



Direction Départementale Territoriale
de la Savoie

Plan Départemental de l'Habitat de Savoie

Bassin d'Habitat de la
Maurienne

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	8
1.3.3 Les revenus des ménages	10
En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat la Maurienne ...	12
2. LE PARC DE LOGEMENTS	13
2.1 La structure du parc de logements et son évolution	13
2.2 La construction neuve	14
2.3 Le parc de résidences principales et son occupation	15
2.4 Le parc privé potentiellement indigne	17
En résumé le parc de logement du bassin d'habitat la Maurienne ...	18
3. LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL	19
3.1 Caractéristiques du parc locatif social	19
3.2 La demande locative sociale	21
3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social	27
3.4 La programmation récente	28
3.5 Le parc de logements privés conventionnés	28
En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat la Maurienne ...	29
4. LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS PRIVÉS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS	30
4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles	30
4.2 Le marché de la promotion immobilière	31
4.3 Le marché de la revente	31
4.3.1 Situation du marché	31
4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir	31
4.4 Le marché locatif privé	33
En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat la Maurienne ...	34
5. LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	35
5.1 Les étudiants	35
5.2 L'offre d'hébergement	35
5.3 Les personnes âgées	36
5.4 Les personnes handicapées	36
5.5 Les gens du voyage	37
5.6 Les saisonniers	38
6. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	39

1. Le paysage sociodémographique

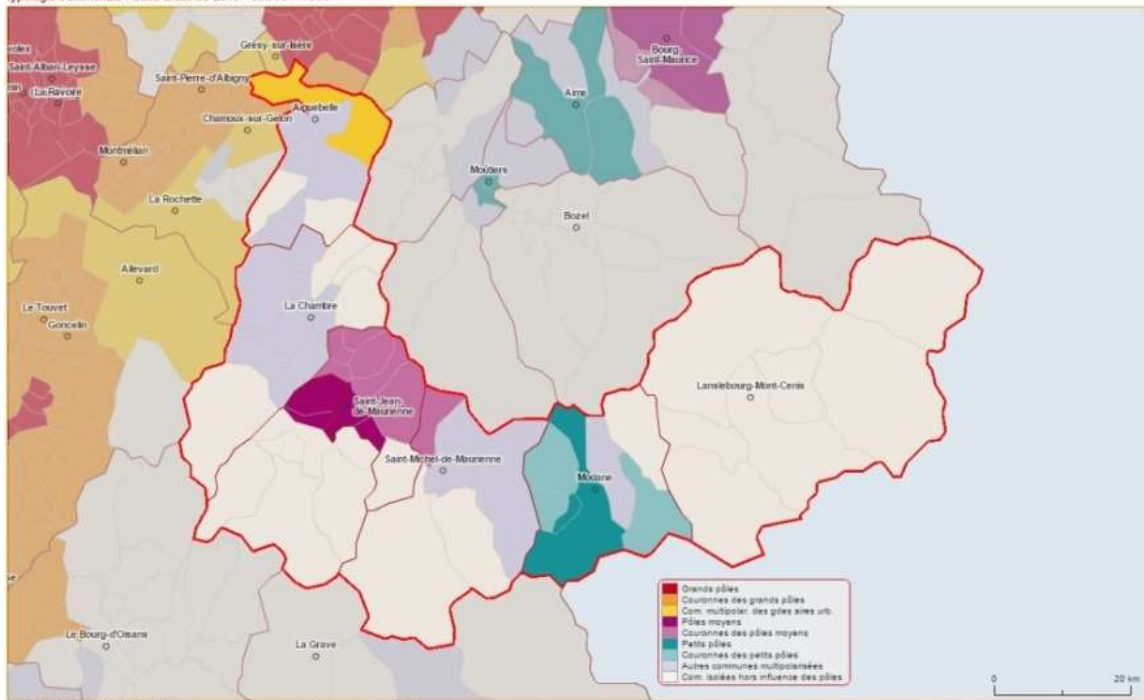
1.1 Identité et fonctionnement du territoire

Le bassin d'habitat de la Maurienne se situe au sud de la Savoie. Il regroupe 56 communes réparties dans cinq intercommunalités depuis le 01/01/2017 :

- Sous bassin d'habitat de la Haute Maurienne
 - Communauté de communes de la Haute Maurienne Vanoise qui a fusionné avec Terra Modana au 01/01/2017
- Sous bassin d'habitat de la Moyenne Maurienne
 - Communauté de communes Cœur de Maurienne qui a fusionné avec la CC de l'Arvan pour former la 3CMA
 - Communauté de communes de la Vallée du Glandon ou CC du Canton de la Chambre
 - Communauté de communes Maurienne GALIBIER
 - Communauté de communes Porte de Maurienne

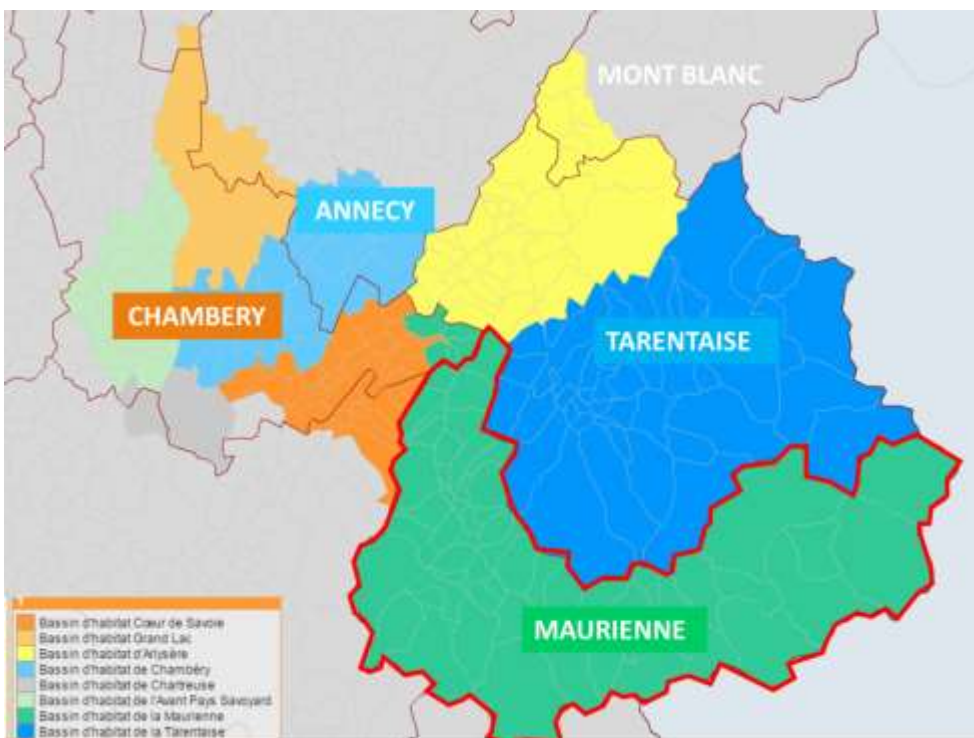


La Maurienne est couverte par les aires urbaines de St Jean de Maurienne et de Modane. Le périmètre du bassin d'habitat de la Maurienne correspond à celui du SCOT, de l'arrondissement de St Jean de Maurienne et du territoire Maurienne du Conseil Départemental.



L'ensemble du bassin d'habitat est intégré dans la zone d'emploi de la Maurienne.

Zones d'emplois, Source : Insee 2013



1.2 Dynamique économique

EMPLOI <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	20703	202740
dont actifs occupés	19254	184400
Emploi total au lieu de travail	19495	187970
Variation annuelle moyenne de l'emploi total au lieu de travail 2008 / 2013	-1,0%	0,6%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence	43,8%	38,4%
Nombre d'emplois au LT pour 100 actifs occupés	101	102
Taux de chômage (au sens de l'INSEE)	7,0%	9,1%
Répartition des actifs par CSP		
<i>Part des cadres et professions intellect. sup</i>	8%	13%
<i>Part des professions intermédiaires</i>	26%	27%
<i>Part des employés</i>	29%	28%
<i>Part des ouvriers</i>	27%	22%
<i>Part des agriculteurs</i>	1%	1%
Répartition de l'emploi par sphère d'activité¹		
<i>Part du secteur productif</i>	23%	27%
<i>Part du secteur résidentiel</i>	76%	72%
Evolution de l'emploi par sphère d'activité (2008/2013)		
<i>Gain d'emplois dans le secteur productif</i>	-187	-72
<i>Gain d'emplois dans le secteur résidentiel</i>	-76	1111

Le bassin d'habitat de la Maurienne voit sa dynamique économique en baisse. En effet, la progression du nombre d'emplois entre 2008 et 2013 est de -1.0%, une variation relativement faible par rapport à la moyenne savoyarde qui est en hausse de 0.6%.

De plus, son nombre d'emplois au lieu de travail est légèrement inférieur à celui de la Savoie, mais il n'en demeure pas moins un territoire équilibré entre vocation économique et vocation résidentiel compte tenu des 101 emplois proposés pour 100 actifs.

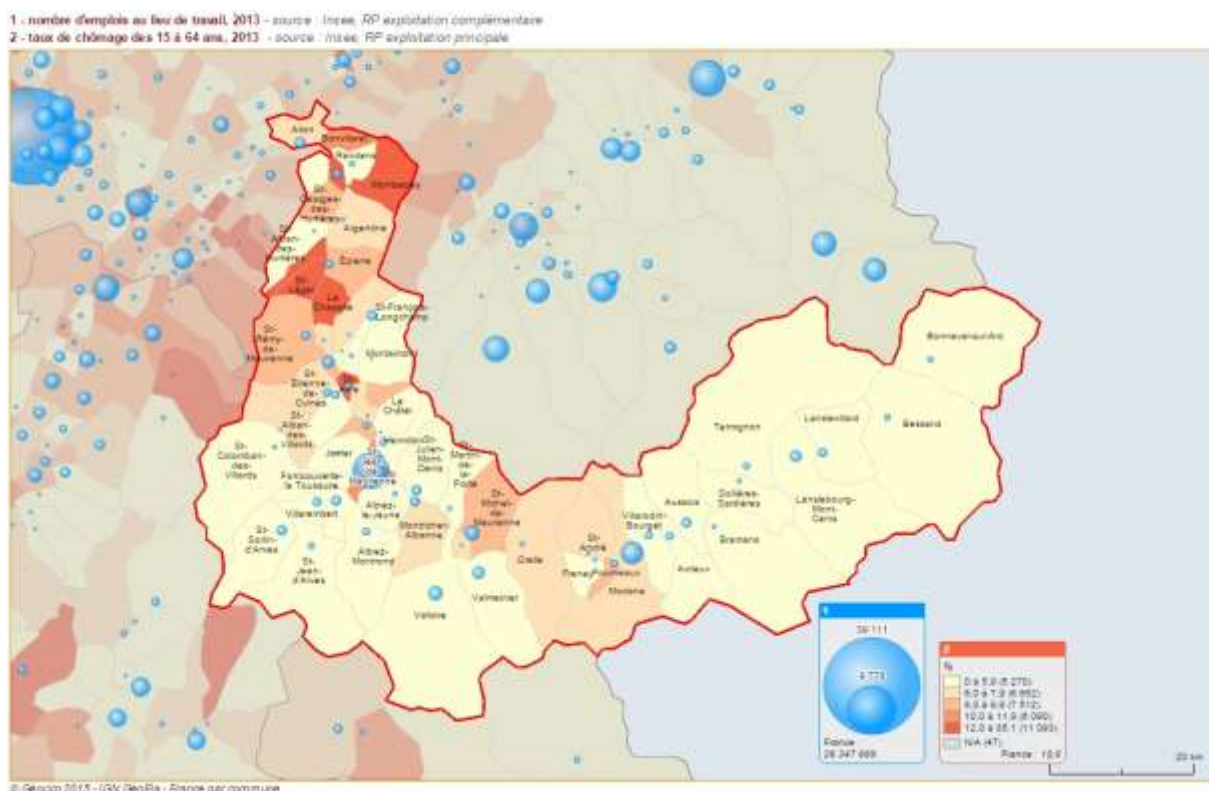
¹ Définition de l'INSEE

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

Sa part du secteur présentiel est plus importante que celle du reste du département (4 points de plus) tandis que la part du secteur productif est moins importante. Enfin, on observe une baisse importante des gains d'emplois dans les deux sphères d'activités.

Des disparités demeurent au sein du bassin d'habitat. On observe un taux de chômage plus élevé dans certaines communes du nord du bassin. Le nombre d'emplois au lieu de travail est plus important selon les communes : Saint Jean de Maurienne et Modane peuvent être considérés comme les pôles d'emplois les plus importants du bassin d'habitat.



