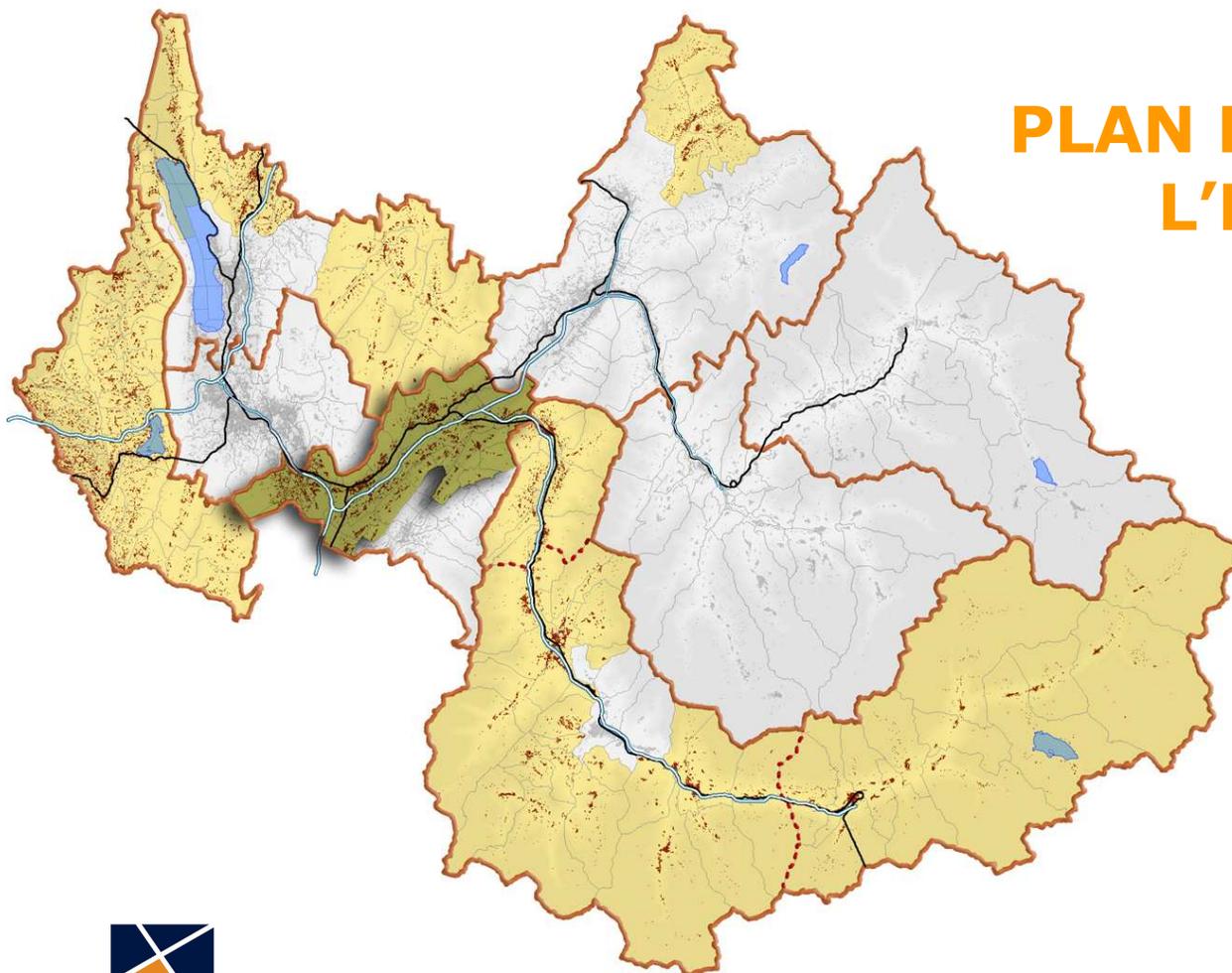


# PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE SAVOIE

**DIAGNOSTIC  
2009**

**Cœur de Savoie**

Bassin de la Combe de Savoie



SÉMAPHORES



SÉMAPHORES

# SOMMAIRE

<b>1 - PAYSAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>5</b>
1.1 - IDENTITÉ ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE .....	5
1.1.1 - Identité du Cœur de Savoie .....	5
1.1.2 - Fonctionnement du territoire et relations avec les territoires extérieurs .....	7
1.1.3 - Données économiques .....	10
1.2 - PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	12
1.2.1 - L'évolution de la population .....	12
1.2.2 - Le profil des ménages .....	14
<b>2 - LE PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>20</b>
2.1 - LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION .....	20
2.2 - LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SON OCCUPATION.....	22
2.3 - LE PARC INADAPTÉ : LE PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE, LA VACANCE DE LONGUE DURÉE... ..	24
2.4 - LA CONSTRUCTION NEUVE.....	25
<b>3 - FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS PRIVÉS ET DES PARCOURS RESIDENTIELS.....</b>	<b>30</b>
3.1 - L'ACCESSION PRIVÉE.....	30
3.1.1 - L'offre foncière.....	30
3.1.2 - L'offre immobilière .....	31
3.1.3 - La demande .....	34

3.1.4 - Le marché locatif .....	36
3.2 - LES PARCOURS RÉSIDENTIELS .....	37
<b>4 - FONCTIONNEMENT DU PARC AIDÉ (PUBLIC ET PRIVÉ) .....</b>	<b>39</b>
4.1 - LE PARC PUBLIC AIDÉ .....	39
4.1.1 - Caractéristiques du parc .....	42
4.1.2 - Caractéristiques de la demande .....	43
4.1.3 - La réponse à la demande.....	44
4.1.4 - La programmation récente.....	45
4.1.5 - L'accession sociale .....	46
4.2 - LE PARC PRIVÉ AIDÉ .....	46
<b>5 - LES BESOINS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>48</b>
5.1 - LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES ET/OU HANDICAPÉES .....	48
5.1.1 - Des besoins grandissants d'adaptation des logements aux problématiques liées à la perte de mobilité .....	48
5.1.2 - Une bonne prise en compte des besoins des personnes en perte d'autonomie ou non autonomes .....	49
5.2 - LE LOGEMENT DES MÉNAGES DÉFAVORISÉS .....	51
5.2.1 - Caractéristiques des ménages en difficultés .....	51
5.2.2 - Solutions d'hébergement d'urgence, d'insertion et de logement temporaire (situation au 01/01/2009).....	52
5.2.3 - Des logements très sociaux difficiles à produire.....	53
5.3 - LE LOGEMENT DES JEUNES .....	53

5.3.1 - Un accès difficile au logement ordinaire.....	53
5.3.2 - Une faible offre de logements spécifiques .....	54
5.4 - LES GENS DU VOYAGE.....	54
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>57</b>
<b>ENTRETIENS RÉALISÉS .....</b>	<b>59</b>

# 1 - PAYSAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

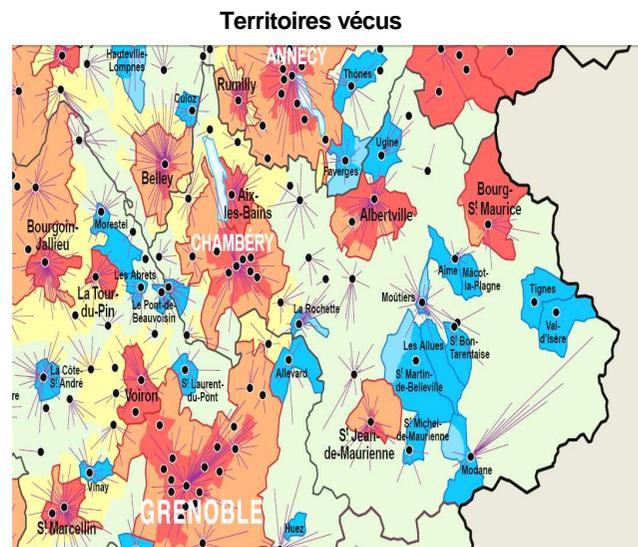
## 1.1 - Identité et fonctionnement du territoire

### 1.1.1 - Identité du Cœur de Savoie

Le Cœur de Savoie, situé entre les agglomérations d'Albertville et de Chambéry est un territoire à dominante rurale. Axe de communication millénaire du fait de sa topographie, Cœur de Savoie est aujourd'hui traversé par les infrastructures routières et ferroviaires menant vers les stations de ski ainsi que vers l'Italie et l'Isère.

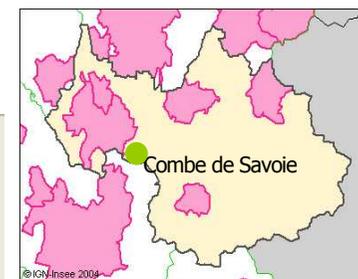
Le cœur de Savoie appartient au bassin d'habitat de la Combe de Savoie qui comprend en plus du territoire d'étude, la communauté de communes de la Rochette Val Gelon. La zone d'emploi de référence est principalement celle de Chambéry. Quelques communes autour de Chamoux sur Gelon appartiennent à la zone d'emploi de la Maurienne.

Le territoire d'étude se compose des communautés de communes du Pays de Montmélian (canton de Montmélian), de la communauté de communes de Combe de Savoie (canton de St Pierre d'Albigny hors commune de la Thuile) et de la communauté de communes du Gelon et du Coisin (canton de Chamoux sur Gelon) ainsi que de la commune d'Aiton. Le territoire se structure autour des communes de Montmélian, de St Pierre d'Albigny et de Chamoux sur Gelon, principaux centres bourgs du Cœur de Savoie.



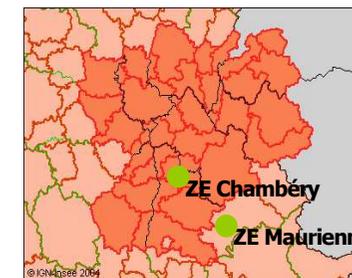
INSEE

Les aires urbaines de Savoie



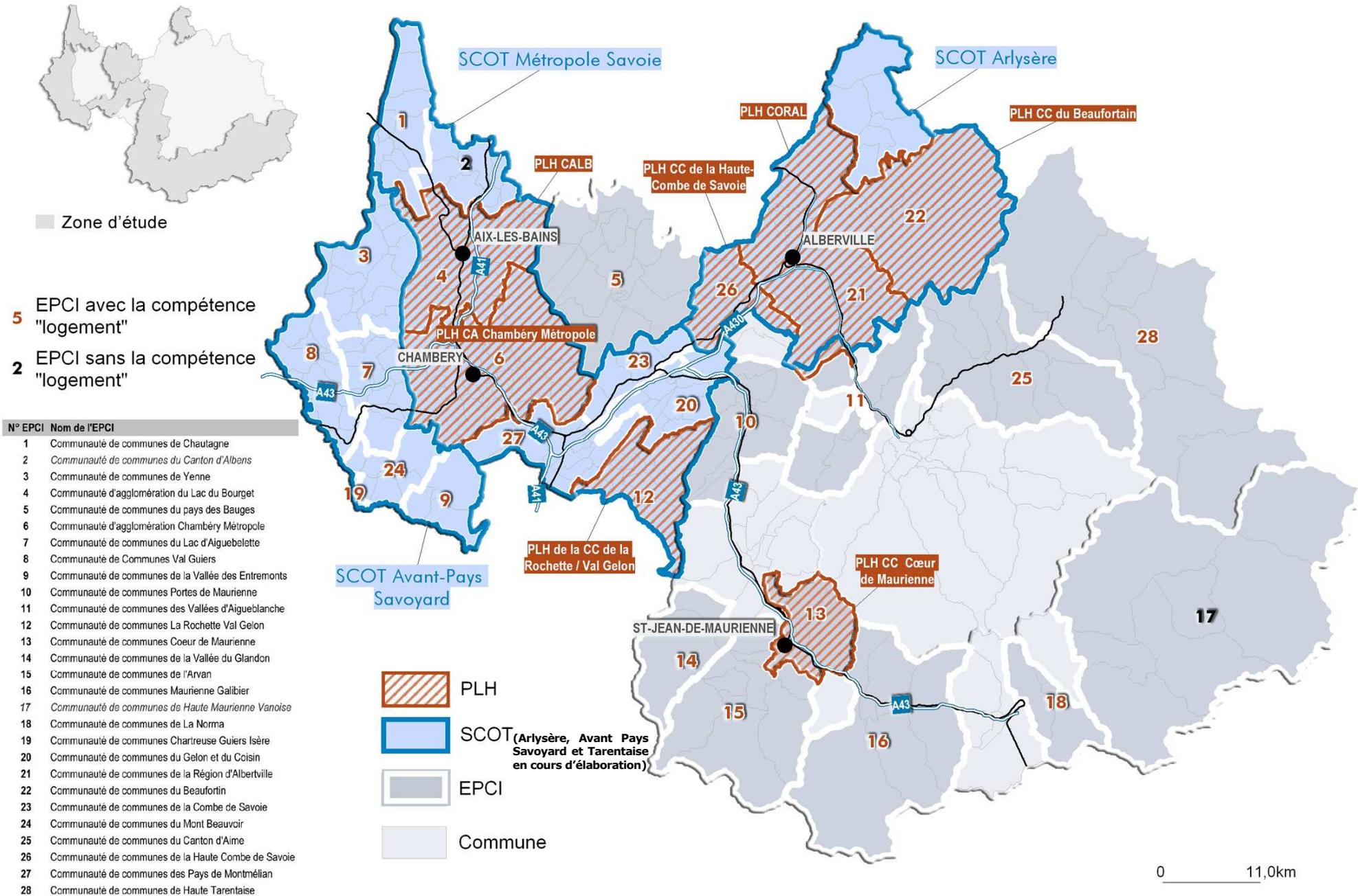
INSEE

Les zones d'emplois de Savoie



INSEE

# COUVERTURE DEPARTEMENTALE EN SCOT ET PLH



### 1.1.2 - Fonctionnement du territoire et relations avec les territoires extérieurs

Le Cœur de Savoie dispose d'une bonne accessibilité routière. Montmélian se trouve à 17 min de voiture de Chambéry, 29 minutes d'Albertville et 36 minutes de Grenoble. **L'accessibilité routière est facilitée par l'autoroute A43 qui permet de se rendre facilement à Chambéry, à Albertville et en Maurienne, et par l'autoroute A41 vers Grenoble et Albertville.** La desserte en transport en commun est relativement bonne. Elle est assurée par une ligne permanente d'autocars départementaux et les trains express régionaux entre Grenoble et Chambéry.

