bassin d'habitat Cœur de Savoie. Une part élevée mais en dessous de la moyenne savoyarde qui est à 77%.

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

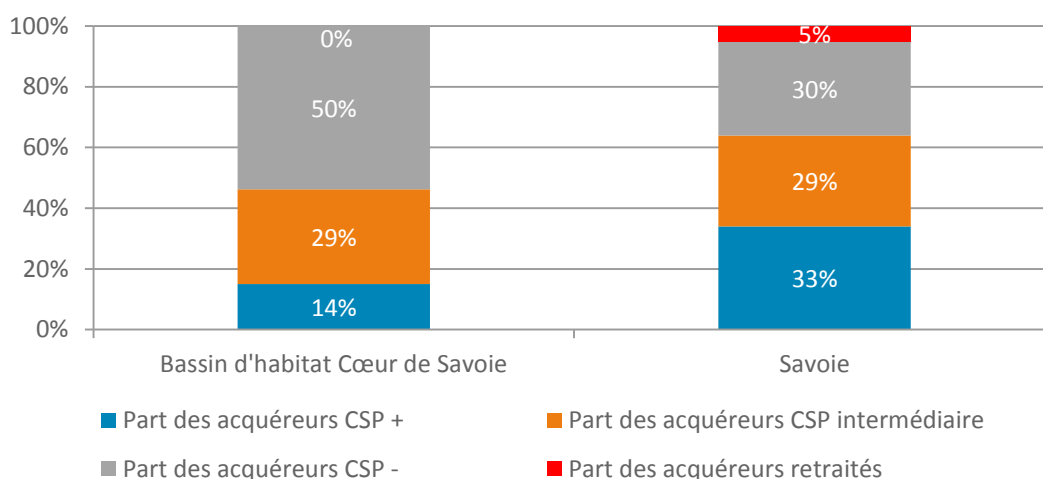


La somme des pourcentages par EPCI n'atteint pas les 100% car les pourcentages manquants correspondent à des acquéreurs extérieurs à l'ex Région Rhône Alpes.

Par ailleurs, la majorité des acquéreurs des terrains à bâtir du bassin d'habitat Cœur de Savoie appartiennent au corps de métier d'ouvriers et d'employés. Ils représentent plus de la moitié des transactions de terrains. De plus, alors qu'ils sont représentés à 33% sur la moyenne départementale, la part des catégories socioprofessionnelles supérieures sont nettement moins élevées sur le bassin d'habitat Cœur de Savoie (14%).

Répartition 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.

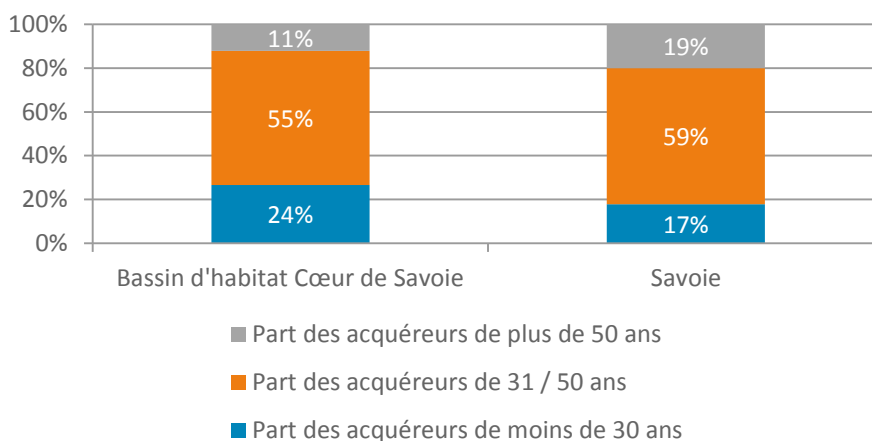
Les CSP moins regroupent les employés et ouvriers.

4.3.3 Les acquéreurs d'appartements anciens

Ce segment de marché est là encore dominé par la tranche des acquéreurs de 31/50 ans puisqu'elle s'élève à 55%. Cependant, les plus jeunes de moins de 30 ans ont tendance à plus investir dans les appartements anciens puisqu'ils occupent ici une place plus importante à la hauteur de 24%.