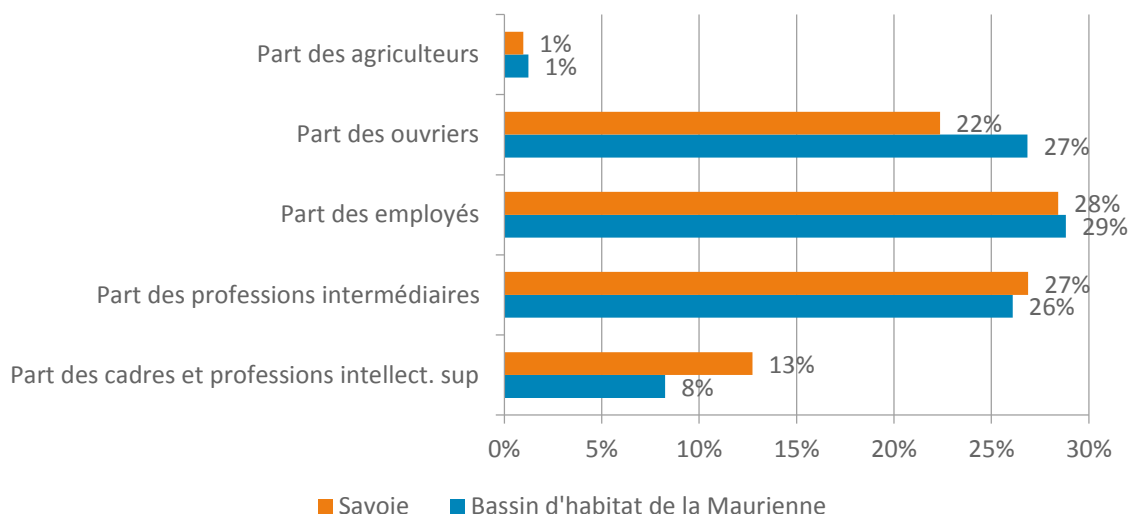
Concernant les actifs, le bassin d'habitat de la Maurienne se caractérise par une part plus importante d'ouvriers qui représentent 27% des actifs, contre 22% à l'échelle de la Savoie. Les employés représentent également une part conséquente, 29%, et les professions intermédiaires (26%).

Parole d'acteurs

- *Le chantier du Lyon-Turin pourrait générer des activités dans les années à venir et ainsi l'arrivée d'actifs.*

Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Scs : INSEE 2013



1.3 Profil sociodémographique

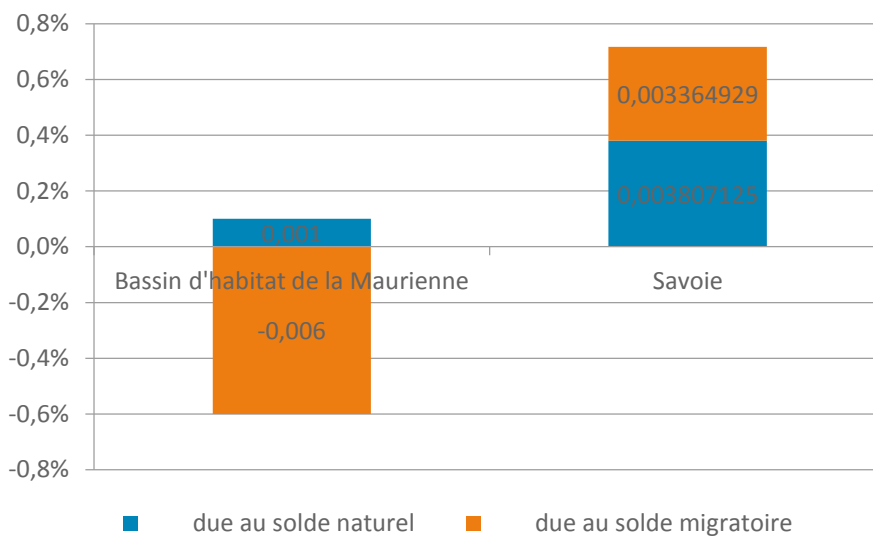
1.3.1 L'évolution de la population

POPULATION Source : INSEE 2013	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Population municipale en 2013	43623	423715
Part au sein du département de la Savoie	10%	
Variation annuelle moyenne de la population 2008 / 2013	-0,50%	0,70%
<i>due au solde naturel</i>	0,1%	0,4%
<i>due au solde migratoire</i>	-0,6%	0,3%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/ plus de 60 ans)	0.8	1,0

Le bassin d'habitat de la Maurienne se caractérise par une décroissance démographique : avec un taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2013 de -0,5%. Le bassin d'habitat est en perte d'attractivité, avec un solde migratoire négatif : -0,6%/an entre 2008 et 2013.

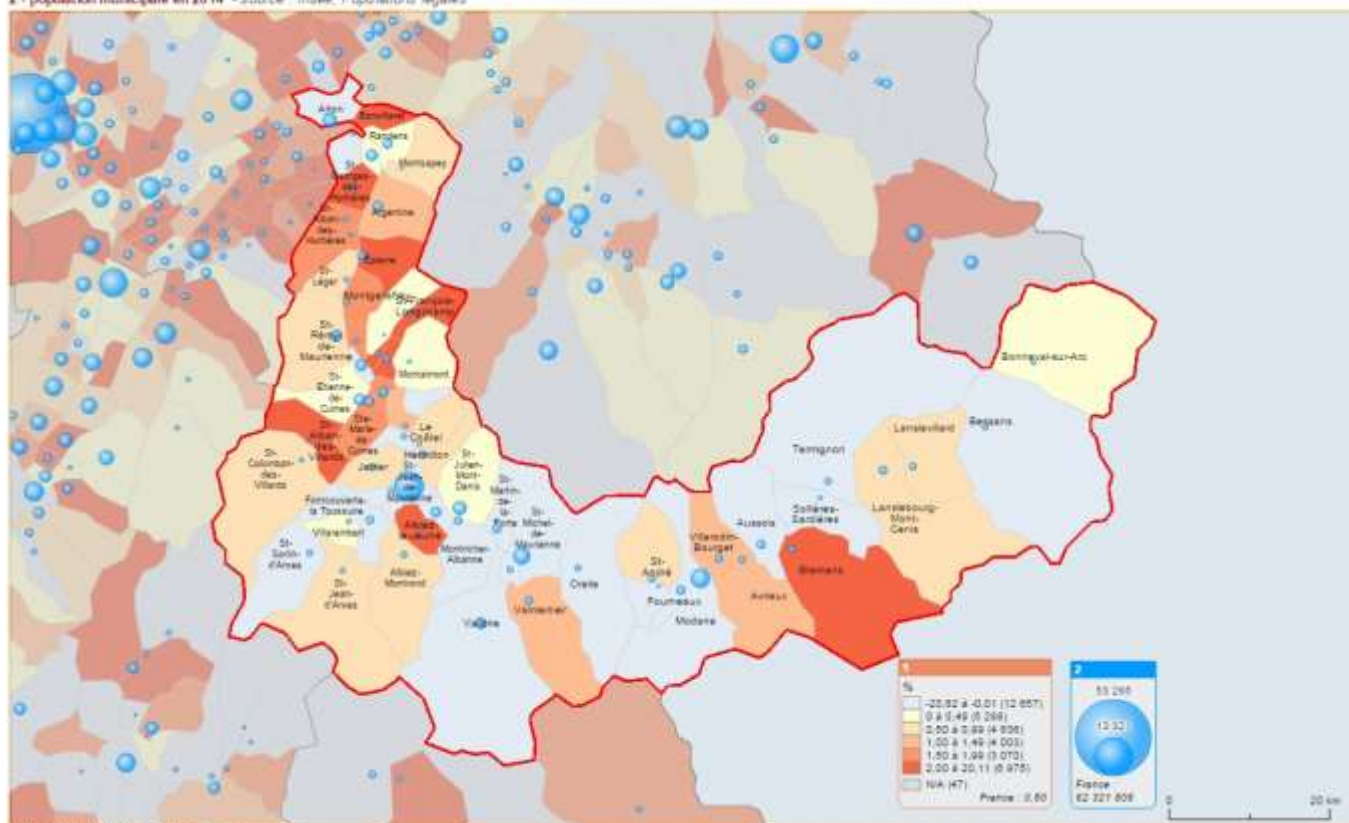
Répartition de la croissance démographique

Scé : INSEE 2013



Cependant, cette moyenne masque des disparités au sein du bassin d'habitat où certaines communes connaissent tout de même une croissance démographique. Il s'agit notamment de Bramans, Albiez-le-Jeune, Saint François Longchamp, Saint Alban des Villards, Epierre, Saint Georges des Hurtières, et Bonvillaret.

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



© GeoInfo 2015 - IGN GeoFile - France par commune

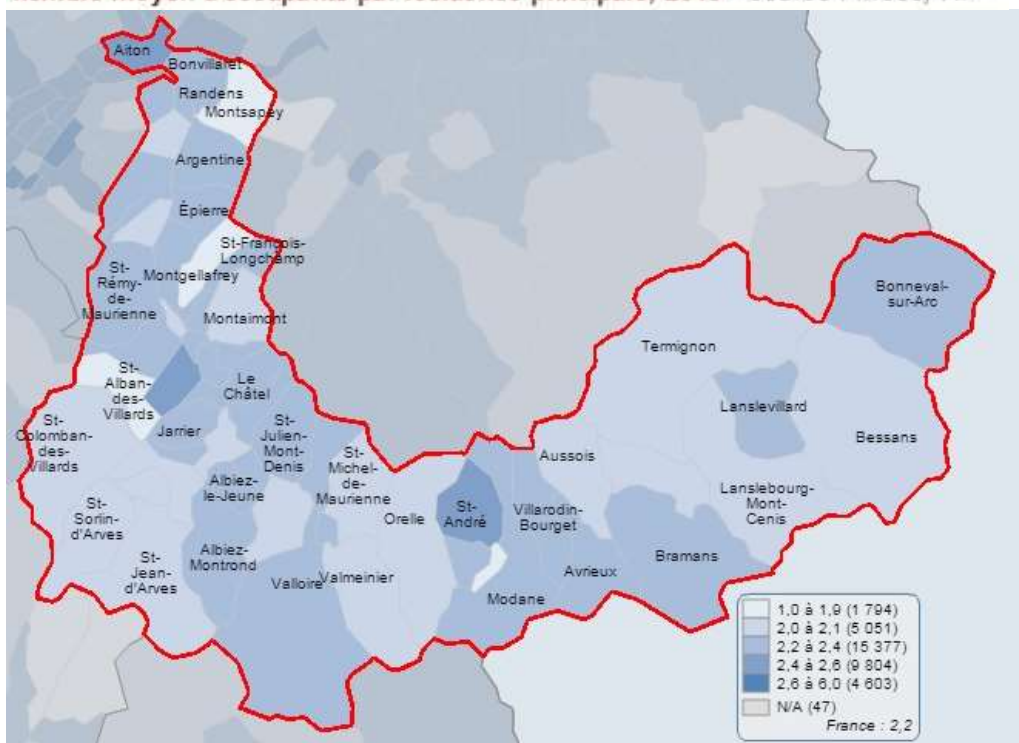
Enfin, le bassin d'habitat accueille une population diversifiée mais qui présente les caractéristiques d'une population vieillissante : avec un indice de jeunesse de 0.8 en 2013, la part des moins de 20 ans est moins importante que celle des plus de 60 ans.

1.3.2 Le profil des ménages

MENAGES <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Nombre de ménages	19 592	188358
Evolution du nombre de ménages 2008 - 2013	0,0%	1,2%
Taille moyenne des ménages	2,2	2,2
Evolution de la taille moyenne des ménages 2008 - 2013	-0,06	-0,05

Compte tenu de baisse démographique, le nombre de ménage n'a pas progressé sur le bassin d'habitat de la Maurienne. Les derniers sont dans la moyenne départementale avec 2.2 personnes par ménage.

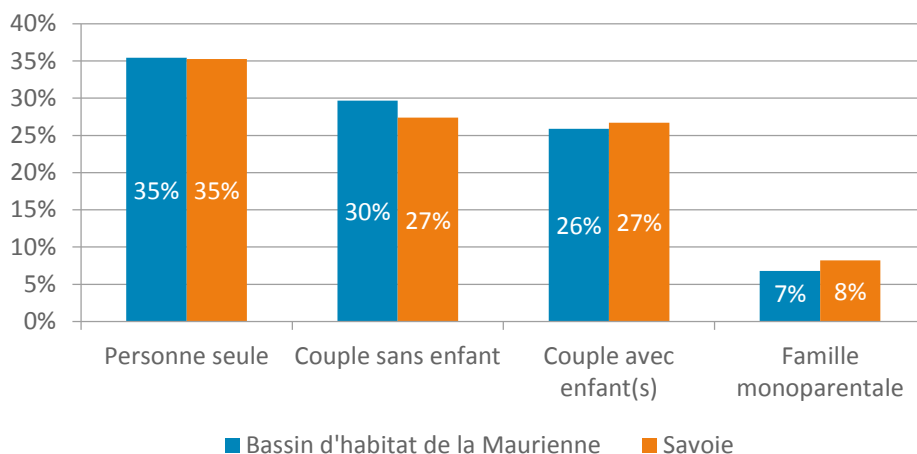
nombre moyen d'occupants par résidence principale, 2013 - source : Insee, RP



A l'échelle du bassin d'habitat de la Maurienne, les ménages sont principalement composés de plus de deux personnes avec une part principale de ménages composés entre 2.2 et 2.4 personnes.