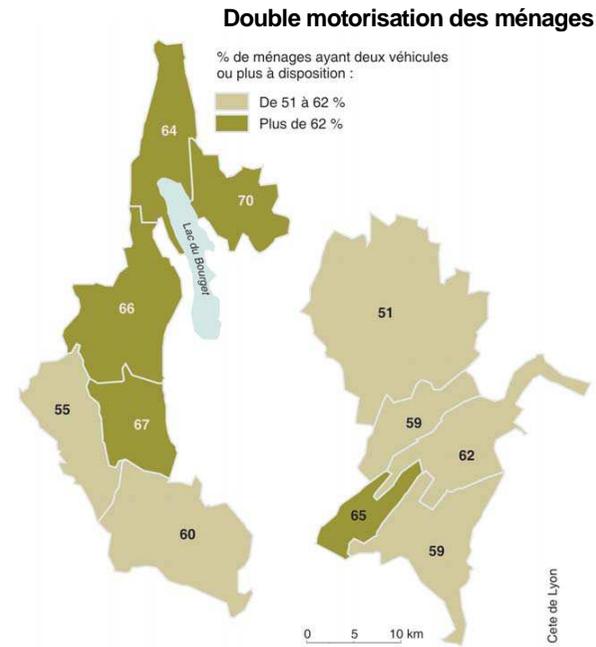
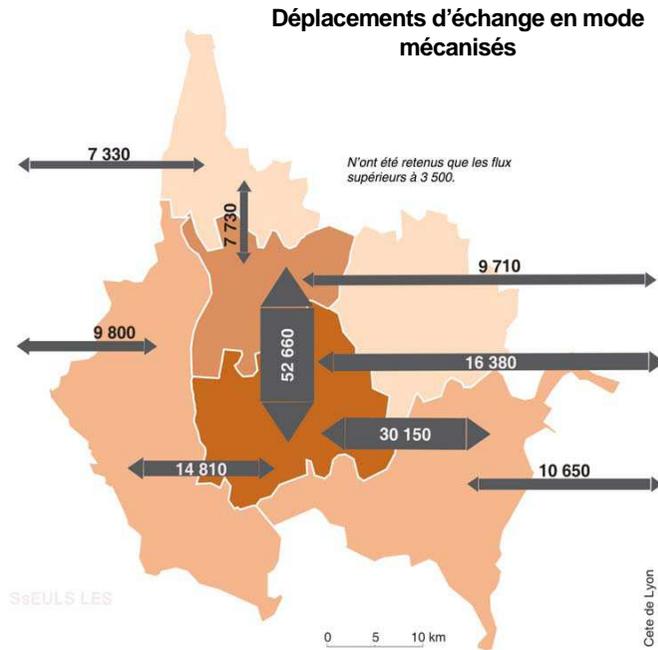
**La dynamique territoriale du Cœur de Savoie relève de l'influence des aires urbaines de Chambéry, d'Albertville et de Grenoble.** Le rapport emplois et actifs occupés en 1999 révèle effectivement une fonction majoritairement résidentielle (72 emplois pour 100 actifs occupés). A l'intérieur du territoire, seules les communes de Montmélian et d'Aiton ont une fonction économique majoritaire (170 emplois pour 100 actifs occupés à Montmélian et 101 à Aiton). Depuis 1999, la fonction territoriale du Cœur de Savoie s'est vraisemblablement accentuée, lorsque les prix de l'immobilier ont fortement augmenté dans les aires urbaines proches au début des années 2000, poussant de nombreux ménages à s'éloigner de leur lieu de travail pour s'installer dans les secteurs ruraux moins onéreux. A l'échelle de l'ensemble du bassin d'habitat, les premiers résultats de l'enquête déplacement du grand territoire de Métropole Savoie (2008) font ainsi apparaître qu'une majorité des actifs occupés du bassin de la Combe de Savoie a une activité en dehors du territoire (52%).

	Emplois en 1999	Actifs occupés en 1999	fonction territoriale*	Actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence	Actifs occupés travaillant dans leur zone d'emploi de résidence**
CC du Pays de Montmélian	4 797	5 687	84,4%	25%	58%
CC de la Combe de Savoie	1 249	2 256	55,4%	30%	49%
CC du Gelon et du Coisin	713	1 566	45,5%	18%	58%
Cœur de Savoie	7 126	9 870	72,2%	26%	55%
CC de la Rochette Val Gelon	2 024	2 483	81,5%	33%	38%
Bassin de La Combe de Savoie	9 150	12 353	74,1%	28%	52%
Savoie	158 220	156 724	101,0%	43%	44%

Source : INSEE RGP 99

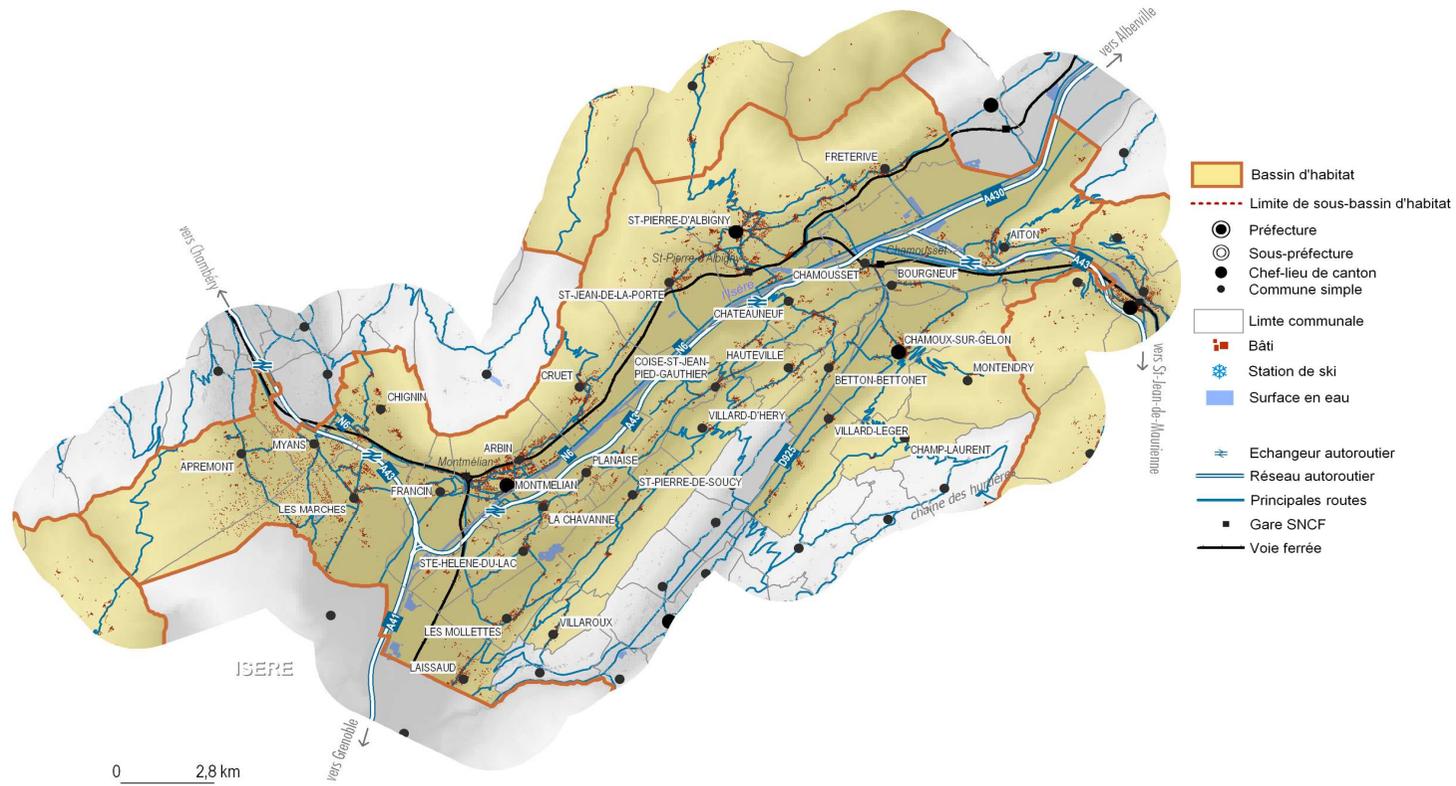
\* <1 00% = fonction résidentielle majoritaire - \*\* hors commune de résidence

La dépendance de Cœur de Savoie aux territoires extérieurs génère de nombreux déplacements, le plus souvent effectués en voiture. L'enquête déplacement de Métropole Savoie souligne ainsi la forte motorisation des ménages de Cœur de Savoie (65% des ménages autour de Montmélian ont au moins deux véhicules à leur disposition et 62% autour de St Pierre d'Albigny et Chamoux sur Gelon) et les nombreux déplacements effectués en lien avec l'agglomération de Chambéry (30 150 déplacements d'échanges mécanisés par jour à l'échelle du bassin d'habitat) et en lien avec la Maurienne (10 650 déplacements d'échanges mécanisés par jour à l'échelle du bassin d'habitat).



Source : Enquête Déplacements Grand Métropole Savoie

## Territoire de Cœur de Savoie



### 1.1.3 - Données économiques

Le tissu économique du Cœur de Savoie se caractérise par une forte présence du secteur industriel et agricole :

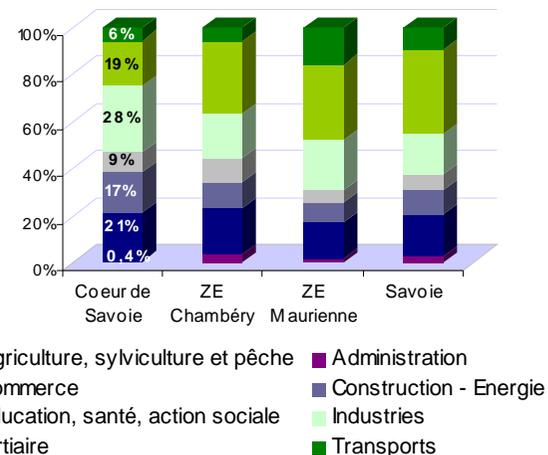
- En 2007, on observait une forte proportion d'emplois industriels (28% de l'emploi salarié privé en 2007), notamment sur le secteur de Montmélian.
- En 1999, le secteur agricole (élevage, maïs, fruits, tabac et vigne) représentait 10% de l'ensemble des emplois, contre 8.2% sur l'ensemble du bassin d'habitat et 2.7% dans l'ensemble de la Savoie. L'agriculture est particulièrement présente dans la communauté de communes de la Combe de Savoie, où le secteur représentait près de 25% du total des emplois en 1999 et dans la communauté de communes du Gelon et du Coisin, où le secteur représentait plus de 11% des emplois totaux.

Le Cœur de Savoie est un territoire très dynamique sur le plan économique. L'emploi salarié privé a progressé de près de 26% entre 1999 et 2007 (1 130 emplois supplémentaires entre ces deux dates), soit une progression largement supérieure à la Savoie (+19%) et à la zone d'emploi de Chambéry (+21.7%).

Les tendances économiques récentes soulignent ainsi un dynamisme des secteurs d'emploi du tertiaire, du commerce et de la construction. Le secteur traditionnel de l'industrie est en baisse comme sur la communauté de communes de la Rochette Val Gelon.