Répartition des acquéreurs des appartements anciens par âge

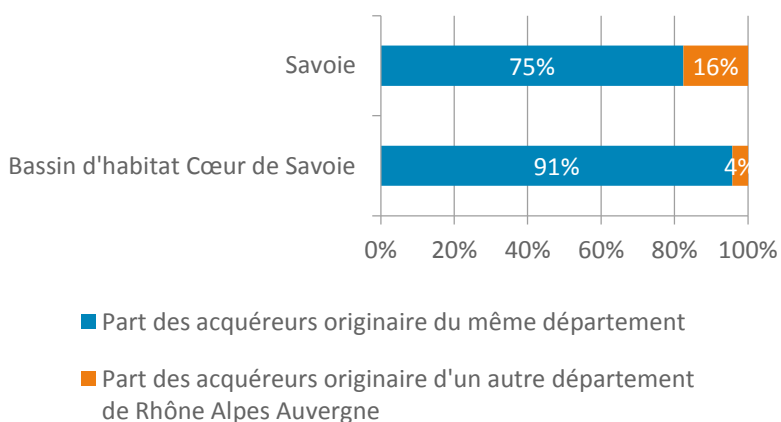
Scs : PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat



A l'échelle du bassin d'habitat Cœur de Savoie, le segment des appartements anciens dans le marché de la revente attire moins d'acquéreurs venus de l'extérieur de la Savoie (seulement 4%).

Répartition des appartements anciens par origine géographique

Scs : PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat

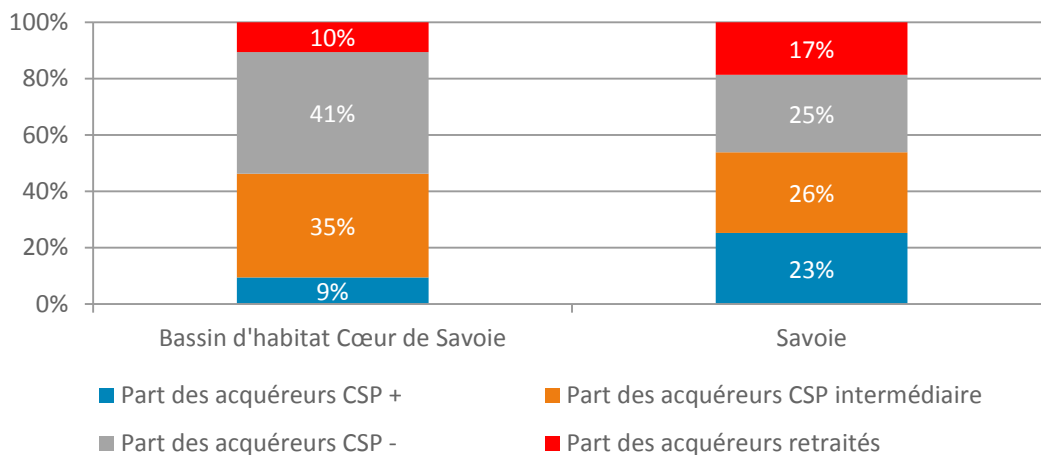


Sur ce segment, à l'échelle du bassin d'habitat on constate une part importante d'acquéreurs provenant de métiers tels que ouvriers ou employés et issus de la catégorie intermédiaire.

La somme des pourcentages de l'EPCI n'atteint pas les 100% car les pourcentages manquants correspondent à des acquéreurs extérieurs à l'ex Région Rhône Alpes.

Répartition des acquéreurs des appartements anciens par Catégorie Socioprofessionnelle

Scs : PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat



Les CSP+ correspondent aux cadres et professions intellectuelles supérieures.