Répartition des ménages par type de famille

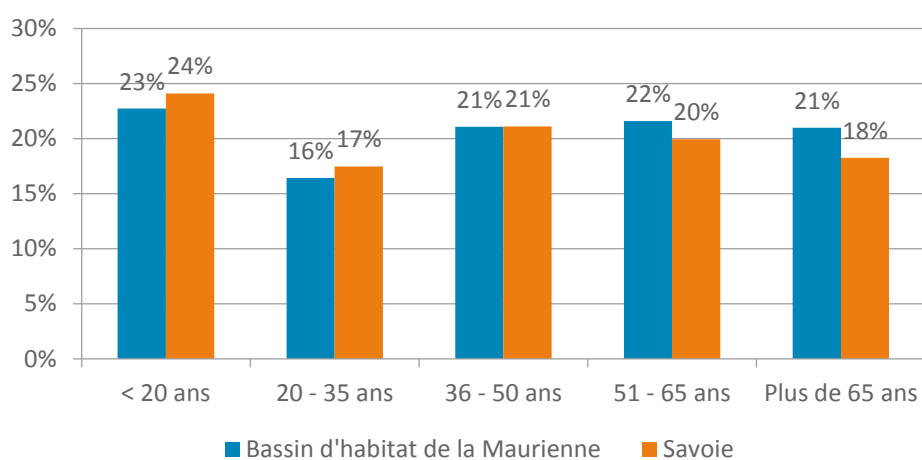
Scs : INSEE 2013



Plus que sur d'autres bassins d'habitat, celui de la Maurienne montre réellement les signes d'un vieillissement de sa population. Les ménages ayant entre 50 et 60 ans représentent 22% de la population, contre 20% à l'échelle de la Savoie, et les plus de 65 ans représentent 21% de la population, soit 3 points de plus qu'au niveau départemental.

Répartition des ménages par tranche d'âge

Scs : INSEE 2013



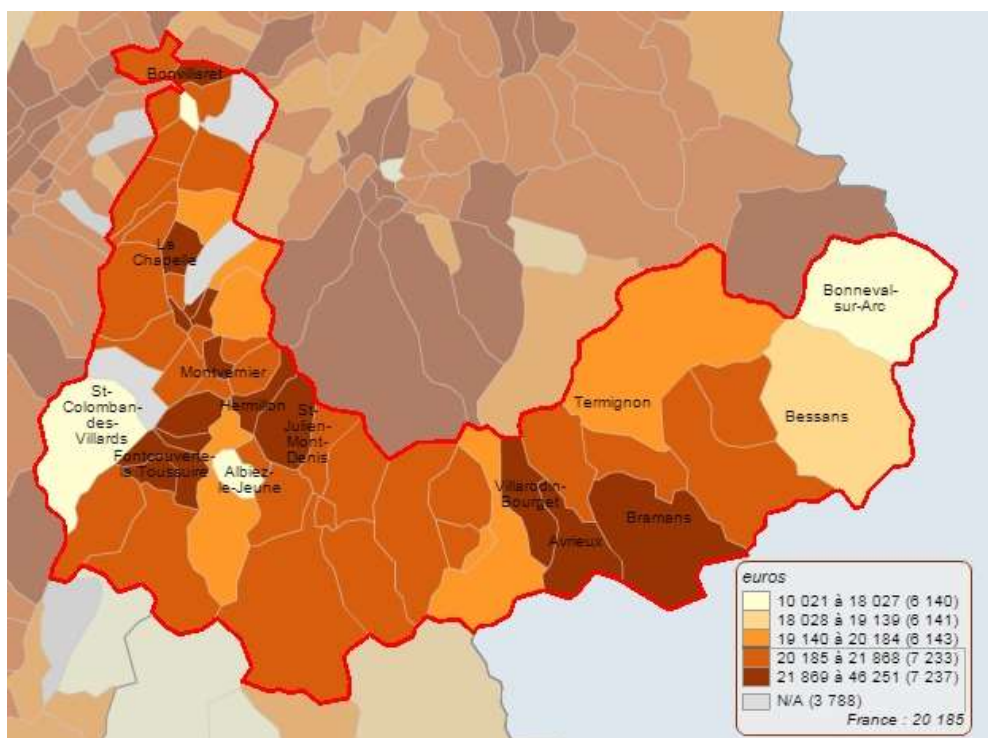
1.3.3 Les revenus des ménages

REVENUS Source : INSEE 2013 / FILOCOM 2013	Sous Bassin d'Habitat de la Haute Maurienne		Sous Bassin d'Habitat de la Moyenne Maurienne					Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
	Ex CC de la Haute Maurienne Vanoise	Ex CC Terra Modana	Ex CC Cœur de Maurienne	Ex CC de l'Arvan	Ex CC de la Vallée du Glandon	CC Maurienne Galibier	CC Porte de Maurienne		
Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	807	758	751	970	870	974	840		788
Revenu mensuel médian par UC (€)	1705	1714	1702	1865	1756	1726	1633		1770
Rapport inter décile	4,0	3,7	4,0	3,5	3,3	3,0	3,2		4,1
Part des foyers fiscaux non imposables	65%	62%	61%	71%	63%	64%	55%		63%
Nb d'allocataires CAF à bas revenus								1415	18146

Le bassin d'habitat de la Maurienne, se caractérise principalement par l'accueil de ménages aux revenus similaires du reste du département.

On observe cependant des différences selon les ex communautés de communes. Par exemple, l'ex CC de l'Arvan accueille des ménages aux revenus plus élevés que la moyenne départementale. A l'inverse, la CC Porte de Maurienne accueille des ménages aux revenus plus faibles que le reste du bassin d'habitat et du département.

Certaines communes accueillent des ménages avec des revenus plus élevés.



Les ménages les plus modestes du bassin d'habitat sont répartis selon leur niveau de revenus de manière équivalente à ce qui est constaté à l'échelle départementale.

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

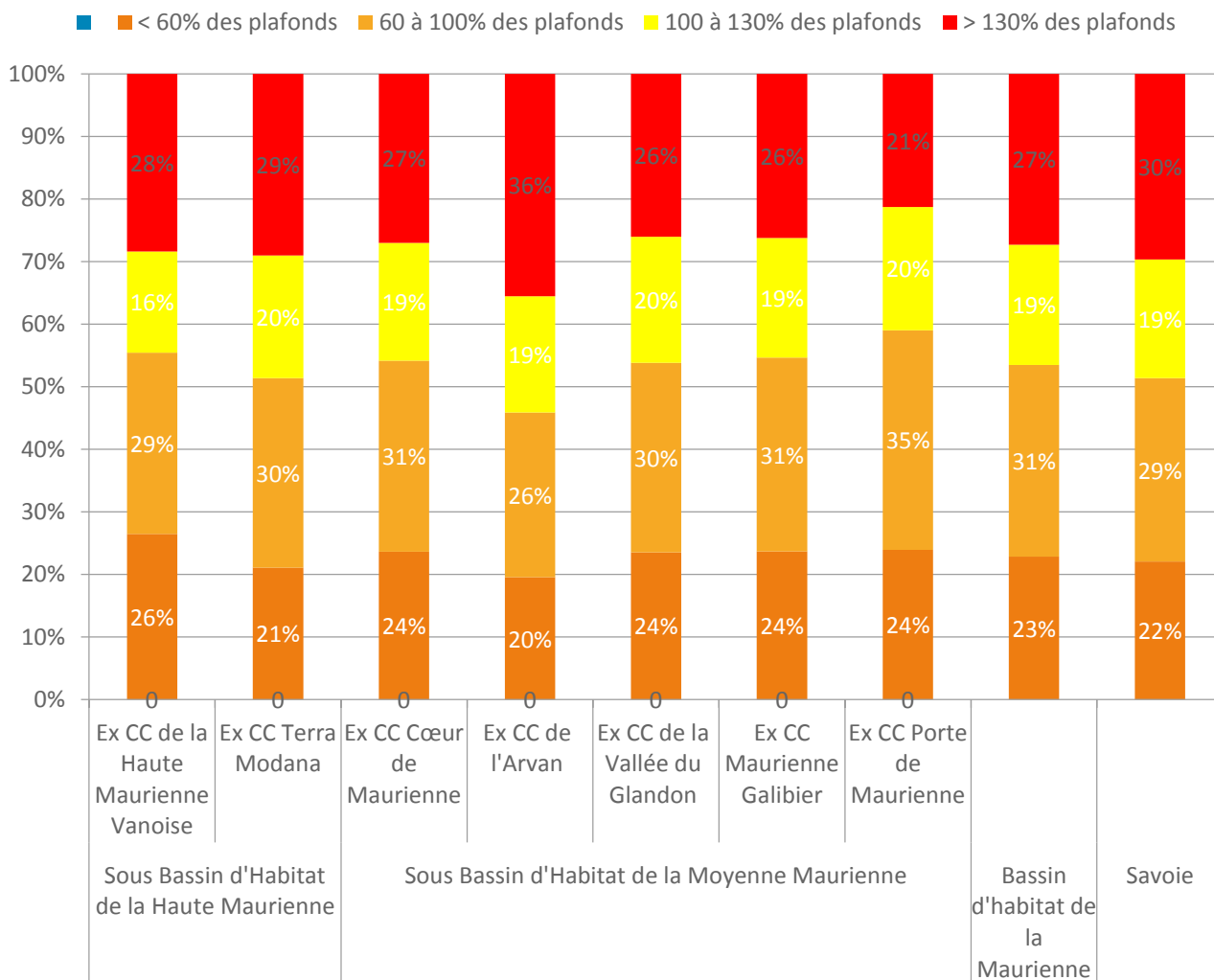
Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (€)	Ile de France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
1 seule personne	23 354	23 354	20 304
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	34 904	34 904	27 114
3 personnes ou 1 personne seule avec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

Répartition des ménages selon les plafonds de revenus HLM

Scé :FILOCOM 2013



En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat la Maurienne ...

- Un territoire équilibré entre vocation économique et vocation résidentiel
- Un territoire en perte d'attractivité : -0,5% de croissance démographique annuelle entre 2008 et 2013
- Un bassin d'habitat qui accueille des ménages dans la moyenne départementale : 2.2 personnes par ménage
- Un territoire qui montre des signes réels de vieillissement de sa population
- Des ménages aux niveaux de revenus similaires à ceux constatés à l'échelle de la Savoie

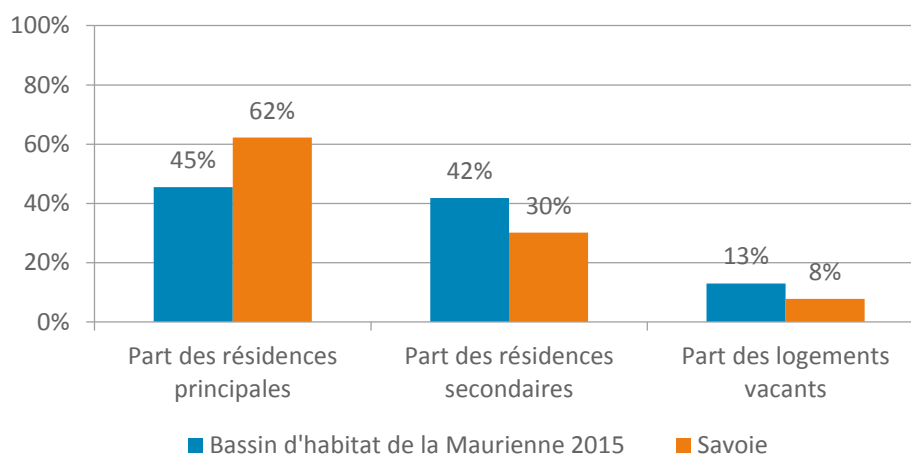
2. Le parc de logements

2.1 La structure du parc de logements et son évolution

LOGEMENTS FILOCOM 2015	Bassin d'habitat de la Maurienne 2015	Savoie
Nombre de logements	44769	319779
Nombre de résidences principales	20354	198801
Part des résidences principales	45%	62%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RP entre 2011 – 2015	0,4%	0,6%
Nombre de résidences secondaires	18732	96176
Part des résidences secondaires	42%	30%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RS entre 2011 – 2015	2,9%	1,1%
Nombre de logements vacants	5679	24802
Part des logements vacants	13%	8%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de LV entre 2011 – 2015	3,9%	0,45%

D'après la base FILOCOM, le bassin d'habitat de la Maurienne comporte 44 769 logements, soit 14% du parc de logements savoyard en 2015. Ce parc est équitablement réparti entre résidences principales (45%) et résidences secondaires (42%). On observe une part plus importante de résidences secondaires au sein du parc de logements du bassin d'habitat par rapport à l'échelle départementale liée à la vocation touristique d'un grand nombre de communes et à la présence de stations de ski. Il paraît également important de préciser que la source FILOCOM a tendance à sous-estimer sensiblement le nombre de résidences secondaires et à sur-estimer le poids des logements vacants.