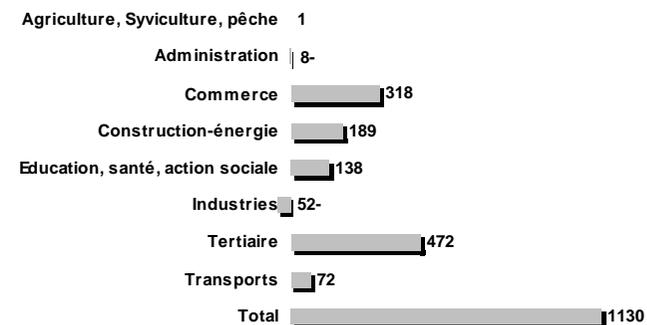
Dans le contexte actuel de crise économique, des licenciements ou fin de CDD et des périodes de chômage technique importants dans le secteur industriel viennent remettre en cause le dynamisme économique du territoire. De plus, le secteur traditionnel de l'agriculture, en recul depuis plusieurs années, est de plus en plus fragilisé. On recensait ainsi en 2005, 238 chefs d'exploitation, soit une diminution de 52% d'entre eux depuis 1999, contre 15,7% sur l'ensemble de la Savoie (-10,2% dans le canton de Chamoux sur Gelon, -51.4% dans le canton de Montmélian et -87% dans le canton de St Pierre d'Albigny).

Répartition de l'emploi salarié privé en 2007



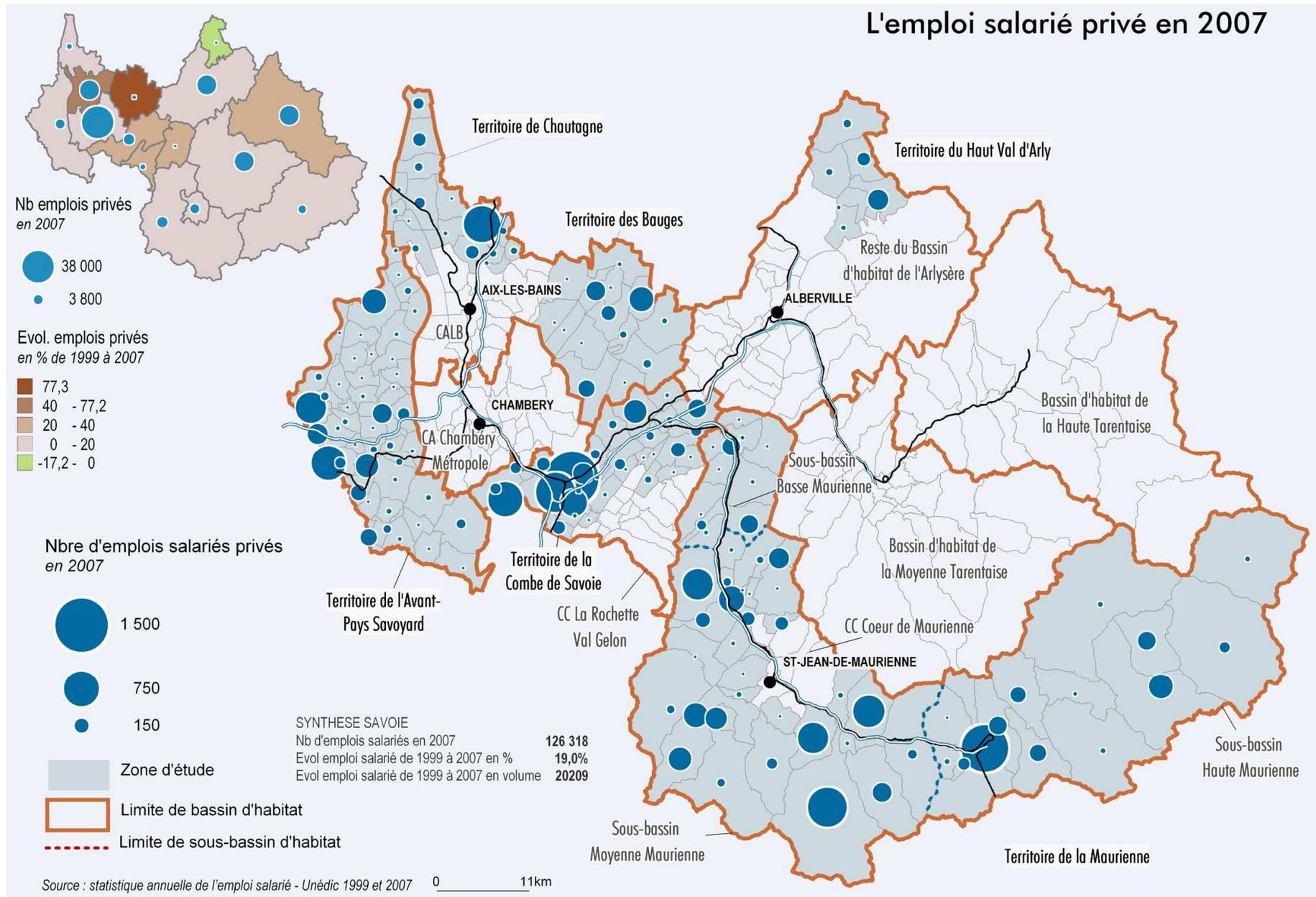
Source : UNISTATIS

Evolution de l'emploi salarié privé 1999-2007 (gain d'emploi)



Source : UNISTATIS

# L'emploi salarié privé en 2007



## 1.2 - Profil socio-démographique

### 1.2.1 - L'évolution de la population

	Population en 1999	Population en 2006	Part dans la Savoie en 2006	Evolution annuelle 1999-2006
CC Pays de Montmélian	12 966	14 384	3,57%	1,49%
CC Combe de Savoie	5 500	5 973	1,48%	1,19%
CC du Gelon et du Coisin	3 844	4 741	1,18%	3,04%
Cœur de Savoie	23 473	26 736	6,63%	1,88%
CC Rochette Val de Gelon	6 556	7 408	1,84%	1,76%
Bassin de la Combe de Savoie	30 029	34 144	8,47%	1,85%
Savoie	373 258	403 090	100%	1,10%

Source : INSEE

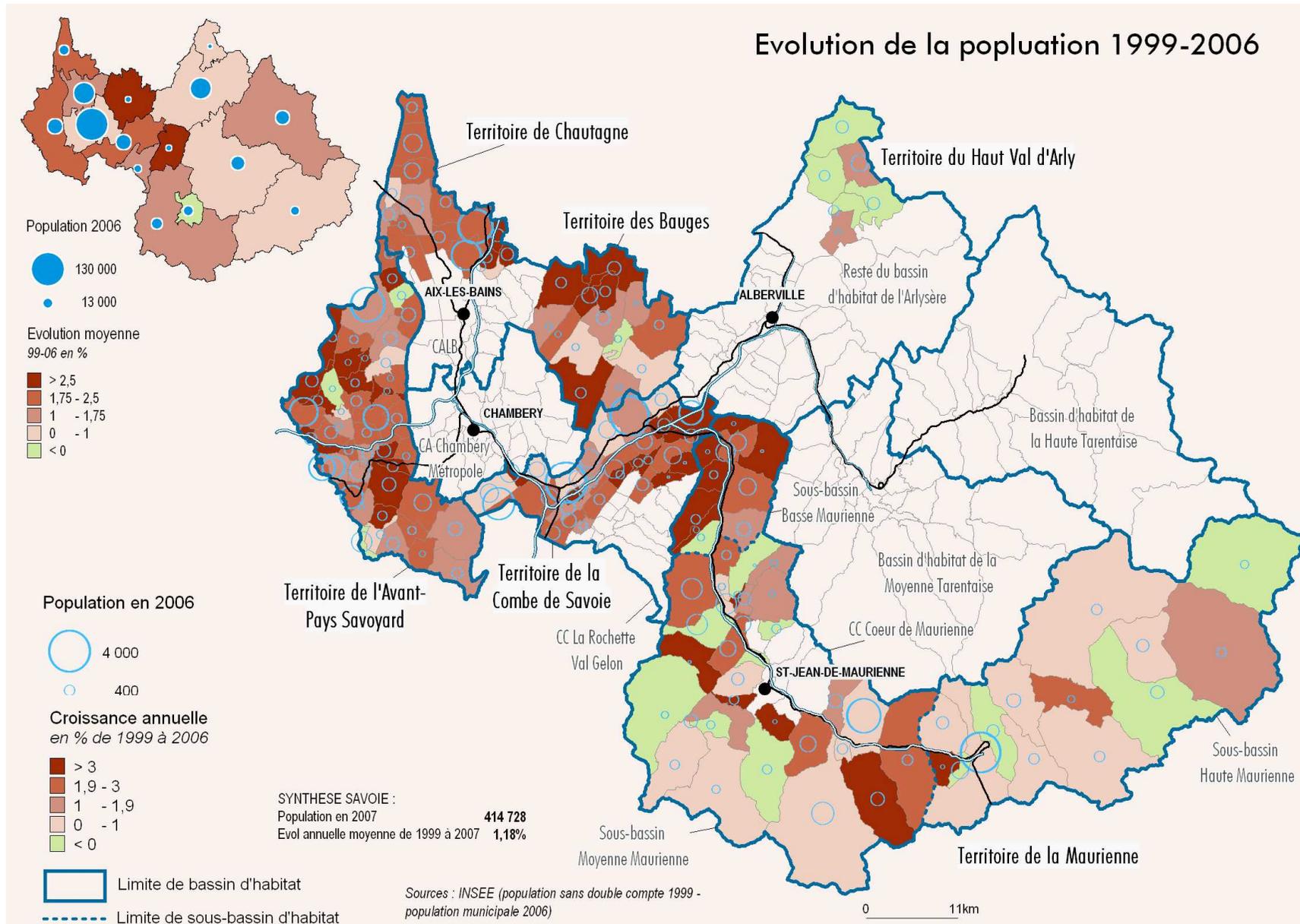
Le territoire du Cœur de Savoie est un territoire dynamique au plan démographique. Entre 1999 et 2006, sa population a augmenté de manière plus importante que dans le département.

En 2006, le territoire comptait ainsi 26 736 habitants (6.63 % de la population savoyarde), soit une évolution annuelle de 1.88 %/an contre 1.1 % au niveau départemental. A l'échelle du bassin de la Combe de Savoie, le territoire d'étude témoigne d'une dynamique démographique plus importante que celle de la communauté de communes de la Rochette Val Gelon.

A l'intérieur du territoire de Cœur de Savoie, la croissance démographique n'a pas été linéaire. La communauté de communes du Gelon et du Coisin (+3,04%/an), secteur très rural, témoigne d'une dynamique plus importante que dans la communauté de communes du Pays de Montmélian (+1,49%/an), et dans la communauté de communes de la Combe de Savoie (+1,19%/an).

		Population en 2006	Poids dans le Cœur de Savoie	Evolution annuelle 1999-2006
CC Pays de Montmélian	MONTMELIAN	3 933	15%	0,03%
	LES MARCHES	2 449	9%	1,98%
	MYANS	1 014	4%	4,81%
	APREMONT	947	4%	0,89%
	FRANCIN	816	3%	2,51%
	CHIGNIN	789	3%	0,57%
	ARBIN	752	3%	0,76%
	LES MOLLETES	636	2%	2,07%
	SAINTE-HELENE-DU-LAC	646	2%	1,08%
	LAISSAUD	599	2%	1,90%
	LA CHAVANNE	564	2%	5,30%
	PLANAISE	405	2%	1,86%
	SAINT-PIERRE-DE-SOUCY	380	1%	2,35%
	VILLARD-D'HERY	233	1%	3,27%
	VILLAROUX	221	1%	1,80%
CC du Gelon et du Coisin	COISE-SAINT-JEAN-PIED-GAUTHIER	1 101	4%	2,21%
	CHAMOIX-SUR-GELON	797	3%	2,34%
	CHATEAUNEUF	698	3%	2,78%
	BOURGNEUF	573	2%	5,27%
	CHAMOUSSET	502	2%	3,94%
	VILLARD-LEGER	446	2%	2,24%
	HAUTEVILLE	292	1%	3,28%
	BETTON-BETTONET	261	1%	3,66%
	MONTENDRY	43	0%	9,35%
	CHAMP-LAURENT	28	0%	4,20%
CC Combe de Savoie	SAINT-PIERRE-D'ALBIGNY	3 630	14%	1,51%
	CRUET	1 044	4%	1,07%
	SAINT-JEAN-DE-LA-PORTE	848	3%	0,36%
	FRETERIVE	451	2%	0,52%
	AITON	1 638	6%	5,01%
	Cœur de Savoie	26 736	100%	1,88%

# Evolution de la population 1999-2006



## 1.2.2 - Le profil des ménages

### ■ La composition des ménages

	Nombre de ménages en 2007	Evolution annuelle des ménages 1999-2007	Taille des ménages en 2007	Evolution de la Taille des ménages 1999-2007
Cœur de Savoie	10 497	2,08 %	2,62	-1,3%
Bassin de la Combe de Savoie	13 654	2,02 %	2,59	-1,0%
Savoie	175 230	1,80 %	2,37	-4,7%

Source : FILOCOM

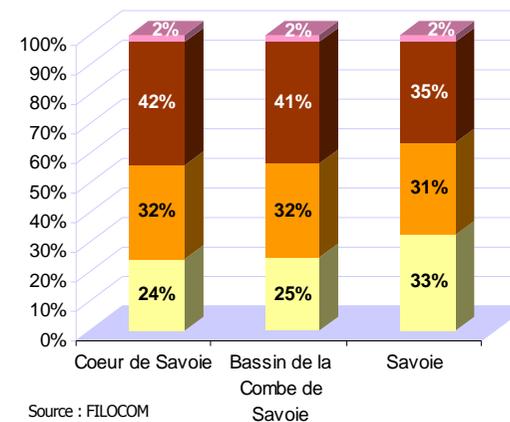
En 2007, Cœur de Savoie comptait 10 497 ménages. **Les ménages du territoire apparaissent plus jeunes et plus grands que ceux de l'ensemble de la Savoie.** 44 % des ménages sont composés de plus de 2 personnes et 64 % des ménages ont entre 25 et 59 ans. **La taille des ménages, estimée en 2007 à 2.62 personnes, est ainsi bien supérieure à celle de l'ensemble des ménages de la Savoie (2.37).**