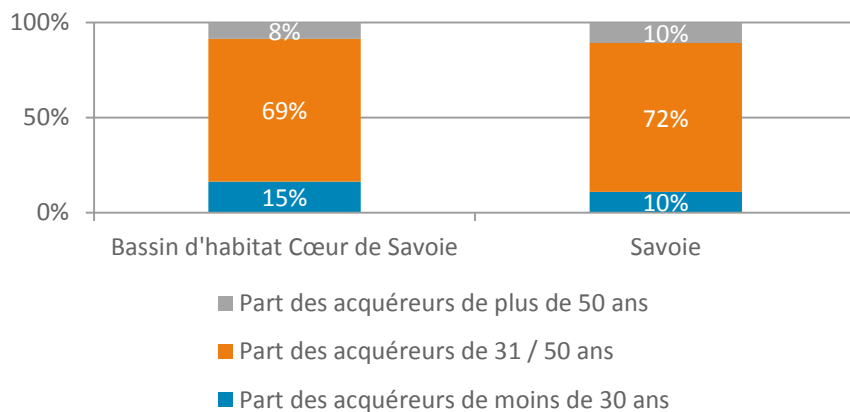
Les CSP intermédiaires englobent les professions intermédiaires et les artisans, commerçants, chefs d'entreprises.

Les CSP moins regroupent les employés et ouvriers.

4.3.4 Les acquéreurs de maisons anciennes

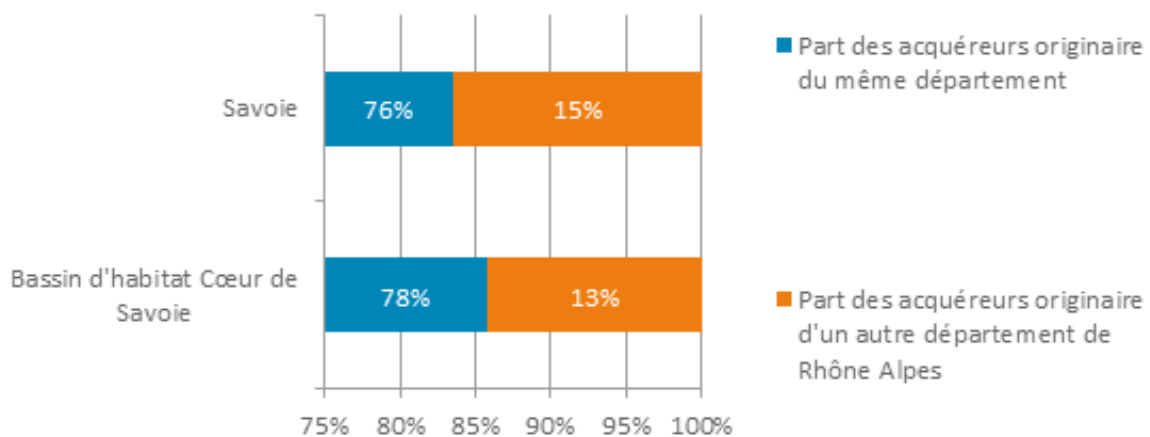
Sur le segment des maisons anciennes là encore les acquéreurs entre 31 et 50 sont majoritaires. Les acquéreurs de moins de 30 ans occupent une part plus importante qu'à l'échelle de la Savoie (5 points de plus).

Répartition des acquéreurs de maison ancienne par âge
Scs : PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat



En termes d'origine géographique, le marché de revente de maison ancienne est plus animé par des acquéreurs originaires du département, à l'image de la Savoie.

Répartition des acquéreurs de maison ancienne par origine géographique
Scs: PERVAL 2015, observatoire départemental de l'habitat