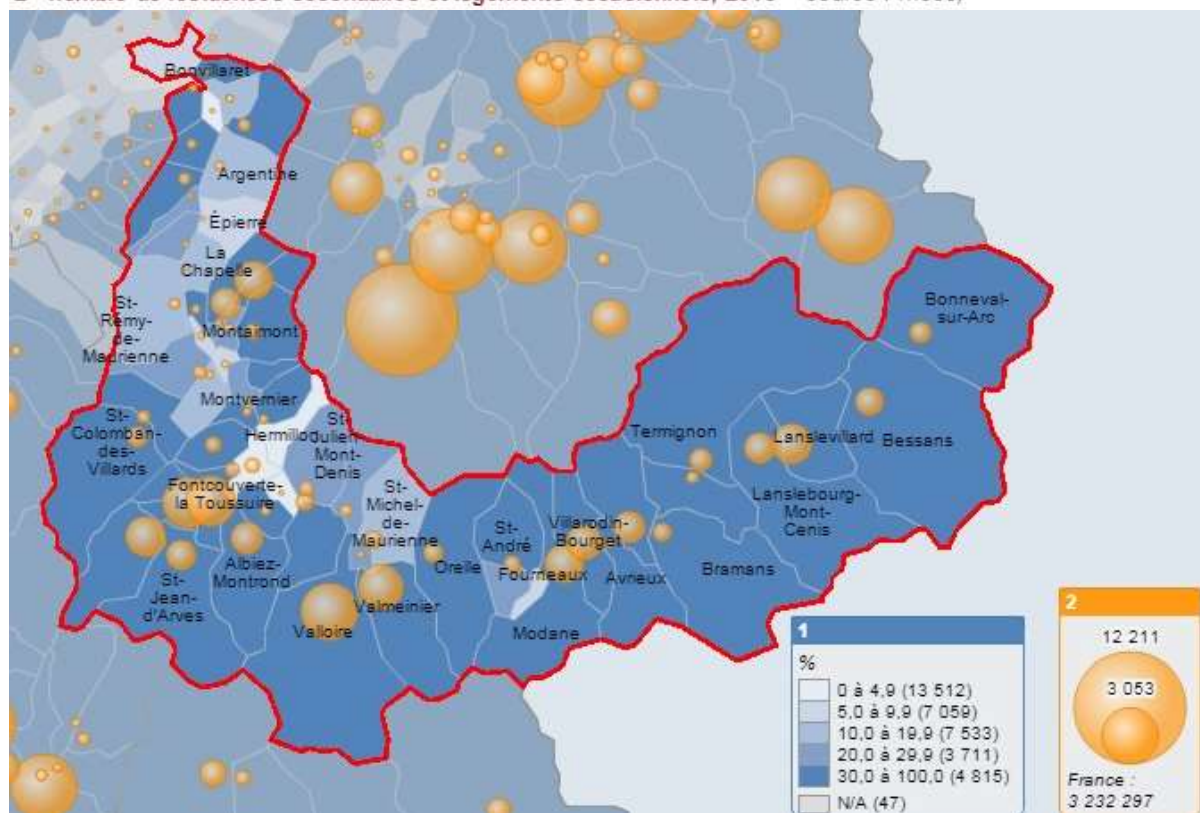
Répartition du parc de logements
Sce : FILOCOM 2015



Ainsi, sur l'ensemble du bassin d'habitat de la Maurienne, la part des résidences secondaires est importante.

1 - part des résidences secondaires et logements occasionnels, 2013 - source : Insee, RF

2 - nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, 2013 - source : Insee,



2.2 La construction neuve

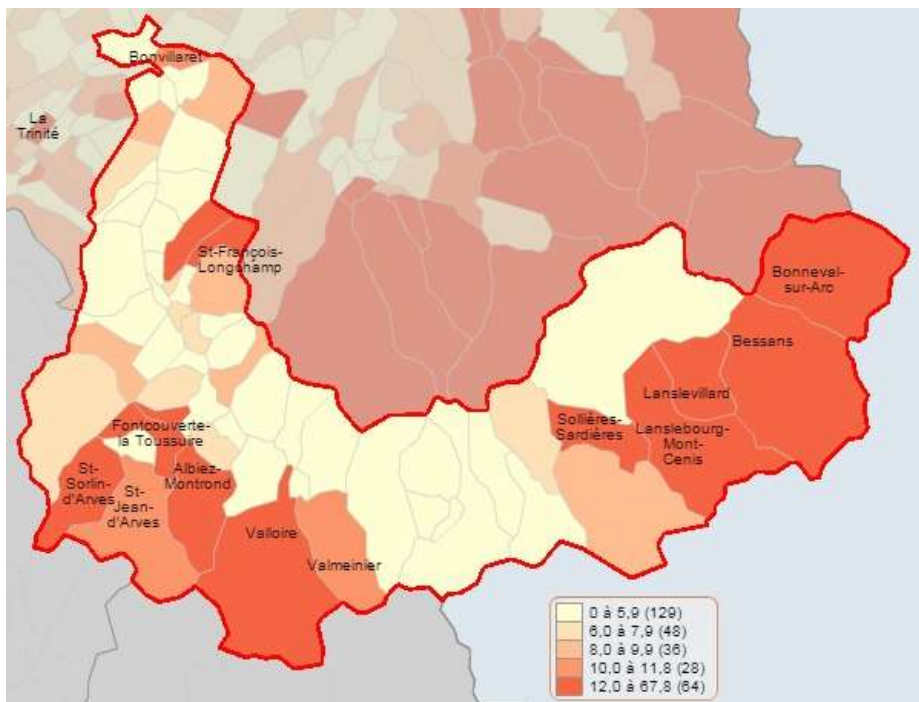
La production de logements autorisés sur le territoire représente 7% de la production neuve savoyarde. Avec 6.2 logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants, le bassin d'habitat de la Maurienne bénéficie d'une dynamique de construction neuve inférieure à celle constatée à l'échelle départementale.

De plus, la construction neuve de ce bassin d'habitat s'oriente davantage vers les logements individuels : 58% de la production est consacrée à ce type de forme urbaine, contre 39% à l'échelle départementale.

LOGEMENTS (Hors logements en résidence) <i>Source : Sitadel, date réelle, 2015, extraction juillet 2018</i>	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Nombre de logements autorisés en moyenne par an (2011/2015)	272	3973
Nombre de logements commencés en moyenne par an (2011/2015)	211	2884
Part des logements collectifs parmi les logements autorisés	38%	50%
Part des logements individuels purs parmi les logements autorisés	46%	27%
Part des logements individuels groupés parmi les logements autorisés	12%	12%
Nombre de logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants	6,2	9,4

La dynamique de construction se concentre principalement au sein de l'ex CC Haute Maurienne Vanoise, sur la CC Maurienne Gabilier, et enfin l'ex CC de l'Arvan. Mais on observe des disparités importantes au sein du territoire, avec une construction très faible au centre et au nord du bassin. Cette dynamique de construction peut en partie s'expliquer par le développement des stations touristiques implantées sur ce territoire.

Logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants (2011/2015), Sce : Sitadel



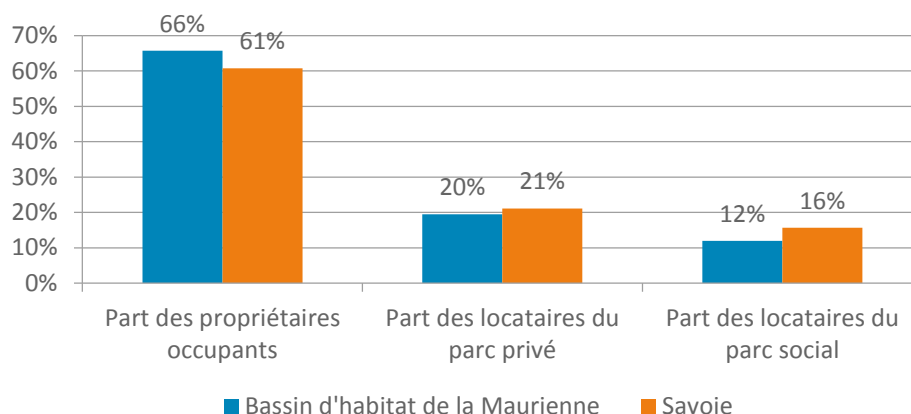
2.3 Le parc de résidences principales et son occupation

Bien que le parc de résidences principales ne représentant que 45% du parc de logements, celui-ci présente certaines caractéristiques.

66% des résidences principales sont, dans le bassin d'habitat de la Maurienne, occupées par des propriétaires occupants. Les parcs locatifs sont en retrait par rapport aux moyennes départementales : le parc locatif privé représentant 20% des résidences principales et le parc locatif social, 12%.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation

Scé : FILOCOM 2015

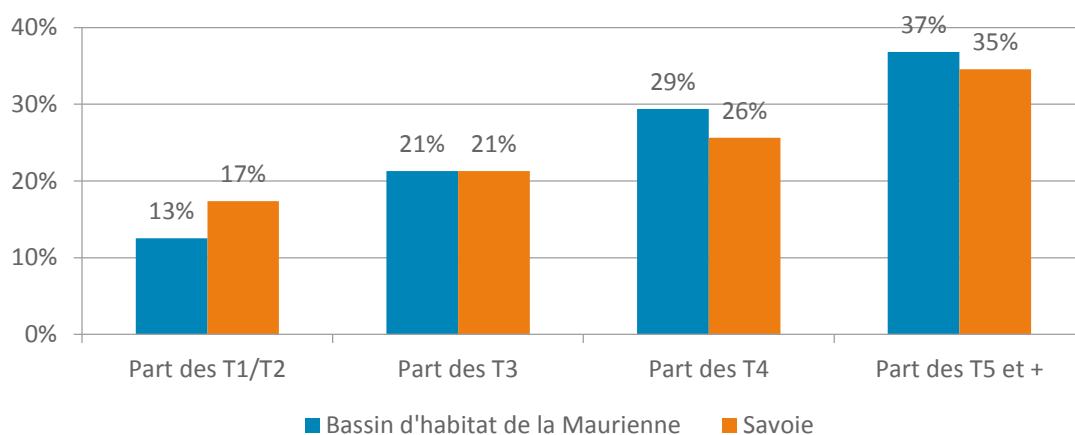


Sur le bassin d'habitat de la Maurienne, 2% des ménages sont logés gratuitement, le même taux qu'à l'échelle de la Savoie. Ils n'apparaissent donc pas parmi les propriétaires ou les locataires du parc privé ou social.

Les résidences principales du bassin d'habitat de la Maurienne sont principalement constituées de logement individuel (44%). Ainsi, le parc des résidences principales comportent en premier lieu des grands logements, des T4 (29%) et des T5 (37%).

Répartition des résidences principales par typologie

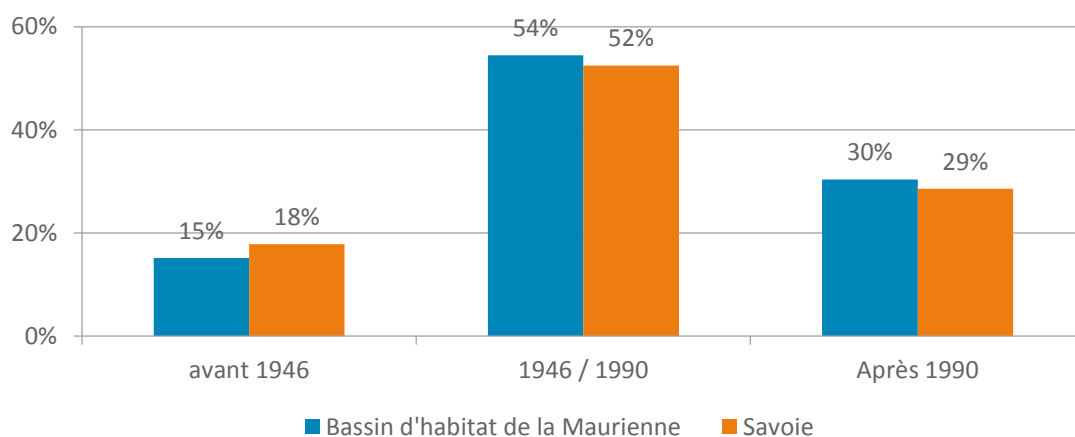
Scé : INSEE 2013



Si plus de la moitié des résidences principales ont été développées entre 1946 et 1990, cela appelle à une vigilance à avoir quant au maintien de la qualité et de l'attractivité du parc existant dans le temps.