L'évolution des ménages entre 1999 et 2007 souligne **l'attractivité du territoire pour les familles actives.** En effet, on observe sur la période récente, une augmentation majoritaire des ménages d'au moins 2 personnes et âgés de 40 à 59 ans. Les écarts enregistrés entre les évolutions démographiques du territoire et celles du département traduisent un **deserrement des ménages moins important dans le territoire que dans le département.**

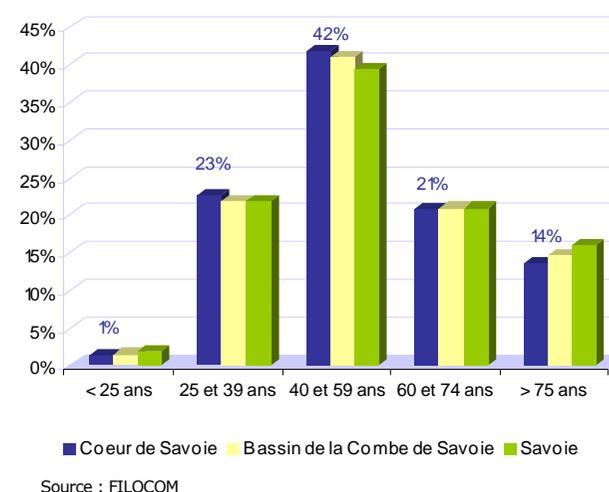
**On observe également entre 1999 et 2007 un certain vieillissement des ménages.** En effet, l'évolution de la composition montre une augmentation importante de ménages d'une personne et de ménages de plus de 60 ans.

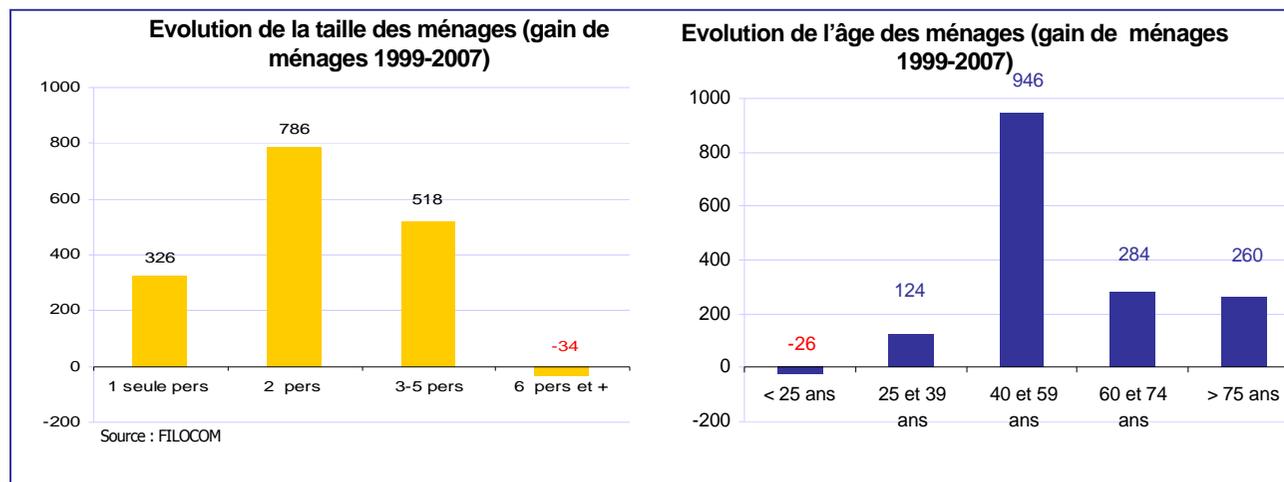
Ces deux tendances sont soulignées par l'évolution de la taille des ménages qui diminue de 1,3 % entre 1999 et 2007, mais de manière moins importante que dans le département.

Répartition des ménages par taille en 2007



Répartition des ménages par tranches d'âge en 2007





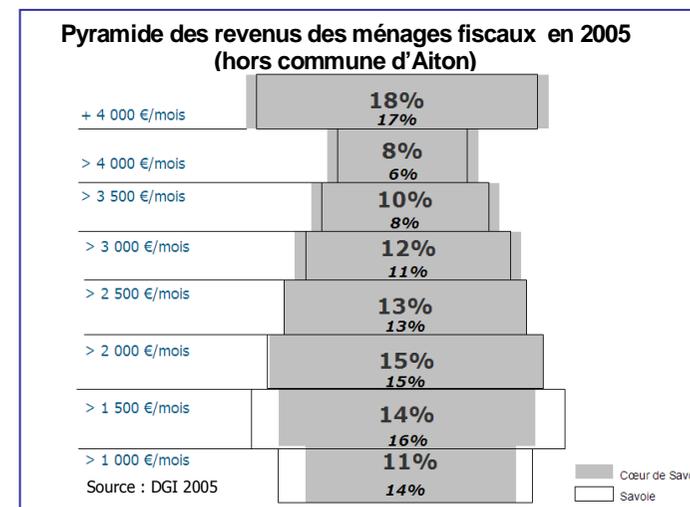
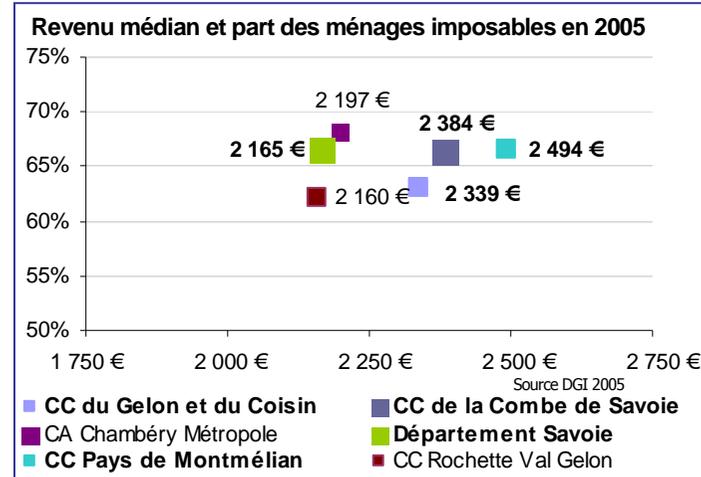
## ■ Les revenus des ménages

Les revenus médians<sup>1</sup> des UC du territoire sont relativement proches de ceux des ménages de l'ensemble de la Savoie (entre 1385 € nets/mois et 1 471 € nets /mois par unité de consommation).

La pyramide des revenus du territoire en 2005 souligne une part moins importante des plus bas revenus (< 1000 €/mois). **11% des ménages de territoire disposent de moins d'un SMIC** contre 14% à l'échelle départementale, et **14% ont entre 1000 et 1500 €/mois de revenus** contre 16% pour l'ensemble de la Savoie. Cette supériorité des revenus est cependant à nuancer au regard de la taille plus élevée des ménages de Cœur de Savoie que celle de l'ensemble des ménages du département. Le revenu médian des ménages fiscaux par Unité de Consommation<sup>2</sup> vient ainsi lisser les écarts de revenu, mais souligne néanmoins une certaine supériorité des revenus dans les communautés de communes de la Combe de Savoie et du Pays de Montmélian, alors que les revenus des ménages du Gelon et du Coisin sont plus modestes.

	Revenu médian des ménages fiscaux en 2005	Revenu moyen des ménages fiscaux en 2005	Taille des ménages en 2007	Revenu médian des UC en 2005
CC du Gelon et du Coisin	25 981€, soit 2 165€/mois	29 868€, soit 2 489€/mois	2,70	16622€, soit 1 385€/mois
CC de la Combe de Savoie	30 619€ soit 2 551 €/mois	34 483€ soit 2 873€/mois	2,53	17464€, soit 1 455 €/mois
CC Pays de Montmélian	29 932€ soit 2 494 €/mois	34 643€ soit 2 886 €/mois	2,62	17661 €, soit 1 471 €/mois
Savoie	25 984€, soit 2 165€/mois	31 600€, soit 2 633€/mois	2,37	17147€, soit 1 428€/mois

Source : DGI 2005

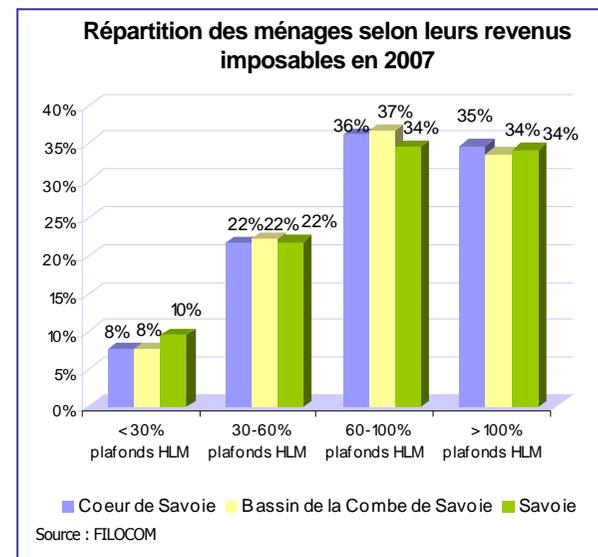


<sup>1</sup> Le revenu fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible. Le « ménage fiscal » est un ménage ordinaire constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. La médiane du revenu fiscal par ménage partage les ménages fiscaux en deux groupes : la moitié des ménages déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié un revenu supérieur. Seuil de diffusion : Zones de plus de 50 ménages

<sup>2</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation.

La légère supériorité des revenus des ménages du Cœur de Savoie se retrouve dans la répartition des revenus des ménages selon les plafonds HLM. Si 65% des ménages du territoire ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM pour 66% à l'échelle départementale, les ménages à bas revenus (< 30% des plafonds HLM) sont moins représentés qu'à l'échelle départementale (8% contre 10% dans l'ensemble de la Savoie). Les ménages à bas revenus sont majoritairement des propriétaires occupants (48% des ménages à bas revenus contre 35% dans l'ensemble de la Savoie). Seul un tiers des ménages à bas revenus loge dans le parc public .

Les allocataires de la CAF sont également proportionnellement moins présents dans le Cœur de Savoie. En effet, en plus d'une légère supériorité des revenus des ménages du territoire, on observe généralement un poids plus important des personnes en difficultés économiques et/ou sociales dans les axes urbains où la présence de transports en commun et de services administratifs peut faciliter l'accès à l'emploi.



	Part des allocataires dans la population totale	dont bénéficiaires de minima sociaux* (RMI, API, AAH)	Part des minima sociaux dans les allocataires	Part des minima sociaux dans la population	Nombre de bénéficiaires du RMI pour 1000 habitants
Cœur de Savoie	12,3%	327	9,7%	1,2%	3,7
Bassin de La Combe de Savoie	12,5%	413	9,4%	1,2%	3,9
Savoie	15,4%	7 944	12,4%	1,9%	6,4

Source : données CAF

\* Revenu Minimum d'Insertion, Allocation Parent Isolé, Allocation Adulte Handicapé

La Caisse d'Allocation Familiale alloue 3 types d'allocations : prestations familiales, prestations d'aide au logement et prestations d'insertion.

L'allocataire est la personne qui perçoit les prestations familiales.