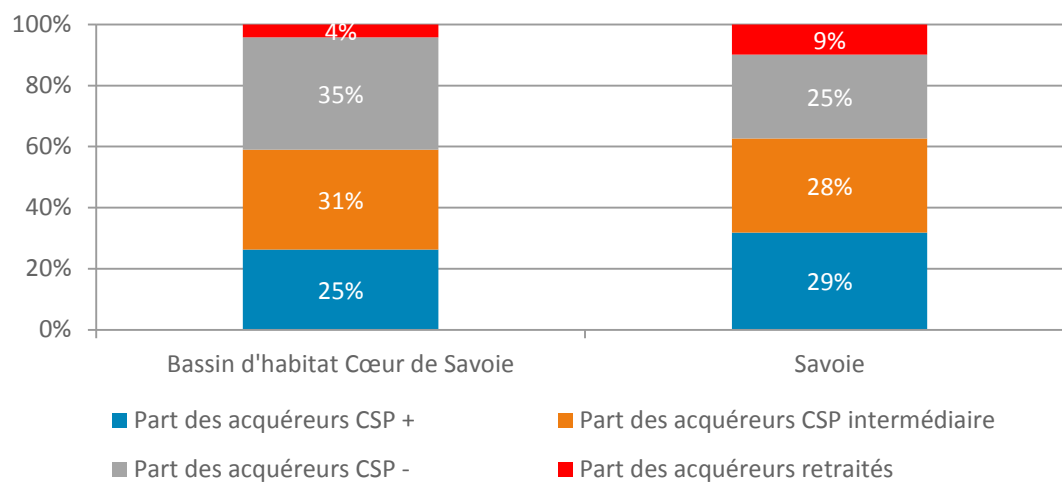


La répartition des catégories socioprofessionnelles du marché de maison ancienne est plus homogène que les autres segments. En effet, malgré une part plus importante d'acquéreurs ouvriers et employés, les autres professionnels occupent une place similaire : 31% de catégorie intermédiaire, et 25% de catégorie supérieure.

La somme des pourcentages de l'EPCI n'atteint pas les 100% car les pourcentages manquants correspondent à des acquéreurs extérieurs à l'ex Région Rhône Alpes.

Répartition des acquéreurs de maison ancienne 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.

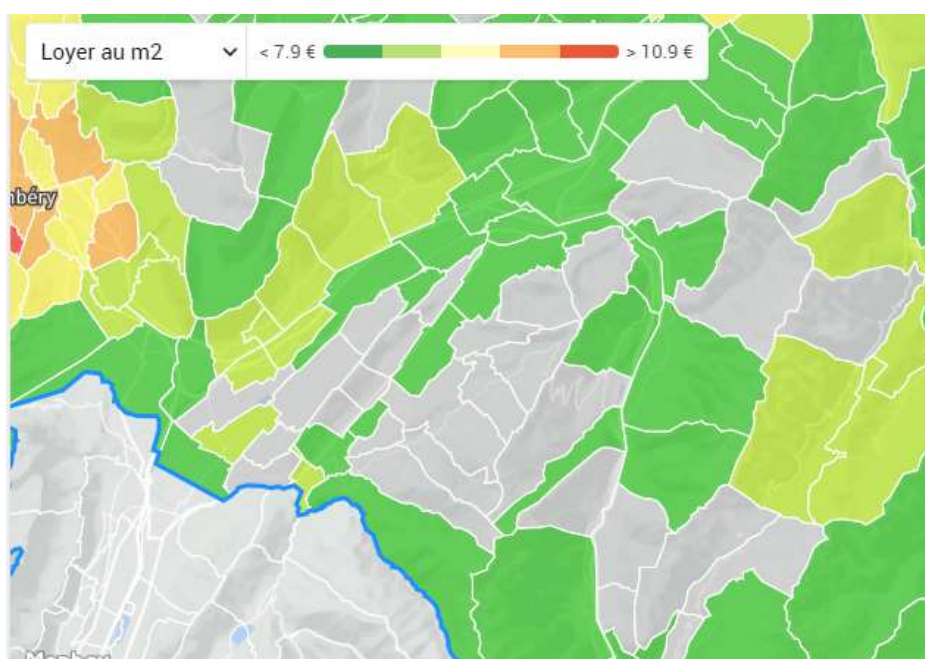
Les CSP moins regroupent les employés et ouvriers.

4.4 Le marché locatif privé

Le bassin d'habitat Cœur de Savoie propose des prix plus élevés que la moyenne départementale sur le marché locatif privé. Cependant, on constate une légère baisse des prix par rapport à l'année précédente.

Marché locatif privé <i>Source : Clameur 2016</i>	Bassin d'habitat Cœur de Savoie	Savoie
Loyer moyen / HC / m ² / mois	8.4€	10,60 €
Evolution des loyers par rapport à l'année précédente	-0,40%	

Cependant, le parc locatif privé reste faible est dispersé sur le bassin d'habitat.