Répartition des résidences principales pr 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 de la Maurienne	Savoie
Résidences principales du PPPI	683	4445
Poids dans l'ensemble des résidences principales	4%	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	6%	4%
Part des RP d'avant 1949 dans le PPPI	74%	80%

Le parc potentiellement indigne² du bassin d'habitat de la Maurienne représente 15% de ce parc à l'échelle du département. Une part conséquente à considérer avec vigilance.

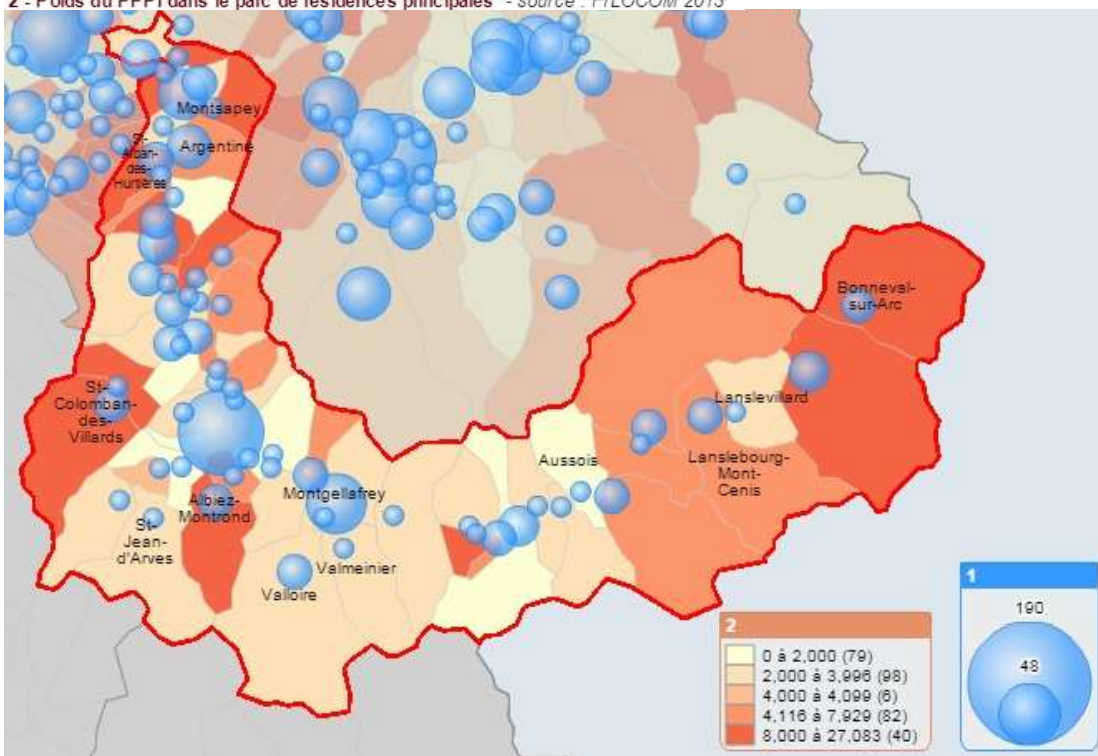
Ces situations concernent en premier lieu des locataires du parc privé et les résidences principales anciennes, construites avant 1949.

Ce parc potentiellement indigne est réparti sur l'ensemble des communes

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.

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

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



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

- 45% de résidences principales
- Un taux de vacance supérieur à la moyenne départementale (13% contre 8% en Savoie)
- Une dynamique de construction inférieure à celle constatée à l'échelle de la Savoie : 6.2 logements autorisés pour 1000 habitants (Savoie : 9,4)
- Un parc de résidences principales majoritairement occupé par des propriétaires
- Un parc relativement ancien et un parc privé potentiellement indigne à considérer avec attention pour maintenir leur attractivité

3. Le fonctionnement du parc social

3.1 Caractéristiques du parc locatif social

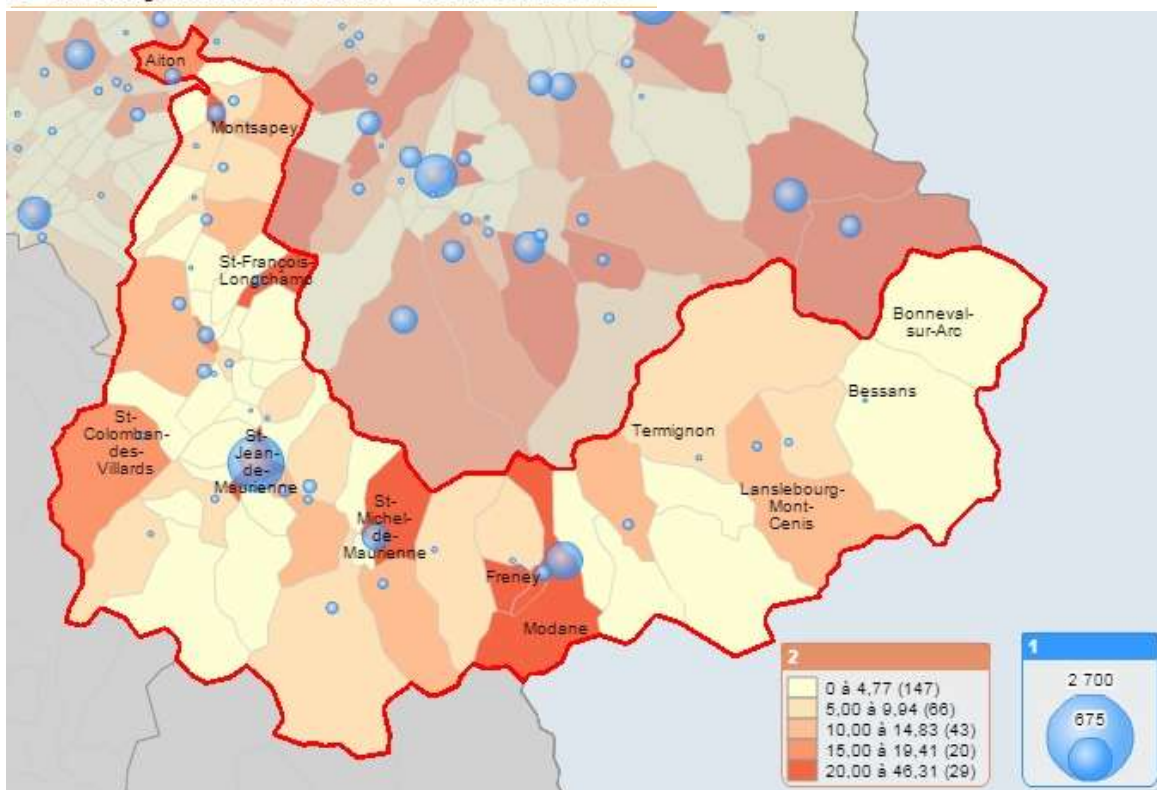
Caractéristiques parc locatif social (loyers familiaux) <i>Source : RPLS 2016</i>	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Nombre de logements locatifs sociaux	3054	32124
Taux de logements locatifs sociaux	15%	14% à 16%
Part de l'individuel	3%	6%
Part du collectif	97%	94%

Le parc locatif social du bassin d'habitat de la Maurienne représente 10% du parc locatif social savoyard. A l'échelle du bassin d'habitat, ce parc correspond à 15% de l'offre de logements, un taux proche de celui constaté à l'échelle départementale.

Cependant, le parc social reste inégalement réparti sur le bassin d'habitat, se concentrant d'abord sur les communes de St Jean de Maurienne, Modane et St Michel de Maurienne, communes qui sont aussi les pôles d'emplois structurant du territoire.

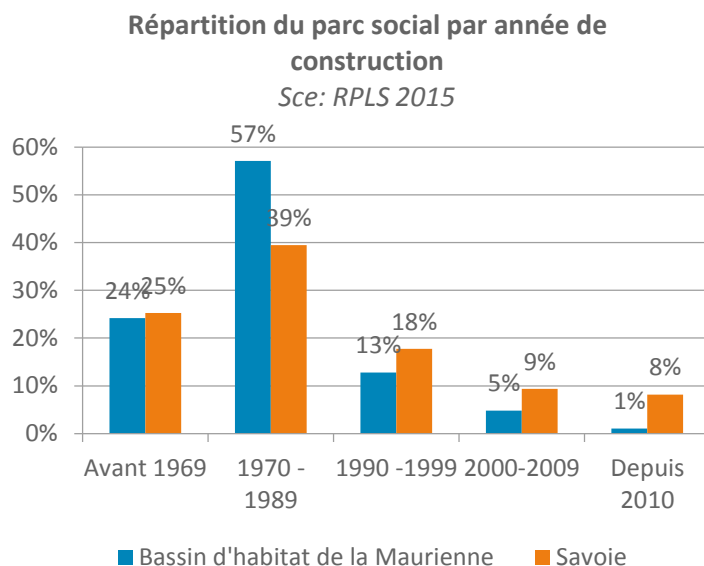
1 - Nombre de logements locatifs sociaux Source : RPLS 2016

2 - Taux de logements locatifs sociaux Source : RPLS 2016

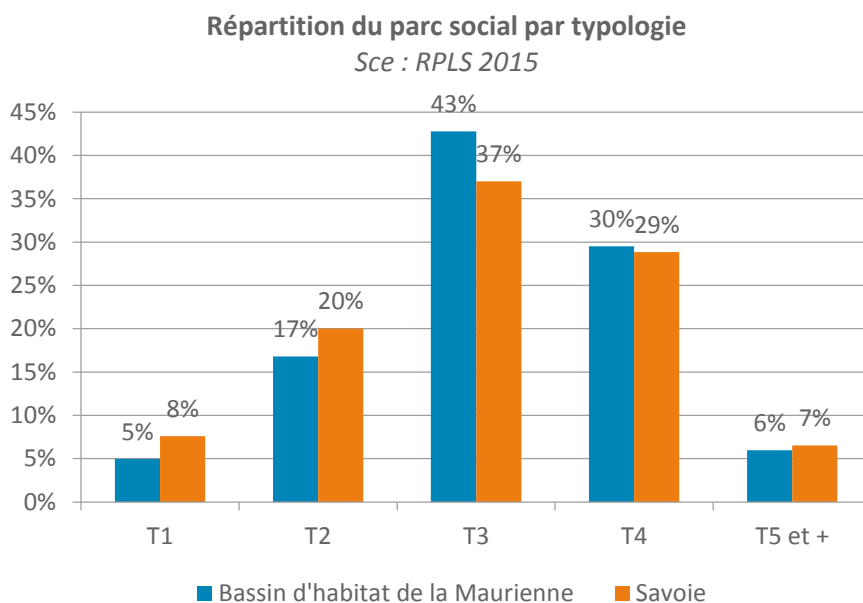


Le parc social du bassin d'habitat de la Maurienne a connu son pic de production durant les années 70.

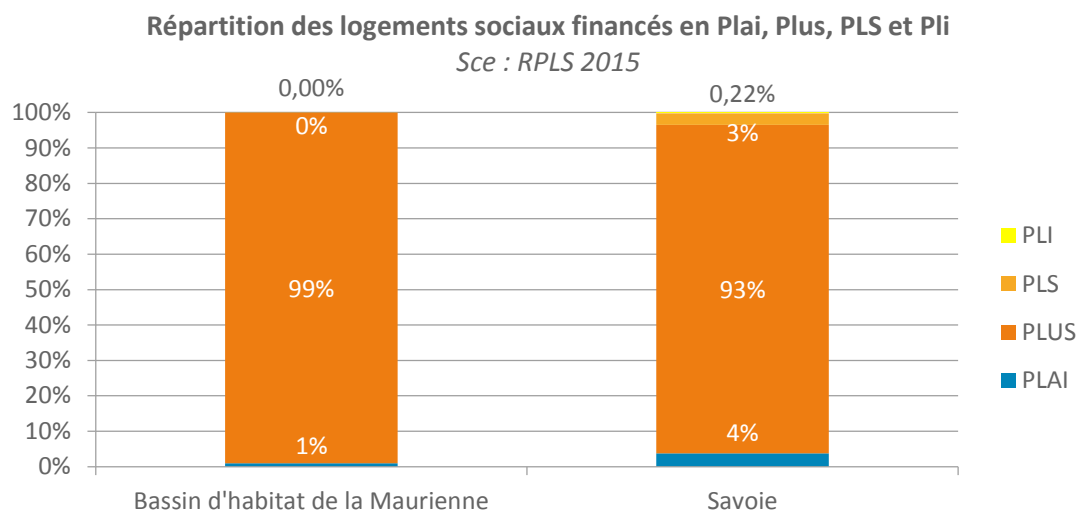
Depuis, le développement de l'offre se développe peu, avec seulement 1% de logements sociaux construits depuis 2010 (une différence de 7 points par rapport à l'échelle savoyarde). En effet, la Maurienne ne correspond qu'à 5% de la demande sociale du département alors qu'elle représente 10% du parc social. Plutôt que d'augmenter le volume de logements sociaux, l'enjeu se porte plutôt sur une adaptation de l'offre (trop de grands logements), sa réhabilitation et probablement une meilleure répartition (l'offre est aujourd'hui très concentrée sur certains pôles)



En termes de typologies, on constate une part de T3 (43%) et T4 (30%) plus importante au sein du bassin d'habitat par rapport à l'échelle départementale. En revanche, les parts de petits logements (T1 et T2) sont inférieures à la moyenne savoyarde.