## SYNTHESE ET ENJEUX

	Synthèse	Enjeux
<p><b>DEMOGRAPHIE</b></p> <p>Evolution de la population 1999-2006 : +1.88%/an</p>	<p>Croissance démographique importante, portée par une très bonne accessibilité du territoire, notamment sur le territoire rural de la CC du Gelon et du Coison.</p>	<p>Assurer un développement démographique raisonné du territoire</p>
<p><b>PROFIL DES MENAGES</b></p> <p>Ménages de 3 personnes et +: 44%</p> <p>Ménages de plus de 60 ans : 35%</p> <p>Ménages aux revenus &lt; 60% des plafonds HLM : 30%</p>	<p>Un desserrement modéré des ménages du territoire, dû à la présence de nombreuses familles.</p> <p>Un vieillissement de la population locale.</p> <p>Près d'1/3 des ménages aux revenus très modestes</p>	<p>Assurer un niveau de services, d'équipements et de transport calibré à la population et son évolution</p> <p>Favoriser le maintien à domicile de la population vieillissante</p>
<p><b>ECONOMIE</b></p> <p>Nombre d'emploi pour 100 actifs occupés en 1999 : 72</p> <p>Evolution de l'emploi salarié privé 1999-2007 : + 80%</p> <p>Poids de l'agriculture dans l'emploi total en 1999 : 10%</p>	<p>Une fonction résidentielle majoritaire – favorisée par la situation du territoire au carrefour des dessertes aux agglomérations voisines (Chambéry, Grenoble, Albertville)- mais un fonctionnement interne du territoire dans le secteur de Montmélian.</p> <p>Dépendance du territoire aux bassins de vie et pôles de services extérieurs de Savoie et de l'Isère, générant de nombreux déplacements.</p> <p>Une économie basée sur le secteur industriel et une agriculture persistante. Un dynamisme économique important.</p>	<p>Promouvoir l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture.</p> <p>Maintenir une agriculture à proximité des lieux de vie.</p>

## 2 - LE PARC DE LOGEMENTS

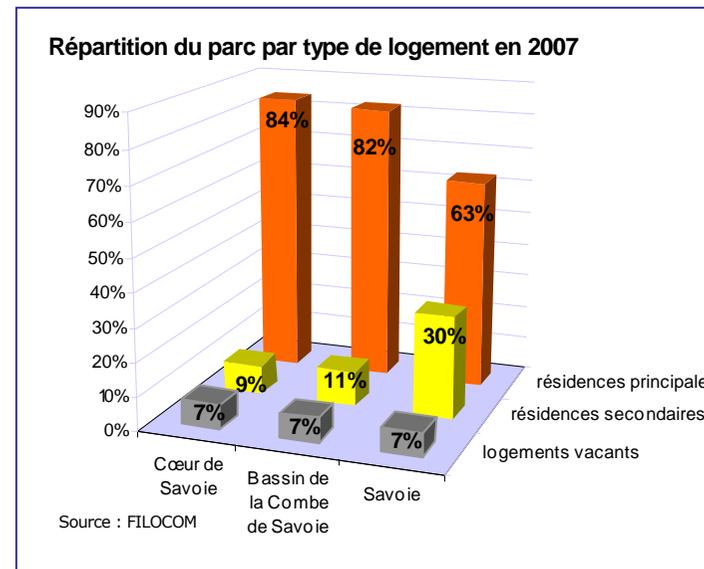
### 2.1 - La structure du parc de logements et son évolution

	Nombre total de logements en 2007	dont résidences principales	dont résidences secondaires	dont logements vacants
Cœur de Savoie	12 559	10 559	1 098	902
Bassin de la Combe de Savoie	16 701	13 739	1 754	1 208
Savoie	288 043	180 412	87 325	20 306

Source : FILOCOM

En 2007, le parc du Cœur de Savoie s'élevait à 12 559 logements, soit 8,8% du parc total de logements du département. Le parc de logements du Cœur de Savoie se caractérise par :

- Une très grande majorité de résidences principales (84 % du parc) et peu de résidences secondaires (9 %) venant souligner la faible fonction touristique du Cœur de Savoie par rapport à d'autres territoires savoyards.
- Le taux de logements vacants<sup>3</sup> est équivalent à la moyenne départementale, qui témoigne d'un fonctionnement relativement fluide du parc de logements.



L'estimation du parc de logement a été réalisée à partir des données FILOCOM qui sont actuellement les seules disponibles en l'attente des résultats des derniers recensements de l'INSEE. Les chiffres correspondant aux volumes et aux évolutions du parc de logements sont à considérer avec précaution en raison de leur surévaluation vraisemblable. Les données FILOCOM traduisent néanmoins des grandes tendances.

<sup>3</sup>

Un taux de logement vacant de 6% est généralement admis pour assurer la fluidité des parcours résidentiels

L'évolution des logements entre 1999 et 2007 et notamment la forte augmentation des résidences principales (+17.4 %) traduit la croissance démographique du territoire.

**Le renouvellement du parc de logements du Cœur de Savoie s'est réalisé par la construction neuve mais également par la transformation de résidences secondaires et de logements vacants.** En effet, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est en baisse entre 1999 et 2007 sur le territoire (-12.3 % et - 7.1 %) alors que la tendance départementale est à la hausse.

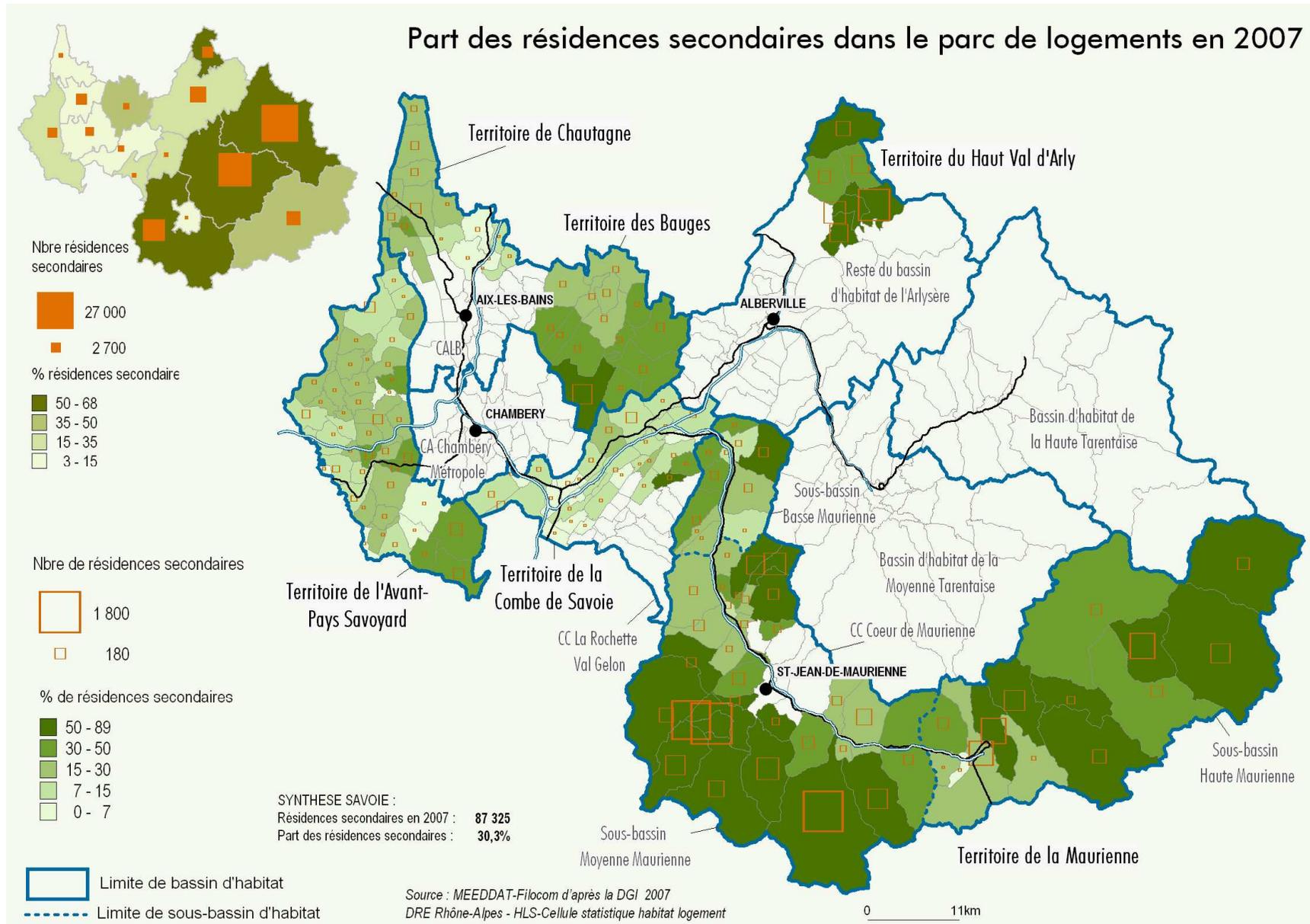
	Evolution des logements 1999-2007	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants
Cœur de Savoie	1 345 12,0%	1 568 17,4%	-154 -12,3%	-69 -7,1%
Savoie	26 313 10,1%	22 634 14,3%	3 328 4,0%	351 1,8%

Source : FILOCOM

	Evol annuelle des logements 1999-2007	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Cœur de Savoie	168 1,4%	196 2,0%	-19 -1,6%	-9 -0,9%
Savoie	3 289 1,2%	2 829 1,7%	416 0,5%	44 0,2%

Source : FILOCOM

# Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2007

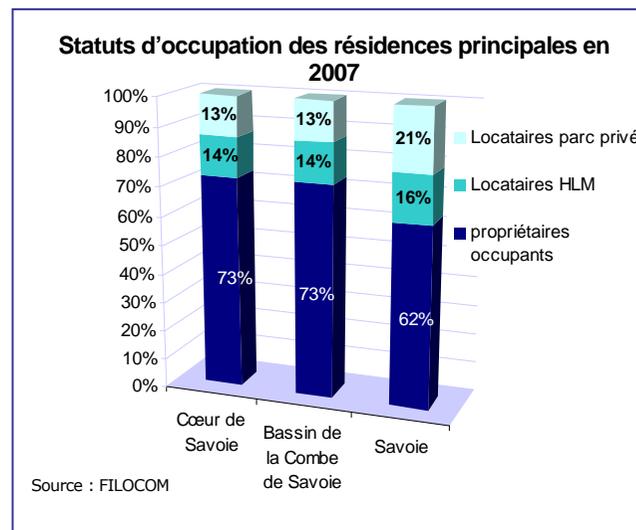
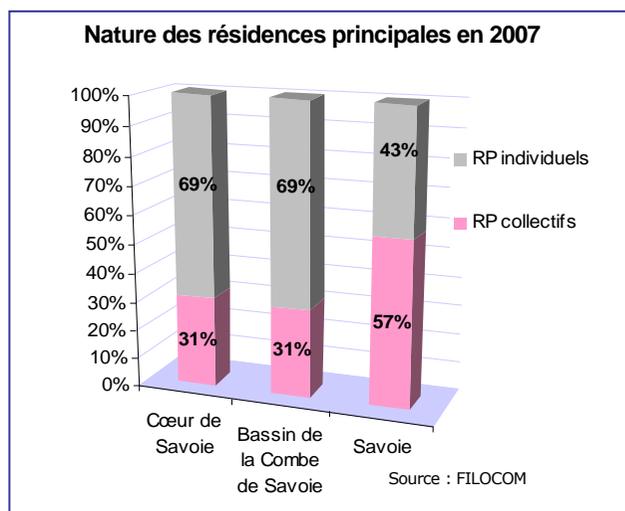
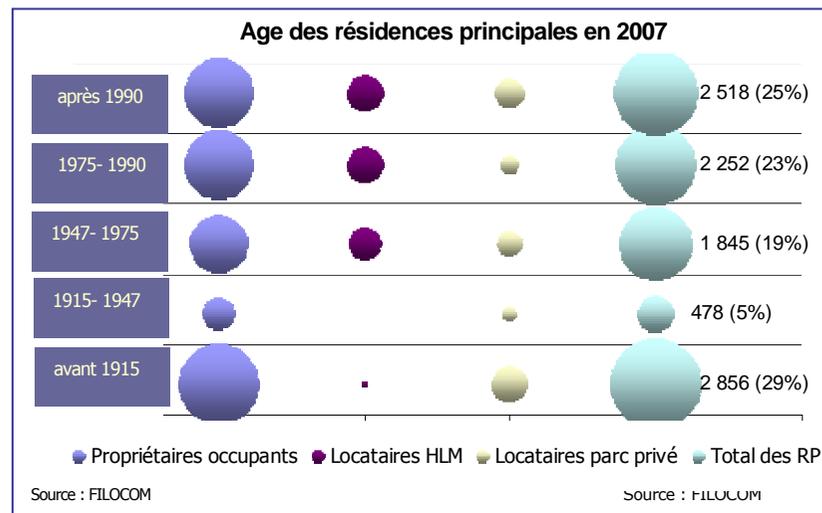


## 2.2 - Le parc de résidences principales et son occupation

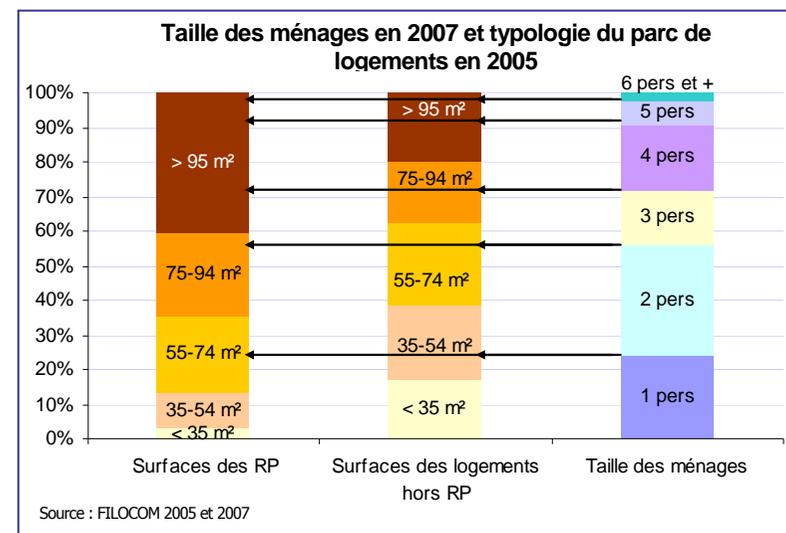
Le parc de résidences principales du Cœur de Savoie témoigne d'une forte activité de construction neuve sur la période récente. Un quart du parc a en effet été construit après 1990. Le poids du parc ancien est ainsi relativement modéré (34 % des résidences principales ont été construites avant 1947) par rapport à d'autres territoires ruraux du département. Le parc des résidences principales potentiellement énergivore, c'est à dire des résidences principales construites avant 1975 (date des premières réglementations thermiques) représente néanmoins 53 % du parc de résidences principales.