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

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

- un marché de la revente prépondérant, concentré sur la revente de maisons individuelles
- Une certaine activité de la promotion immobilière tant en individuel qu'en collectif
- Un parc collectif neuf, présentant des niveaux de prix relativement attractifs : 2872€/m²
- Un marché de la revente qui présente des prix attractifs : 1724€/m² en collectif
- Le marché de la revente
 - Pour les terrains à bâtir : porté d'abord par des acquéreurs étant ouvriers et/ou employés en majorité
 - Pour les appartements : un marché qui attire plus les jeunes (24%)
 - Pour les maisons individuelles : un marché qui s'adressent plus à une diversité d'acquéreurs

5. Les publics spécifiques

5.1 Les étudiants

Sans objet pour le bassin d'habitat Cœur de Savoie.

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

LES PERSONNES AGEES	Bassin d'habitat Cœur de Savoie
Nombre de places (hébergement) ou d'appartements (logements) 'Source : <a href="http://www.pour-les-personnes-
agees.gouv.fr/">http://www.pour-les-personnes- agees.gouv.fr/	Bassin d'habitat Cœur de Savoie

Non médicalisé	
<i>Domicile collectif</i>	
<i>Foyer logement</i>	18
Médicalisé	
<i>Maison de retraite - EHPAD</i>	431
<i>USLD</i>	
Taux d'équipement (pour 1000 PA) en 2006	
Capacité globale autorisée en 2010	449
<i>Dont places médicalisées</i>	431
<i>Dont FL</i>	18
<i>Dont HT</i>	8

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

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'habitat Cœur de Savoie
Enfance	
Institut Médico Educatif (IME)	48 pl.
Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP)	
Adulte	
Maison d'accueil spécialisée (MAS)	
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	
Etablissement et services d'aide par le travail (ESAT)	
Foyer de vie (FV)	
EHPAD <i>Places spécialisées pour les personnes en situation de handicap vieillissante</i>	18 pl. Les Marches

5.5 Les gens du voyage

GENS DU VOYAGE	Bassin d'habitat Cœur de Savoie
	Bassin d'habitat Cœur de Savoie
Aire d'accueil	24 pl. Montmelian,
Aire de petit passage	
Aire de grand passage	100 pl.
Terrains familiaux	
Sites stationnements exploités non officiels	4 sites Montmelian

5.6 Les saisonniers

Sans objet pour le bassin d'habitat Cœur de Savoie.

6. Les documents de planification

	Avancement	Objectifs de production de logements	Orientations en matière d'habitat et de logement
SCOT Métropole Savoie approuvé en 2005	<ul style="list-style-type: none"> - SCOT Métropole Savoie approuvé en 2005 - Révision du SCOT prescrite le 06.12.2014 	<p>Construction neuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'échelle du SCOT : 1 500 logements / an - A l'échelle du secteur Sud, correspondant au bassin d'habitat : 350 logements / an <p>Logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 20% de LLS dans toutes opérations de plus de 5 000 m² de SHON - 30% pour les communes présentant un déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU 	<ul style="list-style-type: none"> - Maitriser l'étalement urbain - Promouvoir l'habitat intermédiaire - Intervenir sur les secteurs préférentiels pour l'urbanisation (site de renouvellement urbain, pôles préférentiels d'urbanisation pour les 2 grandes agglomérations, développement des petites villes, pôles de service pour l'espace rural) - Des sites d'urbanisation réservés à long terme Préparer les opérations d'urbanisme par une politique foncière active
PLH de l'ex CC La Rochette Val Gelon	<ul style="list-style-type: none"> - Adopté le 06/03/2012 et ayant pris fin en 2018 	<p>Construction neuve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 373 logements <p>Logement social :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 logements (19 logements accession sociale à la propriété, 56 logements locatifs dont 11 PLAI / 45 PLUS) 	<ul style="list-style-type: none"> - Gérer la pression urbaine et les équilibres urbains et sociaux du territoire - Diversifier l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale - Accompagner les populations fragiles; prévoir une offre adaptée - Orienter la réhabilitation du parc existant vers des cibles prioritaires - Traiter les interventions sous l'angle de la qualité environnementale - Doter la CCLRVG des moyens d'animer le PLH
PLUi Cœur de Savoie	<i>Réflexions en cours</i>		