En termes de financements, la quasi-totalité des logements sociaux sont financés en PLUS au sein du bassin d'habitat de la Maurienne (99%). Seulement 1% des logements sociaux sont financés en PLAI.



3

Parole d'acteurs

- *Le parc locatif social est marqué localement par une vacance plus importante et qui nécessite d'engager des travaux de rénovation.*
- *Peu ou pas de stratégie de développement des opérateurs sur ce bassin d'habitat.*

3.2 La demande locative sociale

La demande locative sociale	Sous Bassin d'Habitat de la Haute Maurienne	Sous Bassin d'Habitat de la Moyenne Maurienne	Bassin d'habitat	Savoie
-----------------------------	---	---	------------------	--------

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

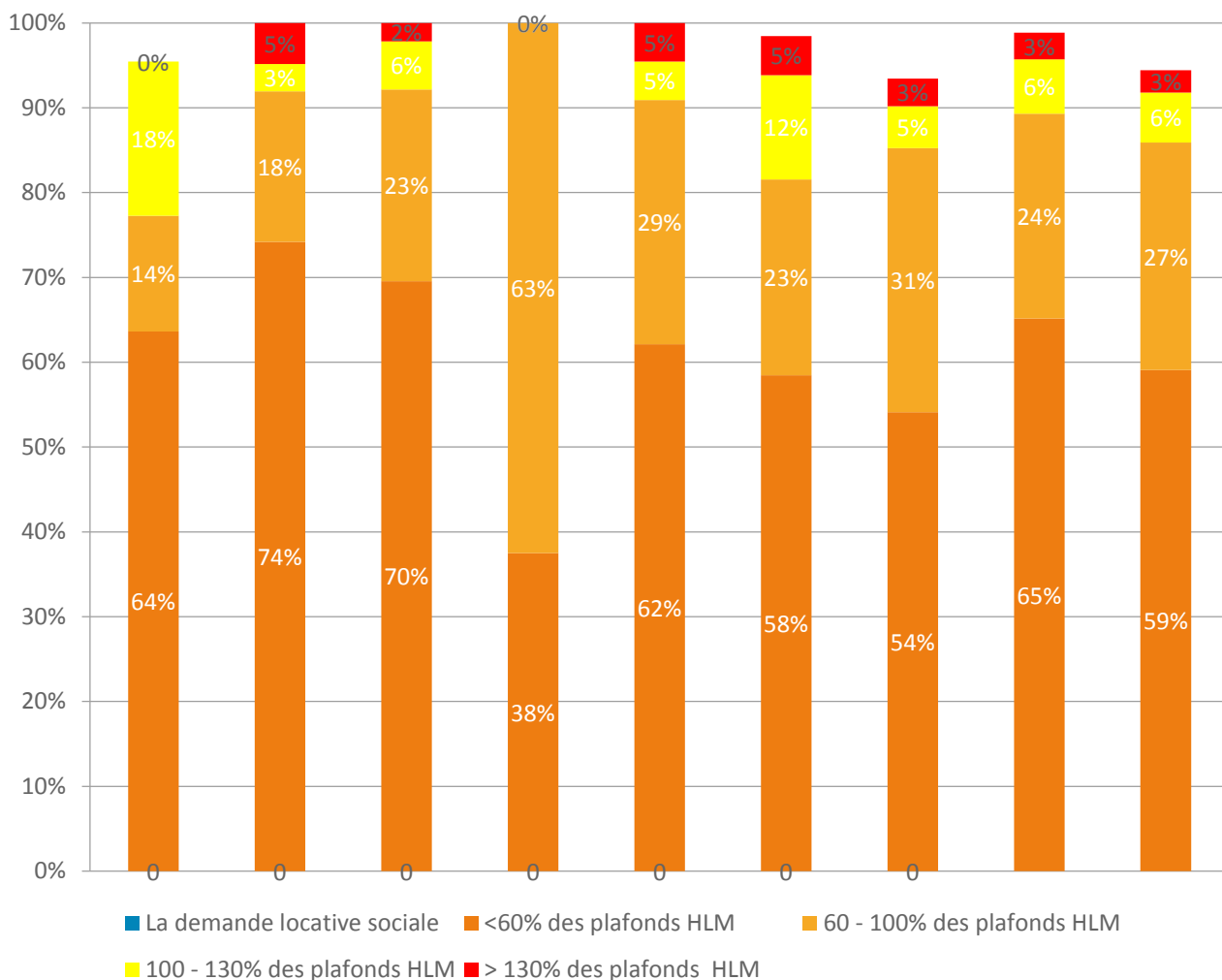
Source : SNE 2015	Ex CC de la Haute Maurienne Vanoise	Ex CC Terra Modana	Ex CC Cœur de Maurienne	Ex CC de l'Arvan	Ex CC de la Vallée du Glandon	C Maurienne Galibier	CC Porte de Maurienne	de la Maurienne	
Nombre de demandeurs	22	62	230	8	66	65	61	514	10464
Evolution du nombre de demandeurs par rapport à N-1	5%	-6%	-5%	60%	-8%	16%	7%		4%
Part des demandes de mutation	14%	23%	38%	25%	30%	28%	33%		39%
Poids des demandes / département	0%	1%	2%	0%	1%	1%	1%	5%	100%
Ancienneté de la demande : moins d'un an	86%	79%	75%	100%	89%	82%	74%		65%
Ancienneté de la demande : 1 à 2 ans	9%	11%	17%	0%	9%	11%	21%		19%
Ancienneté de la demande : 2 ans et plus	5%	10%	8%	0%	2%	8%	3%		17%

En 2015, 514 demandes pour un logement social ont été exprimées sur le bassin d'habitat de la Maurienne. Cela représente près de 5% de nombre de demandeurs recensés à l'échelle départementale, alors que le territoire concentre à ce jour 10% de l'offre départementale.

La majorité des demandeurs de logement social ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, une part supérieure à celle constatée à l'échelle départementale. Dans certaines ex intercommunalité, ce taux dépasse les 70% (ex cc Cœur de Maurienne et ex CC Terra Modana).

Répartition des demandeurs par niveaux de revenus

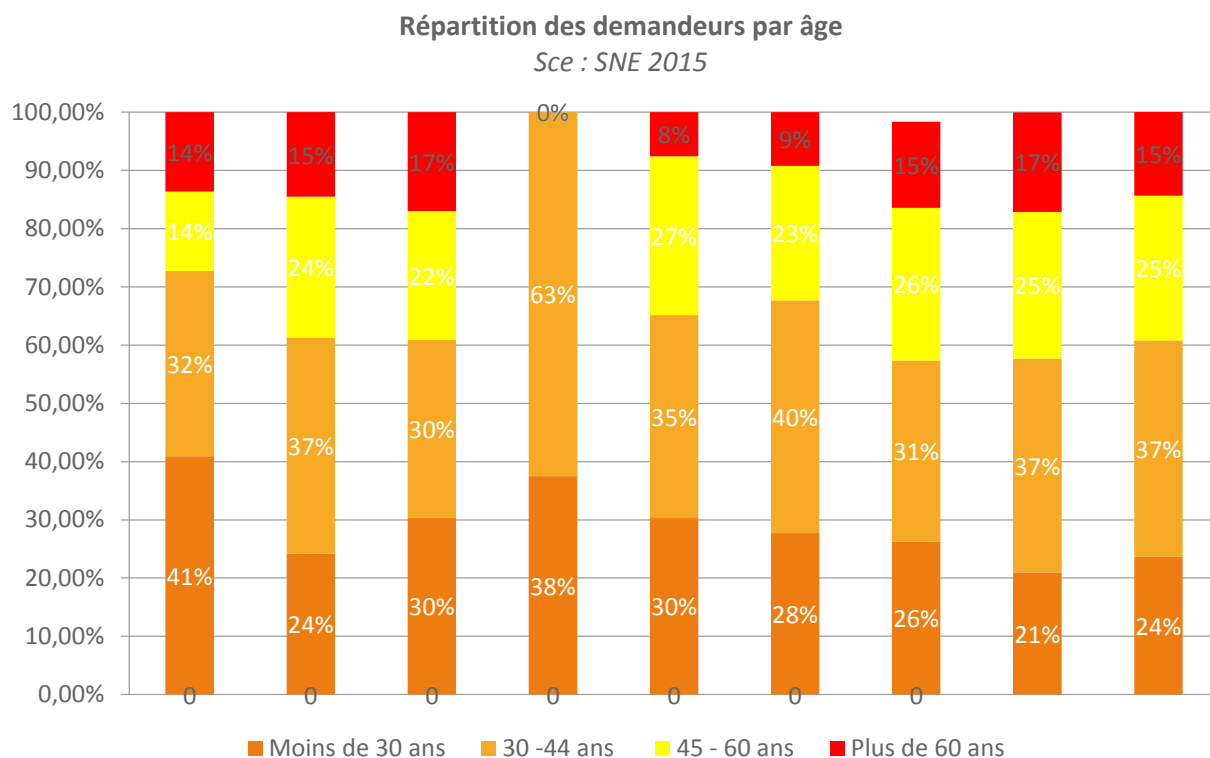
Sce : SNE 2015



En termes de répartition par âge, il faut souligner que la part des demandeurs de 60 ans et plus est supérieure de 2 points à celle de la Savoie.

Cependant, selon les ex intercommunalités, le profil des demandeurs change : des ménages plus jeunes, notamment dans la CC de la Haute Maurienne (41%), une majorité de ménages âgés de 30 à 44 ans dans l'ex CC de l'Arvan.

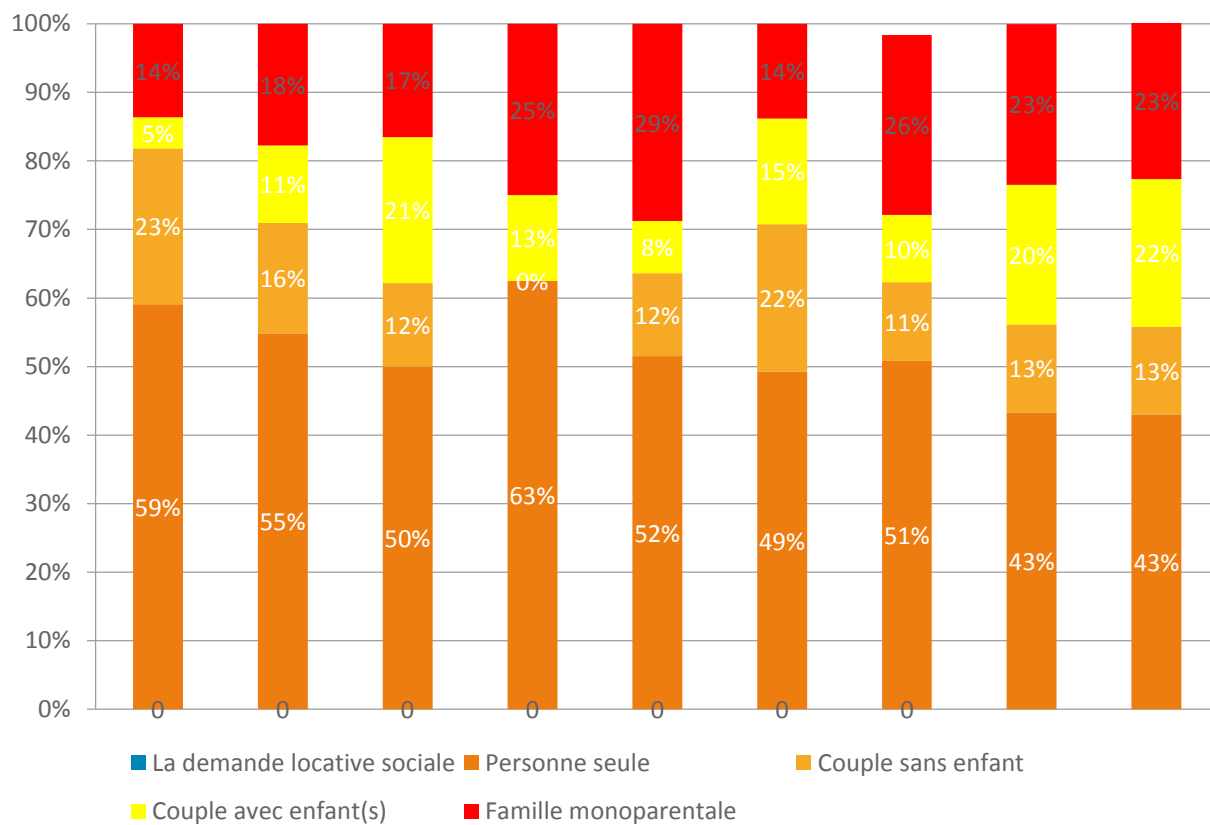
La part importante des demandeurs de moins de 30 ans peut s'expliquer par la présence d'actifs saisonniers sur le territoire.