Le modèle résidentiel du Cœur de Savoie est dominé par la maison individuelle en propriété. En effet les propriétaires occupants et les résidences principales en individuel sont largement majoritaires (73% et 69 %) et plus fortement représentés que dans l'ensemble du département (62% et 43 %).

L'habitat collectif, bien que minoritaire sur l'ensemble du territoire, est néanmoins présent dans les centres bourgs du territoire. Les logements collectifs représentent 41% des résidences principales à St Pierre d'Albigny et 83% à Montmélan.



La typologie des logements du territoire indique une bonne adéquation entre le parc de logement et la taille des ménages. Les surfaces des résidences secondaires et des logements vacants du territoire apparaissent plus réduites que celles des résidences principales et peuvent correspondre aux différentes tailles des ménages. Sur le marché de la revente et le marché locatif, les résidences secondaires et les logements vacants sont ainsi, en théorie, mobilisables pour devenir des résidences principales.



### 2.3 - Le parc inadapté : le parc potentiellement indigne, la vacance de longue durée...

Les données sur la vacance et sur le parc privé potentiellement indigne dévoilent la présence d'un parc inadapté relativement modéré. Le phénomène de vacance est équivalent à ce qu'on observe au niveau départemental et traduit un fonctionnement relativement fluide du parc de logements. A l'intérieur du territoire, les logements vacants ont un poids plus prononcé à Aiton (12.7% des logements), autour de Montmélian (11.5% des logements à Chignin, 8.4% à Montmélian) et autour de St Pierre d'Albigny (9.3% à St Jean de la Porte et 8.6% à St Pierre d'Albigny). Il s'agit en majorité de logement de centre-bourg.

	Logements vacants en 2007	Taux de vacance 2007	Evolution des logements vacants 1999-2007	Evolution du taux de vacance 1999-2007	Taux de vacance de longue durée 2005	Evolution des log vacants de longue durée 1999-2005	Evolution du taux de vacance de longue durée 1999-2005
Cœur de Savoie	902	7,2%	-7,1%	-17,1%	5,3%	-5,6%	-13,0%
Savoie	20 306	7,0%	1,8%	-7,5%	4,7%	-8,6%	-14,8%

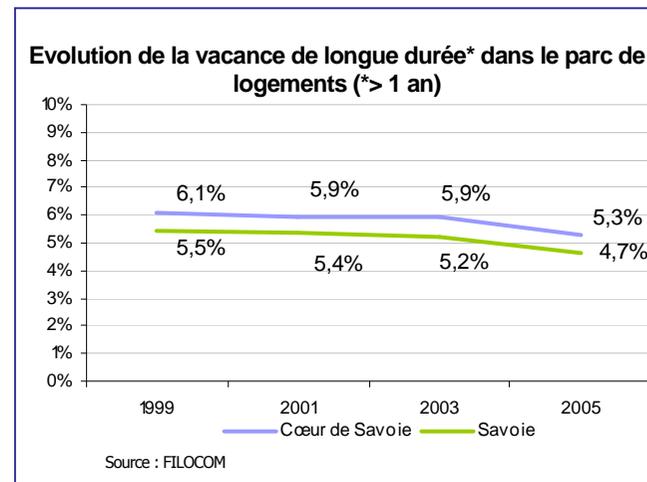
Source : FILOCOM

Les dernières évolutions du parc indiquent une baisse des logements vacants et de leur poids dans le parc total. Cette diminution passe notamment par la résorption du parc des logements vacants de longue durée, conséquence de la forte pression immobilière sur le Cœur de Savoie.

Les données sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI<sup>4</sup>) indiquent des disparités entre les communautés de communes de Cœur de Savoie. Si le taux de PPPI est proche de celui du département dans les communes du Pays de Montmélian, ceux de la Communauté de Communes de Combe de Savoie et de la communauté de communes du Gelon et du Coisin, secteurs plus ruraux, sont relativement élevés.

	Résidences principales du PPPI en 2005	Poids dans l'ensemble des RP du parc privé	Taux de RP potentiellement indignes dans le parc de PO	Taux de RP potentiellement indignes dans le parc privé locatif	Part des RP d'avant 1949 dans le PPPI
CC du Pays de Montmélian	242	5,30%	4,40%	6,70%	92,15%
CC du Gelon et du Coisin	163	9,60%	8,60%	11,70%	88,96%
CC Combe de Savoie	166	7,90%	6,30%	14,20%	90,36%
CC la Rochette - Val Gelon	223	8,30%	6,60%	16,10%	91,48%
Savoie	7 776	5,30%	4,70%	5,90%	85%

Source : FILOCOM



<sup>4</sup> PPPI : parc privé potentiellement indigne, estimation basée sur les données sur l'habitat du fichier « Filocom » : parc de logements de qualité médiocre et très médiocre du classement cadastral, croisées avec des données concernant les revenus des occupants émanant des fichiers fiscaux. Ce pré-repérage permet de localiser des « gisements » où l'on devra rechercher de façon prioritaire l'habitat indigne, par un travail de terrain.

## 2.4 - La construction neuve

La construction neuve sur le territoire du Cœur de Savoie est relativement dynamique. Les flux de la construction neuve montrent en effet une augmentation régulière du nombre de logements autorisés pour atteindre 400 logements en 2006. Sur la période 1999-2008, on compte ainsi une moyenne de 10,7 logements neufs pour 1000 habitants, contre environ 7 à l'échelle nationale.

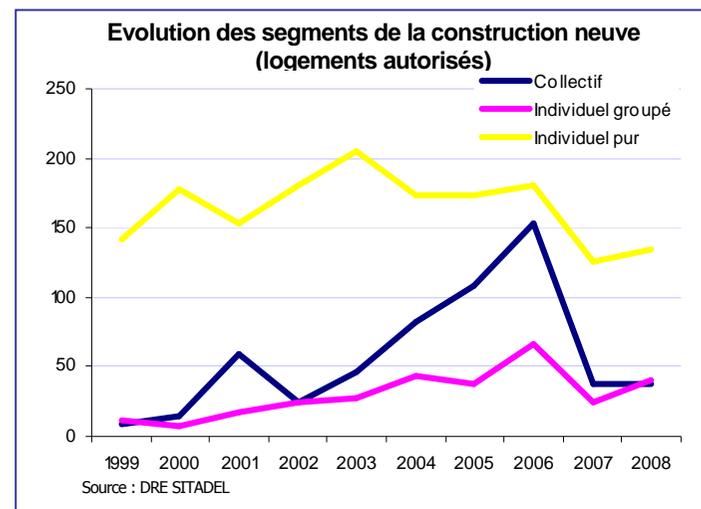
	Volume de la construction entre 1999-2008	moyenne annuelle	Poids dans le département	Dynamisme de la construction (logements neufs pour 1000 hab)	Part du collectif*	Part de l'individuel groupé	Part de l'individuel pur	Part des résidences principales
Cœur de Savoie	2 516	280	4,8%	10,7	23%	12%	65%	98%
Bassin de la Combe de Savoie	3 370	374	6,4%	11,2	24%	13%	64%	97%
Savoie	52 934	5 882	100%	14,2	62%	6%	32%	71%

Source : DRE SITADEL

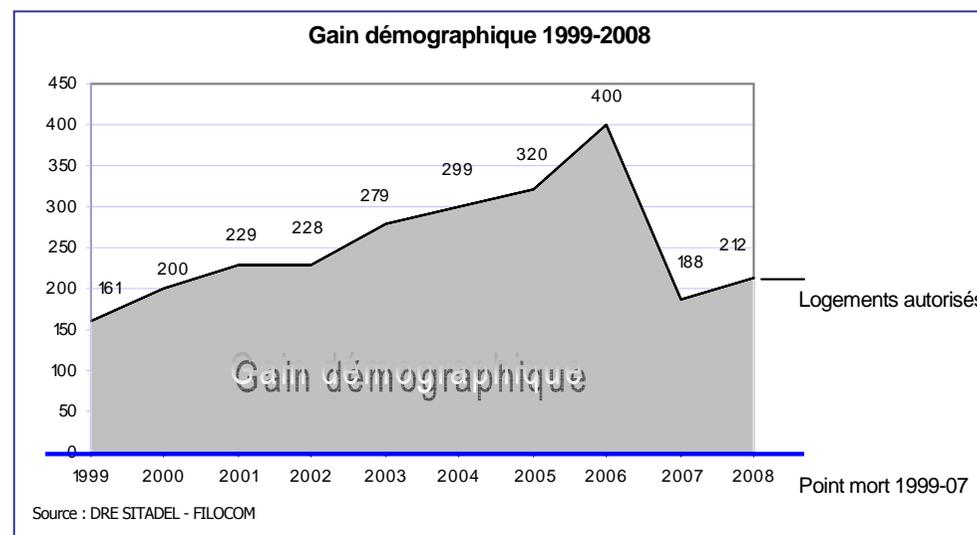
\* à partir de deux logements autorisés sur un même terrain

La dynamique de la construction neuve n'est cependant pas la même sur tout le territoire. La communauté de communes du Gelon et du Coisin témoigne ainsi d'un taux de construction de plus de 16 logements pour 1000 habitants, contre environ 8 sur les deux autres communautés de communes.

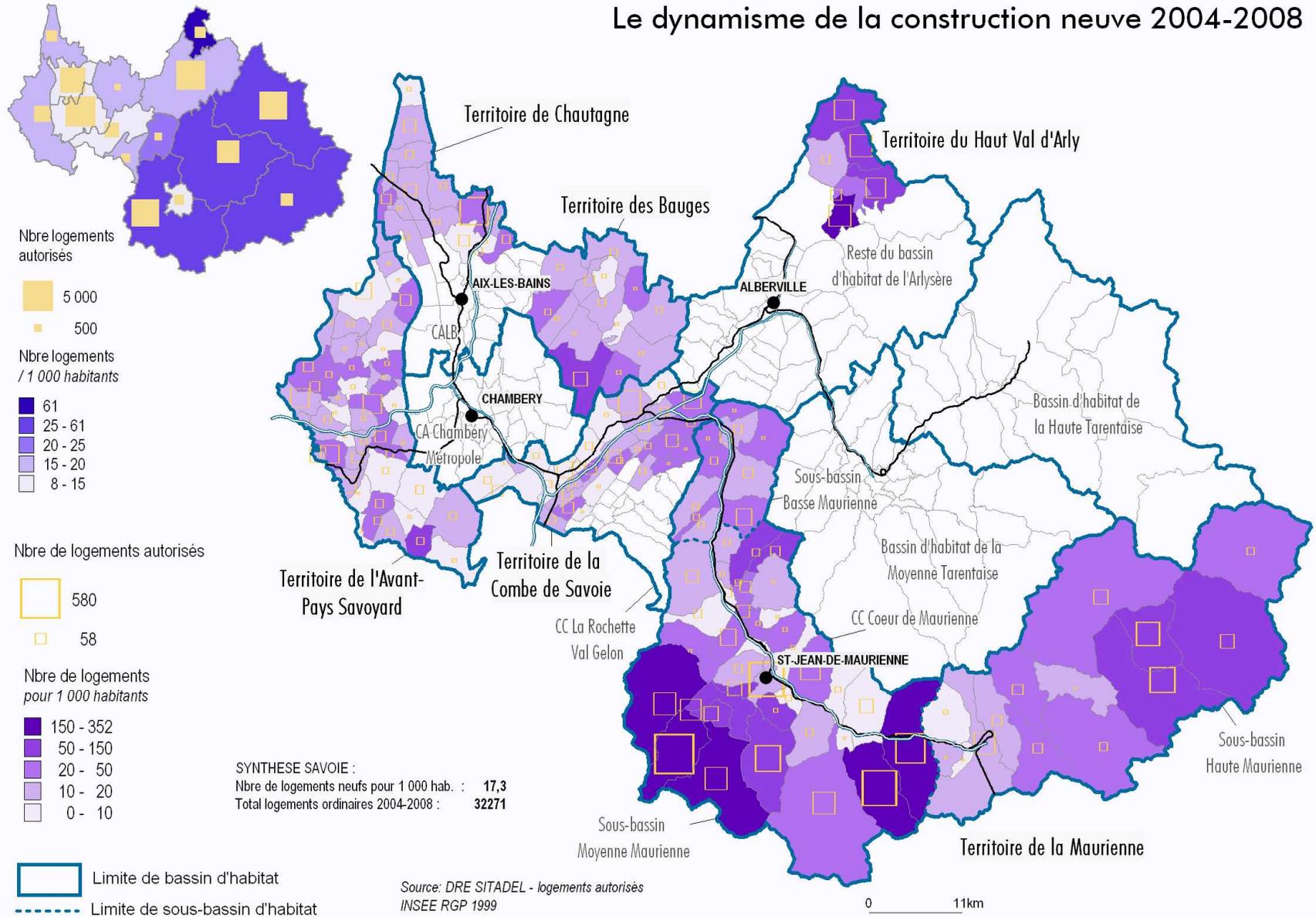
Sur la période 1999-2008, la construction neuve a prolongé le modèle résidentiel de la maison individuelle en diffus. Le segment de l'individuel pur représente ainsi 65 % de la construction neuve contre 32 % sur l'ensemble de la Savoie. On observe néanmoins une augmentation de la part des logements collectifs dans l'ensemble des logements autorisés. Dans la communauté de communes de la Combe de Savoie, les logements collectifs, qui étaient inexistantes en 2003 dans les logements autorisés, ont représenté 64% et 50% de la construction neuve en 2006 et 2007. Dans la communauté de communes du Pays de Montmélian, les logements collectifs varient entre 51% de la construction neuve en 2005 et 21% en 2008. Dans la communauté de communes du Gelon et du Coisin, les logements collectifs varient entre 28% de la construction neuve en 2002 et 16% en 2008.



Le dynamisme de la construction neuve de résidences principales (98% de la construction neuve sur le territoire), a assuré la croissance démographique du territoire sur la période 1999-2007. En effet, les caractéristiques du parc existant en 1999, permettaient théoriquement de maintenir la population de 1999 sur la période 1999-2007 sans construction neuve. Ainsi, avec une moyenne annuelle de 280 logements autorisés/an, la construction neuve a permis d'accueillir une population nouvelle.



# Le dynamisme de la construction neuve 2004-2008



## SYNTHESE ET ENJEUX

	Synthèse	Enjeux
<p><b>LE PARC DE LOGEMENTS</b></p> <p>Taux de RP en individuel: 69%</p> <p>Evolution des résidences principales : + 17,4%</p> <p>Taux de vacance : 7.2%</p>	<p>Un modèle résidentiel dominé par l'habitat individuel en propriété.</p> <p>Une évolution importante des résidences principales sur la période récente, alimentée par la construction neuve et la transformation de résidences secondaires et de logements vacants.</p> <p>Un fonctionnement fluide du parc de logement.</p>	<p>Favoriser le développement du parc en faveur de la diversité des logements (collectif, intermédiaire)</p>
<p><b>LE PARC INADAPTE</b></p> <p>Parc antérieur à 1915 : 31%</p> <p>Logements vacants de longue durée en 2005 : 646</p> <p>Taux de PPPI en 2005 : entre 5.3% (CC Pays de Montmélian) et 9.6% (CC du Gelon et du Coisin)</p>	<p>Une vacance de longue durée proche de celle du département et en diminution.</p> <p>Des problématiques de confort dans les logements de centre-bourg, notamment occupés par une population rurale âgée.</p>	<p>Mobiliser le parc vacant des centre-bourgs.</p> <p>Améliorer la qualité énergétique du bâti ancien</p> <p>Favoriser l'amélioration des logements inconfortables et l'adaptation des logements aux problématiques des personnes âgées et/ou handicapées en perte de mobilité.</p>
<p><b>LA CONSTRUCTION NEUVE</b></p> <p>Logement neuf pour 1000 hab :10.7</p> <p>Part de l'individuel pur : 65%</p> <p>Taux de résidence principale dans la construction neuve: 98%</p>	<p>Une construction neuve exclusivement tournée vers la construction de résidences principales.</p> <p>Une majorité d'individuel diffus dans la construction neuve, mais progression des segments du collectif et de l'individuel groupé.</p> <p>L'activité de construction neuve a permis la croissance démographique du territoire sur la période 1999-2007.</p>	<p>Favoriser la construction neuve de logement en collectif et individuel groupé</p> <p>Limiter le mitage du territoire en concentrant l'habitat dans les hameaux et centre-bourg</p>

# 3 - FONCTIONNEMENT DES MARCHES PRIVES ET DES PARCOURS RESIDENTIELS

## 3.1 - L'accession privée

### 3.1.1 - L'offre foncière

- Les caractéristiques de l'offre

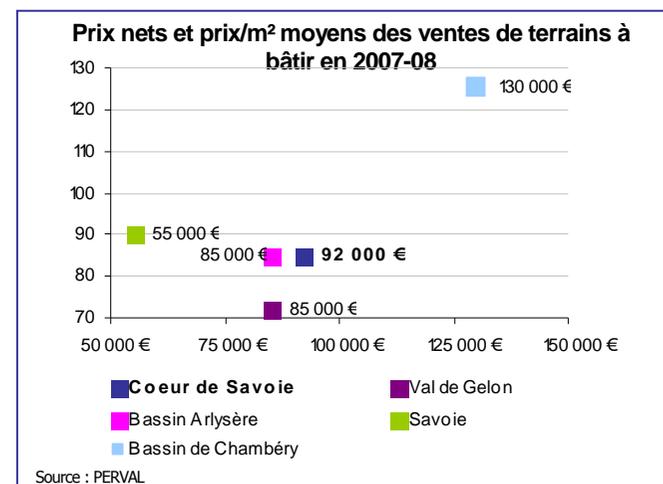
Le marché de l'accession privée en neuf est dominé par la construction de logements individuels émanant de particuliers.

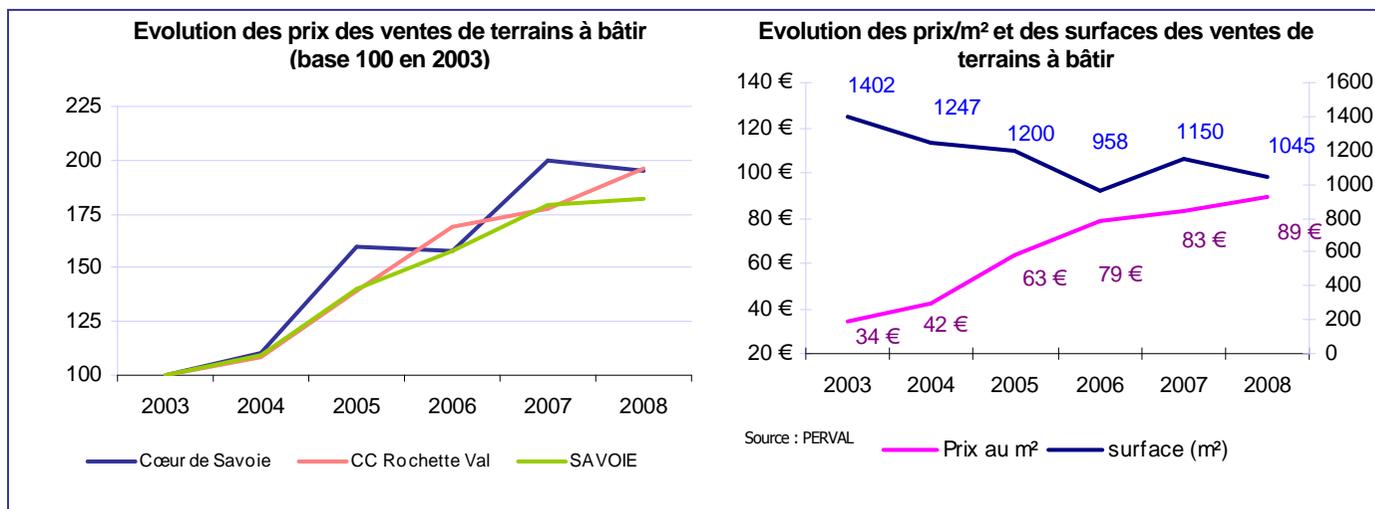
**L'offre de terrains à bâtir, relativement abondante, se compose essentiellement de parcelles en diffus,** et contient peu de parcelles en lotissement. De manière générale, l'offre se compose de parcelles de grande surface. En 2007 et 2008, les surfaces moyennes des terrains à bâtir vendus se situaient entre 1000 et 1200 m<sup>2</sup>.

- Les niveaux de prix

Les prix pratiqués sur le territoire du Cœur de Savoie sont traditionnellement inférieurs à ceux de l'agglomération chambérienne. Ils se situent sensiblement à un niveau équivalent à ceux du bassin de l'Arlysière. En 2007 et 2008, les prix moyens des ventes de terrains à bâtir dans le Cœur de Savoie se situaient autour de 90 K€ (85 K€ dans le bassin de l'Arlysière et 130K€ dans le bassin de Chambéry).

**Le territoire n'a pas échappé à l'augmentation des prix des terrains à bâtir et des biens individuels au début des années 2000.** L'augmentation importante des prix des biens individuels sur les agglomérations de Chambéry et de Grenoble a poussé de nombreux ménages à s'éloigner de leur lieu de travail et a ainsi induit une augmentation des prix sur les territoires ruraux proches, comme sur le territoire de Cœur de Savoie. Ainsi entre 2003 et 2008, le prix/m<sup>2</sup> des terrains à bâtir a augmenté de 162%, soit un prix/m<sup>2</sup> multiplié par 2,6. Sur cette même période, les surfaces moyennes des terrains achetés sont alors passées de plus de 1400m<sup>2</sup> à près de 1000m<sup>2</sup> en réaction à l'augmentation des prix. On observe néanmoins une tendance d'achat de terrains plus grands sur le territoire du Cœur de Savoie que sur les aires urbaines proches.





Sur le territoire du Cœur de Savoie, **les coûts de construction s'élèvent en moyenne à 1100€/m² en plaine**. Le prix moyen d'une maison neuve de moyenne gamme en diffus (foncier compris) se situe ainsi entre 200 K€ et 215 K€. En moyenne montagne, les coûts de construction sont plus élevés et se situent généralement entre 1 200 € et 1 400 €/m².

### 3.1.2 - L'offre immobilière

#### ■ La promotion immobilière

**De 2005 à 2008, l'activité de promotion immobilière a été relativement modérée sur le bassin de la Combe de Savoie.** De plus, on constate qu'une part importante de l'activité de promotion se concentre sur la Communauté de communes de La Rochette Val Gelon, le territoire d'étude du Cœur de Savoie concentrant moins de la moitié de l'activité.

Depuis 2005, quelques programmes ont été commercialisés dans les communes de Saint Pierre d'Albigny et de Montmélián. On recense ainsi depuis 2005 une moyenne annuelle d'une trentaine de ventes et de mises en ventes sur le territoire de Cœur de Savoie.

	Mises en vente annuelle 2005-2008	Ventes annuelles 2005-2008	Stocks en 2008	Poids de l'individuel dans les ventes
Coeur de Savoie	30	29	8	18%
Bassin de La Combe de Savoie	71	61	18	26%
Savoie	2 340	2 013	1 963	5%

Source : DRE ECLN

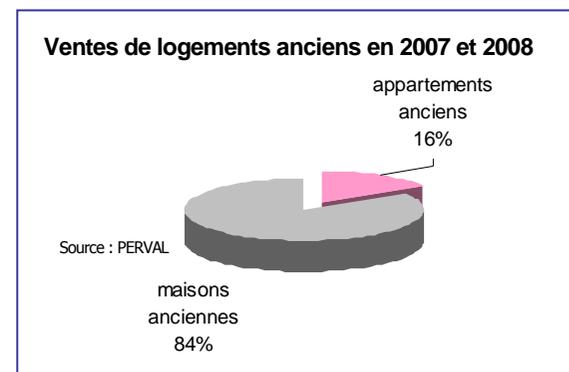
L'offre généralement développée est destinée à une occupation en résidence principale. Elle se concentre sur les communes centres de Montmélian, de St Pierre d'Albigny et de Chamoux sur Gelon en collectif ainsi que sur des communes plus rurales avec des logements individuels. Les niveaux de prix en neuf se situent autour de 2 200 et 2 500 €/m².

#### ■ Le marché de la revente

Le volume des biens à vendre dans le bassin d'habitat de la Combe de Savoie, est relativement modéré en comparaison à la masse disponible dans les bassins d'habitat de Chambéry et de l'Arlysière. De 2003 à 2008, **les ventes du bassin d'habitat ont ainsi représenté 4.1% des ventes de l'ensemble du département. De plus, une partie importante des biens** vendus sur l'ensemble du Bassin concernait la Communauté de communes de La Rochette Val Gelon.

Evolution des ventes - marché revente	2003	2004	2005	2006	2007	2008	moyenne annuelle	Poids dans le département
Coeur de Savoie	115	126	144	126	147	82	123,3	2,8%
Bassin de la Combe de Savoie	186	189	210	191	196	126	183,0	4,1%
Savoie	5 241	4 755	4 520	4 649	4 579	3 094	4 473	-

Source : PERVAL



L'offre de biens sur le marché de la revente se compose d'une majorité de logements individuels :

- Maisons de village dans les bourgs de village, pièces de petites surfaces et étage
- Maisons individuelles en diffus avec jardin
- Quelques fermes avec des bâtiments attenants, rénovés ou à rénover

Il existe également quelques logements collectifs, issus de morcellement de grandes bâtisses rénovées ou en immeuble de petit collectif dans les communes centre de Montmélian et de St Pierre d'Albigny.

La grande majorité de l'offre est proposée à des niveaux de prix situés entre 210 et 260K€ et correspond aux biens individuels. Les prix inférieurs correspondent aux biens individuels de type maisons de village (à partir de 130K€), aux biens à rénover (à partir de 70 K€) et aux logements collectifs à Montmélian et St Pierre d'Albigny (entre 130 K€ et 160 K€ en moyenne). Les biens individuels de grande surface et/ou haut de gamme affichent des prix entre 250 K€ et 350K€.