En termes de composition familiale, les personnes seules sont les ménages demandeurs prédominant sur le bassin d'habitat de la Maurienne.

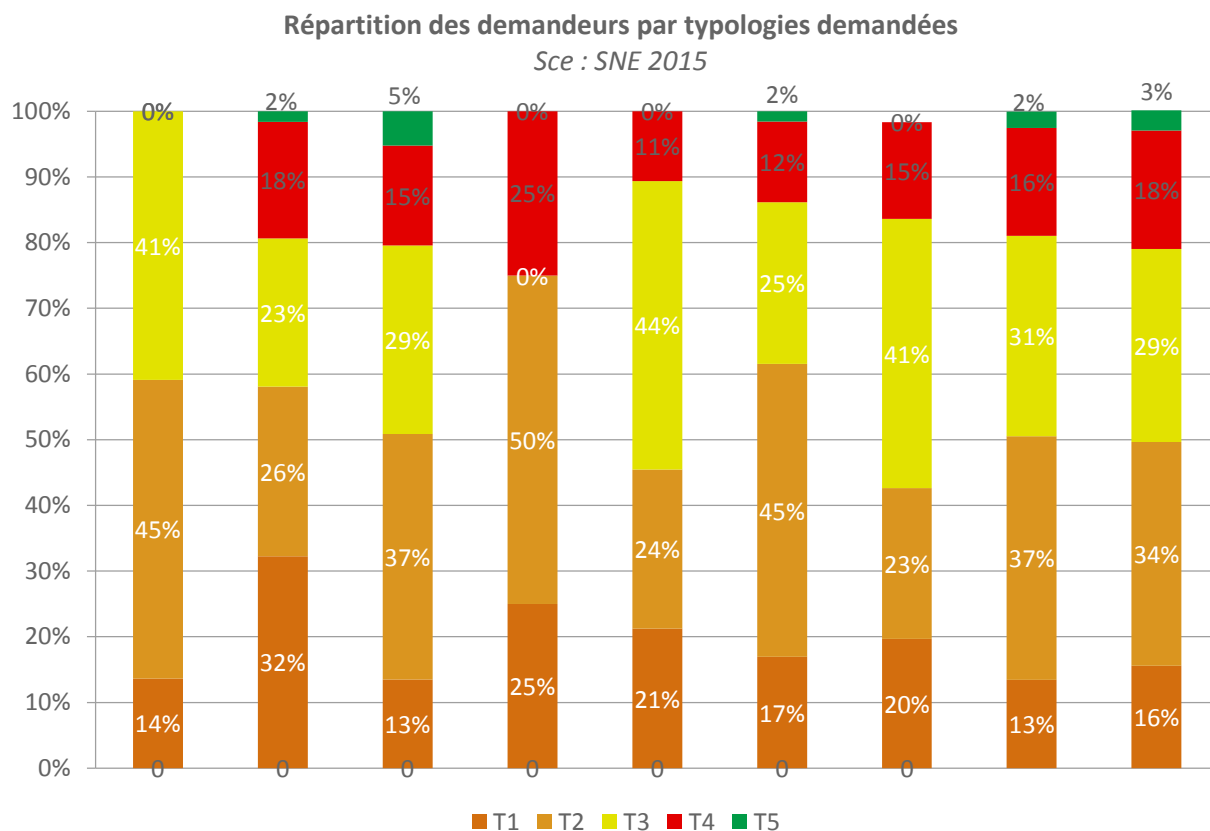
Répartition des demandeurs par compositions familiale

Scé : SNE 2015



Enfin, concernant les typologies de logements recherchés, à l'échelle du bassin d'habitat de la Maurienne, les caractéristiques sont les mêmes que la Savoie.

Si globalement l'essentiellement de la demande concerne des T2, il faut souligner une demande de petits logements plus fortes dans certaines ex intercommunalités (ex CC Terra Modana et ex CC de l'Arvan). Cela peut être lié aux besoins d'hébergement des saisonniers. La part des T3 est aussi plus importante dans certains territoires (ex CC de la Haute Maurienne Vanoise et ex CC de la Vallée du Glandon).



Parole d'acteurs

- *En lien avec le chantier Lyon-Turin, une arrivée de population a été projetée et notamment de travailleurs, qui a posé la question de la capacité à les loger, notamment dans le parc social.*
- *Cependant, le parc social constitue une des possibilités à proposer à ces futurs ménages parmi un éventail d'offre plus large (parc privé, hôtellerie de plein air, foyers...)*

3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social

Niveau de tension sur le parc locatif social Source : SNE 2015 et RPLS 2016	Sous Bassin d'Habitat de la Haute Maurienne	Sous Bassin d'Habitat de la Moyenne Maurienne				Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
	Ex CC de la Haute Maurienne Vanoise - Ex CC Terra Modana	Ex CC Cœur de Maurienne - Ex CC de l'Arvan	Ex CC de la Vallée du Glandon	CC Maurienne Galibier	CC Porte de Maurienne		
Nombre de LLS vacants	99	117	28	43	48	335	1528
Nombre de LLS vacants de plus de 3 mois	86	78	16	40	36	256	917
Taux de vacance	18%	9%	9%	14%	15%	12%	5%
Taux de vacance de plus de trois mois	16%	6%	5%	13%	11%	9%	3%
Taux de rotation	15%	11%	15%	14%	14%	13%	11%
Nombre de demande / attribution			1,4	1,3	1,4	1,4	2,8
Délai d'attente moyen en mois			5	9	9	-	14

Le parc locatif social du bassin d'habitat de la Maurienne connaît une plus faible tension que le reste du parc de logements locatif social de la Savoie. Avec 1.4 demandes pour une attribution à l'échelle du bassin d'habitat, le niveau de tension sur le territoire est moins important que celui constaté à l'échelle de la Savoie : 2.8 demandes pour 1 attribution.

Ce niveau de tension faible se traduit par un taux de vacance élevé de 12%, soit 7 points de plus que le reste du département.

3.4 La programmation récente

La programmation récente pour les logements familiaux et les logements foyers	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Nombre de logements financés en moyenne par an (2014/2016)	8	630
<i>dont PLUS</i>	5	312
<i>dont PLAI</i>	Entre 0 et 1	143
<i>dont PLS</i>	3	174
Taux pour 1 000 habitants	0.18	
Poids dans le département	1%	
Programmation 2017 (hors secteur Grand Chambéry à l'échelle de la Savoie)	4	519

En moyenne annuelle, entre 2014 et 2016, 1% des logements sociaux financés à l'échelle de la Savoie l'ont été sur le bassin d'habitat de la Maurienne. Ces financements ont d'abord concernés des logements PLUS (5 logements), et PLS (3).

En 2017, 4 logements sociaux type PLS ont été programmés sur le bassin d'habitat de la Maurienne.

3.5 Le parc de logements privés conventionnés

Le parc de logements privés conventionnés	Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
Nombre de logements conventionnés (2014/2016)	6	186
Moyenne par an	2	62

La part de logements privés conventionnés occupé par le bassin d'habitat de la Maurienne au sein du département est faible puisqu'elle représente seulement 3% entre 2014 et 2016.

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

- 15% de logements sociaux et 61% du parc social sont concentrés sur 3 communes : St Jean de Maurienne, Modane et St Michel de Maurienne
- Un parc social majoritairement constitué de T3 et T4 alors que la demande porte essentiellement sur des T2 (37%) et T3 (31%)
- 99% des logements sociaux sont de types PLUS
- 514 demandes en 2015, soit 5% de la demande départementale
- Des demandeurs aux caractéristiques et aux attentes disparates entre les différentes ex intercommunalité
- Un parc social qui se développe peu : seulement 4 logements programmés en 2017 sur le bassin d'habitat de la Maurienne.
- Un fort taux de vacance (12% en moyenne) accentué sur les communes de Modana/Fourneaux et Saint Michel de Maurienne.

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 de la Maurienne représente 7% 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>	Sous Bassin d'Habitat de la Haute Maurienne		Sous Bassin d'Habitat de la Moyenne Maurienne					Bassin d'habitat de la Maurienne	Savoie
	Ex CC de la Haute Maurienne Vanoise	Ex CC Terra Modana	Ex CC Cœur de Maurienne	Ex CC de l'Arvan	Ex CC de la Vallée du Glandon	CC Maurienne Galibier	CC Porte de Maurienne		
Logements individuels purs autorisés en moyenne par an (2011/2015)	22		37		25	16	23	124	1057
Logements individuels purs commencés en moyenne par an (2011/2015)	18		30		25	14	18	104	861
Nombre de transactions de TAB en 2015	0	6	6	4	5	7	3	31	264
Prix moyen des terrains à bâtir en 2015	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND		178 988 €
Prix moyen des terrains à bâtir en 2012	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND		135 330 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2015	ND	89 €	86 €	151 €	83 €	67 €	94 €		119 €
Prix moyen / m ² des terrains à bâtir en 2012	79 €	82 €	73 €	109 €	42 €	72 €	39 €		112 €
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2015	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND		1506
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2012	379	ND	969	1015	1764	ND	1231		1204

4.2 Le marché de la promotion immobilière

Le peu ou l'absence de données ne permettent pas de tirer d'enseignement sur ce marché.

4.3 Le marché de la revente

4.3.1 Situation du marché

Les prix du marché de la revente sur le bassin d'habitat de la Maurienne présente des niveaux très hétérogènes, allant d'un extrême à l'autre de la fourchette des prix en Savoie.

Soulignons, à l'est du territoire, des prix parmi les plus élevés du département, compte tenu de la présence de stations de sports d'hiver.

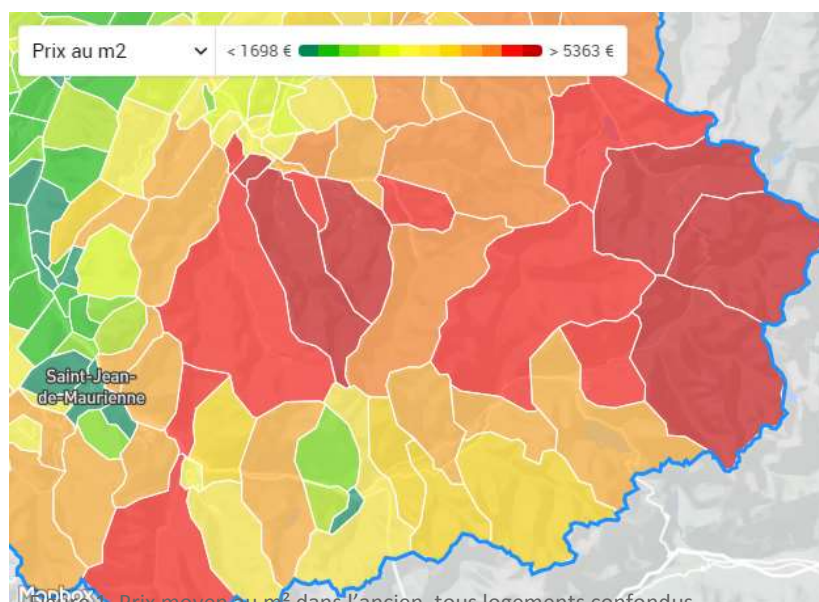


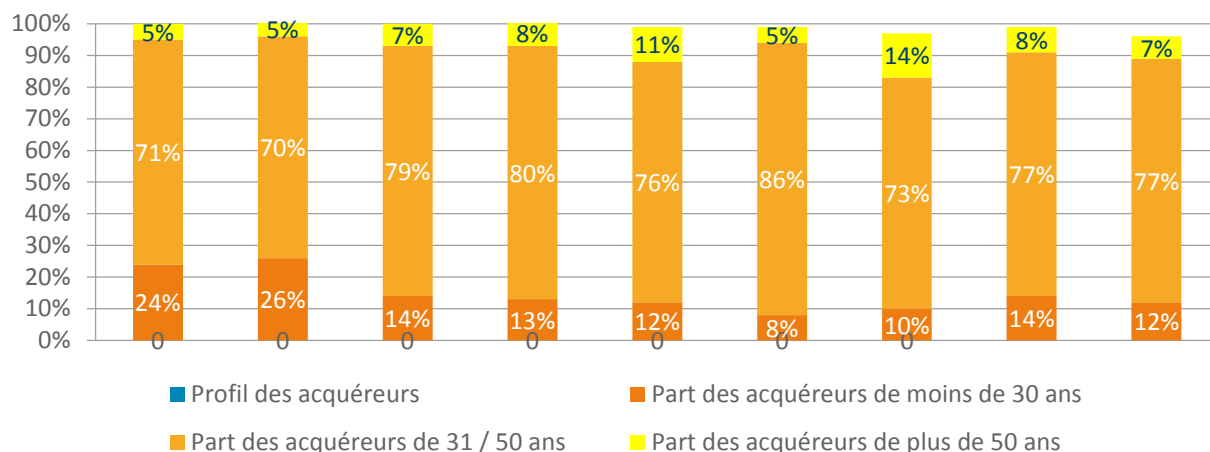
Figure 1. Prix moyen au m² dans l'ancien, tous logements confondus
Sce : meilleuragents.com, 2017

4.3.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir

Sur le bassin d'habitat de la Maurienne, la majorité des acquéreurs de terrains à bâtir ont entre 31 et 50 ans. Soulignons cependant, la part plus importante des acquéreurs de moins de 30 ans dans le sous bassin de la Haute Maurienne.

Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir par âge

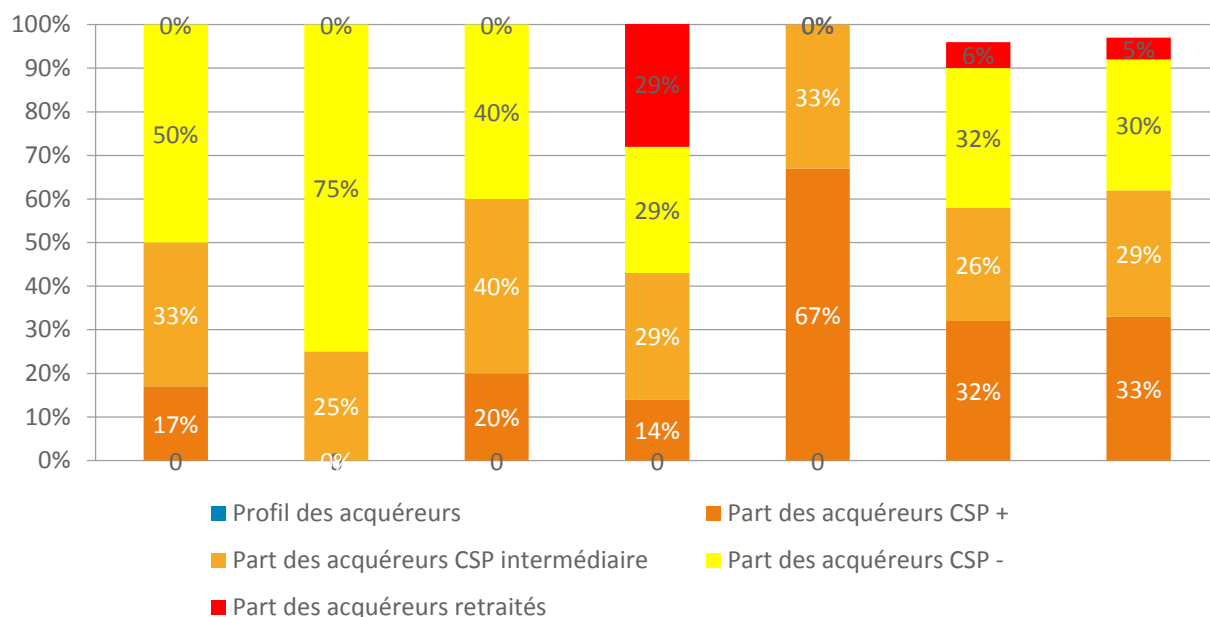
Scé : PERVAL 2015



Concernant les catégories socioprofessionnelles, si à l'échelle de l'ensemble du bassin d'habitat on constate une répartition relativement équilibrée, des déséquilibres existent sur certains territoires.

Répartition des acquéreurs de terrain à bâtir par catégorie socioprofessionnelle

Scé : PERVAL 2015



Parole d'acteurs

- *Le marché local est fortement marqué par les résidences tourisme.*
- *Le contexte spécifique des stations de sports d'hiver entraîne une importante augmentation des prix. Ainsi les résidents permanents et les saisonniers ont de réelles difficultés à se loger et se reportent ainsi dans les vallées.*
- *Il apparaît nécessaire de soutenir le développement de logements en accession pour les résidents permanents dans les stations.*

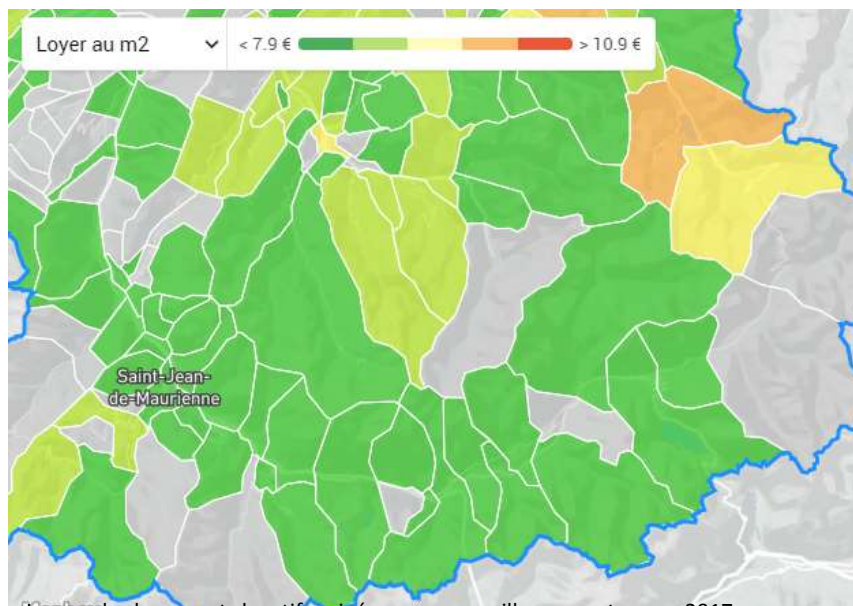
- Cependant, aujourd'hui, il est constaté qu'un nombre de logements de plus en plus important sont sous exploités (« lits froids » / « volets clos »), posant ainsi la question de la façon pertinente d'intervenir pour arriver à remettre sur le marché ces logements.

4.4 Le marché locatif privé

Marché locatif privé <i>Source : Clameur</i>	Sous bassin d'habitat de la Haute Maurienne	Sous bassin d'habitat de la moyenne maurienne	Savoie
	Ex CC de la Haute Maurienne Vanoise	Ex CC Cœur de Maurienne	
Loyer moyen / HC / m ² / mois		8,10 €	10.60€
Evolution des loyers par rapport à l'année précédente		4,60%	
Loyer mensuel HC pour un T3 de 60 m ²			

Le parc locatif privé restant faible sur le bassin d'habitat, les références présentées ici sont à analyser avec précaution.

Cependant, on note des niveaux de loyers plutôt inférieurs à la moyenne départementale.



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

- Des marchés privés portés en premier lieu par la revente
- Un marché de la promotion immobilière absente
- Un marché locatif privé restreint, mais présentant des niveaux de prix plus bas que ceux constatés au niveau départemental.

5. Les publics spécifiques

5.1 Les étudiants

Sans objet pour le bassin d'habitat Chartreuse

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

Capacité d'accueil en établissement 2010 - Territoire de Maurienne												
Canton	Capacité autorisée						Différentiel entre capacité autorisée et capacité ouverte					
	Capacité globale	Dont places médicalisées	Dont FL	Dont USSA	Dont HT	Dont AJ	Capacité globale	Dont places médicalisées	Dont FL	Dont USSA	Dont HT	Dont AJ
Aiguebelle	95	95		10	2	3	0	0		10	-2	3
La Chambre	79	79		24	8	1	15	15		14	4	1
Modane	125	90	35	24	7	2	33	33		24	7	2
St-Jean-de-Maurienne	202	156	46	26	2	10	44	44		14	2	10
St-Michel-de-Maurienne	74	74		23	2	1	26	26		10	2	1
Total	575	494	81	107	21	17	118	118	0	72	13	17

Scé : Schéma départemental personnes âgées 2011 -2016

5.4 Les personnes handicapées

PERSONNES HANDICAPEES

pl= places

Source : Schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2014-2019

	Bassin d'habitat de la Maurienne							Bassin d'habitat de la Maurienne
	Ex CC de la Haute Maurienne Vanoise	Ex CC Terra Modana	Ex CC Cœur de Maurienne	Ex CC de l'Arvan	Ex CC de la Vallée du Glandon	Ex CC Maurienne Galibier	Ex CC Porte de Maurienne	
Enfance								
Institut Médico Educatif (IME)			13 pl.					
Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP)								
Adulte								
Maison d'accueil spécialisée (MAS)								Offre limitée en accueil permanent
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)								
Etablissement et services d'aide par le travail (ESAT)			54 pl.					
Foyer de vie (FV)								

5.5 Les gens du voyage

GENS DU VOYAGE	Bassin d'habitat de la Maurienne
	Bassin d'habitat de la Maurienne
Aire d'accueil	10 pl. St Jean de Maurienne
Aire de petit passage	
Aire de grand passage	
Terrains familiaux	
Sites stationnements exploités non officiels	

5.6 Les saisonniers

SAISONNIERS	Bassin d'habitat de la Maurienne
	Bassin d'habitat de la Maurienne
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>	X
Saisonnalité forte d'hiver	
Saisonnalité d'été et d'hiver	

6. Les documents de planification

	Avancement	Objectifs de production de logements	Orientations en matière d'habitat et de logement
SCOT Maurienne	Engagé le 18/12-2013 PAC Transmis le 23/01/2015 Diagnostic mobilité et déplacements (MDP et SPM 10/2015) Arrêté le 30 avril 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la période 2016-2030 : 380 logements par an. Objectif sur la base prévisionnelle de 45 800 habitants à échéance 2030 - Le SCOT Maurienne fixe des objectifs de production de LLS variables, en fonction des EPCI et de l'armature urbaine retenue : <ul style="list-style-type: none"> o Maintien du taux de 20% des résidences principales pour certains pôles de vie majeurs o Prescription au cas par cas pour certaines communes bourgs ou villages 	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer et structurer une armature urbaine multi polarisée - Décliner par secteur l'ambition démographique et résidentielle du territoire - Promouvoir un urbanisme privilégiant le renouvellement urbain, économisant le foncier et participant à la transition énergétique
PLH Cœur de Maurienne	Adopté le 22/09/2016 Etendu le 28/03/2019 aux 8 communes d'altitude de l'ex Communauté de Communes de l'Arvan	<p>Construction neuve</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 logements par an en construction nouvelle, soit 214 nouveaux logement sur 6 ans, dont 194 en accession. - 15 créations/an de logements en offre nouvelle au titre du renouvellement urbain, soit 90 logements sur 6 ans. <p>Logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 LLS sur 6 ans en construction nouvelle - 60 LLS sur 6 ans en reconquête du parc vacant - 30 logements sur 6 ans fléchés vers l'accession sociale, également par mobilisation du parc existant 	<ul style="list-style-type: none"> - Retrouver une croissance démographique en lien avec l'économie locale et les atouts touristiques du territoire - Organiser la réponse aux besoins du grand chantier - Poursuivre l'engagement en faveur d'une réponse adaptée aux ménages fragilisés - Une gouvernance animée et adaptée au bassin d'habitat

		Lutte contre les logements vacants	
		- 20 logements vacants par an reconquis, soit 120 logements sur 6 ans	
PLUi	-	-	-
OPAH / PIG	<p>OPAH Cœur de Maurienne 2013-2016 (Soliha). La CC Cœur de Maurienne Arvan est conventionnée avec SOLIHA afin de maintenir le montage des dossiers après l'OPAH, ceci, pour les mêmes cibles.</p> <p>OPAH Secteurs St Michel et Modane 2012-2015</p> <p>PIG Grand Chantier 2018-2020 reconductible</p>	<p>L'objectif est l'amélioration de 183 logements en 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propriétaires occupants : 151 logements - Propriétaires bailleurs : 29 logements - 3 copropriétés 	<ul style="list-style-type: none"> - Repérer et lutter contre l'habitat indigne chez les propriétaires et les locataires - Lutter contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs - Adapter les logements au handicap et maintenir à domicile les personnes âgées dans le parc privé pour accompagner et anticiper la perte d'autonomie - Rendre accessible les parties communes des copropriétés avec aide pour les syndicats de copropriété
Autres études	<ul style="list-style-type: none"> - Etude de la région sur les besoins en réhabilitation des logements saisonniers (PACT et SGC 02/2014) - Besoins en logement Grand chantier Lyon Turin (mission grand chantier point d'étape au 11/05/2015) - Etude CCCM relative à la lutte contre la vacance (PACT 2013) - Conventions à signer par les communes touristiques concernant le logement des saisonniers 		