Les prix pratiqués sur le territoire restent légèrement inférieurs à ceux de l'ensemble de la Savoie.

Prix des ventes 2007-2008	Appartements anciens	Maisons anciennes
Coeur de Savoie	120-130 K€	220 - 230 K€
Bassin de la Combe de Savoie	120 - 130 K€	190 - 210 K€
Savoie	145 K€	250 K€

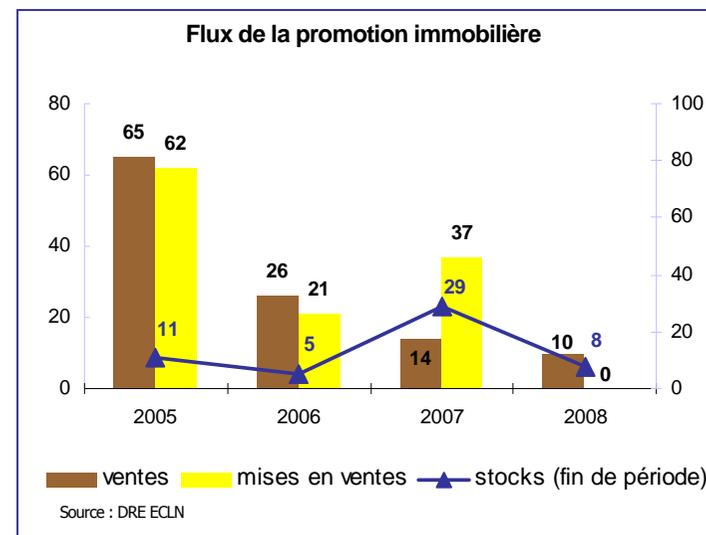
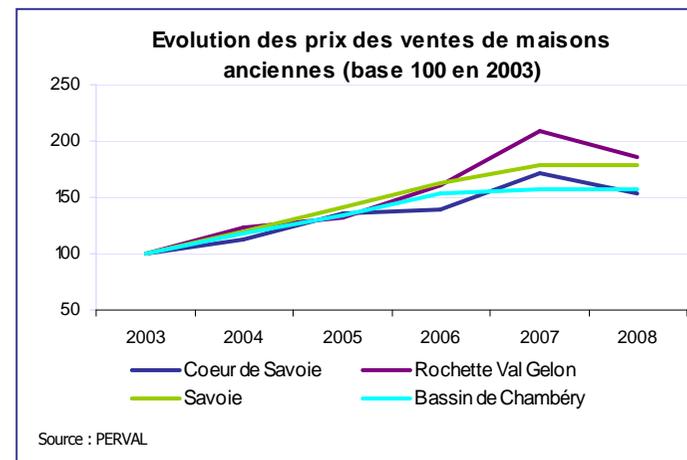
Source : PERVAL

A l'image de l'ensemble du département et notamment de l'agglomération chambérienne, **le marché de la revente a également subi une augmentation des prix non négligeable.** Entre 2003 et 2008, le prix moyen des ventes de maisons individuelles sur Cœur de Savoie a ainsi augmenté de 54% et de 34% pour les appartements anciens.

■ Les tendances récentes de l'offre

Dans le contexte actuel de crise économique et immobilière, les agences immobilières contactées ont témoigné d'une baisse d'activité sur le marché de la revente comme sur celui des terrains à bâtir. Les données PERVAL soulignent effectivement une baisse des prix, entamée depuis 2007 sur le territoire de Cœur de Savoie comme sur la communauté de communes de la Rochette Val Gelon.

Sur le marché du neuf, la promotion immobilière a entamé un retrait de ses activités. On ne recense ainsi aucune mise en vente de logements neufs en 2008.



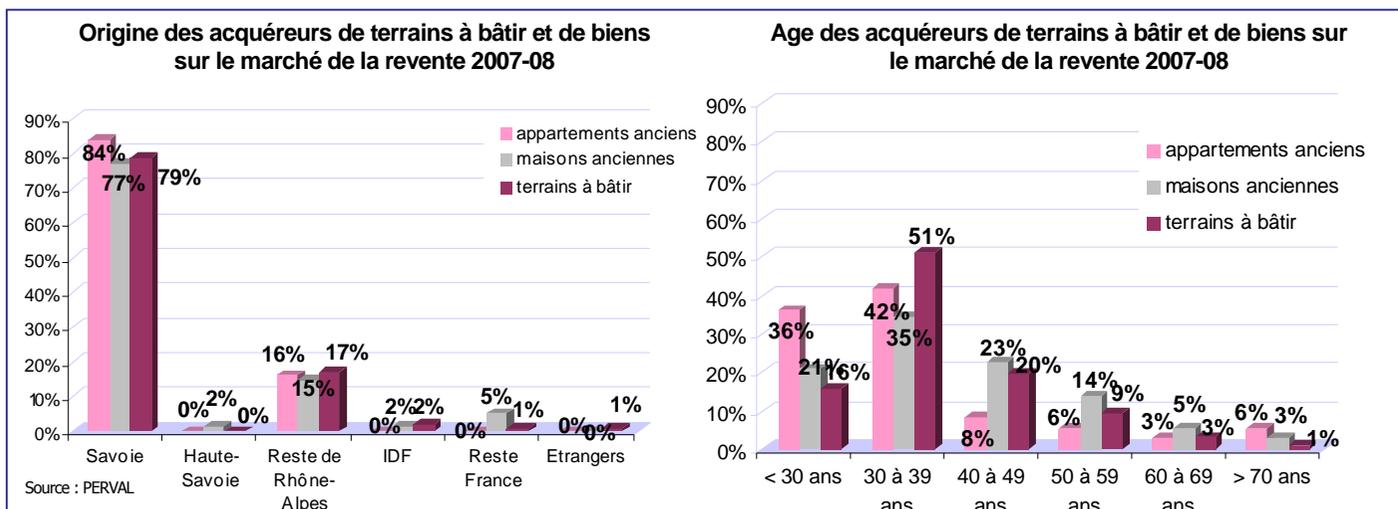
### 3.1.3 - La demande

#### ■ La demande de terrains à bâtir, de biens anciens et de logements neufs

Les données issues des notaires dressent un tableau des ménages acquéreurs de terrains à bâtir et de biens anciens. On observe ainsi la forte attractivité du territoire pour les ménages actifs de Savoie et originaires de départements limitrophes. Entre 77% et 84% des acquéreurs proviennent de Savoie et entre 15% et 17% proviennent du reste de Rhône Alpes (hors Haute Savoie).

La répartition des acquéreurs de terrains à bâtir et de biens anciens selon leur âge souligne des différences d'achat :

- Les appartements anciens sont plus faciles d'accès pour les jeunes ménages. Les budgets des jeunes ménages sont en effet souvent plus limités que ceux des ménages plus âgés. 36% des acquéreurs ont ainsi moins de 30 ans contre 21% pour les maisons individuelles et 16% pour les terrains à bâtir.
- Les terrains à bâtir, biens particulièrement recherchés, sont accessibles pour les ménages actifs plus âgés. L'essentiel des ménages acquéreurs ont ainsi entre 30 et 59 ans (71%).
- Les acquéreurs de maisons anciennes relèvent de l'ensemble de la classe d'âge de ménages actifs (79% des acquéreurs ont moins de 50 ans).
- Les acquéreurs âgés sont peu nombreux et se portent plus facilement sur l'achat d'appartements anciens (6% ont plus de 70 ans contre 3% pour les maisons anciennes).



Ces données sont confirmées par les professionnels de l'immobilier contactés, qui comptent parmi leur clientèle :

- Des ménages bi-actifs savoyards ou isérois, travaillant dans les agglomérations de Chambéry, d'Albertville, de Grenoble ou dans le bassin d'emploi de Saint Jean de Maurienne qui souhaitent résider dans un environnement peu dense et/ou à mi-distance des lieux de travail respectif. Ils recherchent des biens individuels. (Budgets entre 150 K€ et 180K€ pour une première acquisition et entre 180K€ et 250K€ en seconde acquisition).
- Quelques ménages extérieurs à la région attirés par le dynamisme économique de la Savoie travaillant dans les agglomérations de Chambéry, d'Albertville, de Grenoble ou dans le bassin d'emploi de Saint Jean de Maurienne. Ils recherchent des biens individuels à proximité des bassins d'emplois savoyards. (Budgets entre 150 K€ et 180K€ pour une première acquisition et entre 180K€ et 250K€ en seconde acquisition).
- Quelques jeunes retraités extérieurs au département en résidence principale, généralement originaires du Nord de la France, de la Région parisienne ou de Bretagne, attirés par le cadre de vie de la Savoie. Ils recherchent des biens individuels dans un secteur peu dense mais tout en restant proches des commodités et des commerces (Budgets entre 250 K€ et 330K€).
- Peu de ménages âgés locaux, au regard de leur poids dans l'ensemble de la population. Quelques ménages âgés cherchent néanmoins à se rapprocher des communes disposant d'un bourg et/ou à acheter un logement collectif ou individuel de plain pied plus adapté à leurs besoins quotidiens. (Budget variable dépendant de la vente de leur bien).

Sur ce secteur la demande en logements collectifs est très faible. Les ménages qui recherchent un bien dans le cœur de Savoie ne souhaitent pas vivre « en ville » et souhaitent bénéficier d'un extérieur sans vis-à-vis.

#### ■ Les tendances récentes de la demande

**Dans le contexte actuel de crise économique et financière, le marché immobilier du Cœur de Savoie a subi, comme l'ensemble des territoires savoyards un rétrécissement de la demande. Les marchés de la revente et du neuf sont devenus plus difficiles d'accès pour les actifs locaux en raison de la forte augmentation des prix ces dernières années et du durcissement des conditions bancaires au cours de l'année 2008, et on observe actuellement un certain attentisme dans les comportements d'achat et une crainte en l'avenir. La demande provenant d'actifs des agglomérations de Chambéry et de Grenoble n'a cependant pas autant diminué que sur d'autres territoires savoyards dits de report, où la baisse des prix sur les grandes agglomérations a rendu ces territoires ruraux moins attractifs pour une partie de la demande. Le Cœur de Savoie, du fait de son emplacement stratégique entre l'agglomération de Chambéry, d'Albertville, de Grenoble et du bassin d'emploi de St Jean de Maurienne, ainsi que de sa bonne accessibilité bénéficie d'une demande propre issue d'un véritable choix résidentiel.**

### 3.1.4 - Le marché locatif

#### ■ Les caractéristiques de l'offre

Le parc locatif privé dans le Cœur de Savoie est relativement limité (13% du parc de résidences principales contre 21% dans l'ensemble de la Savoie). Les biens en location sont plutôt des logements collectifs en immeuble (du studio au T4), ou issus du découpage de grands logements anciens (T2 et T3 essentiellement). L'offre se concentre dans les communes bourgs de Montmélian et de St Pierre d'Albigny et dans les communes plus rurales proches des axes routiers, à Chateauneuf, Myans, Francin et Chignin notamment.

De manière générale, **les loyers sont un peu plus bas que ceux pratiqués dans l'agglomération de Chambéry, mais sont plus élevés qu'à Albertville**. L'essentiel de l'offre en collectif se situe entre 450 et 600 €/mois HC et correspond à des logements collectifs T2-T3. Les maisons de village sont proposées autour de 650-750 €/mois. L'offre se compose également de quelques maisons en lotissement ou en diffus entre 900 et 1000€/mois.

#### ■ La demande locative

La clientèle qui recherche des biens à louer se compose essentiellement de ménages actifs locaux ou nouveaux arrivants travaillant sur le territoire ou à Chambéry. Il s'agit généralement **de jeunes couples décohabitants et de jeunes couples en début de parcours familial. Des personnes retraitées bénéficiant de petites retraites** cherchent, après la vente de leur bien individuel, à louer un logement dans une commune bourg bénéficiant de commodités. On trouve également de jeunes **ménages actifs extérieurs au département** qui cherchent à se loger à mi-distance de leurs lieux de travail.

Dans l'idéal les ménages actifs recherchent des biens individuels, mais compte tenu des niveaux de loyers et du peu de biens offerts en individuels, ils se reportent sur des biens en petit collectif (T2 et T3 essentiellement) pour des loyers de 650 €/mois maximum. A des niveaux de loyers supérieurs et notamment entre 900 et 1000 €/mois pour un logement individuel en diffus, les ménages envisagent plutôt d'acquérir un bien.

#### ■ Les tendances récentes du marché locatif

Le marché locatif privé du Cœur de Savoie s'avère sous-dimensionné et trop peu diversifié pour répondre à l'ensemble des demandes liées à l'importante augmentation des emplois sur la période récente. Les chefs d'entreprises expriment ainsi des difficultés à loger leurs salariés auprès de la CCI.

	Loyers moyens /m <sup>2</sup> /mois (hors charges)	Loyers mensuel HC T3 60 m <sup>2</sup>
Coeur de Savoie*	9,0 €	540 €
Chambéry Métropole*	11,0 €	660 €
CALB*	13,0 €	780 €
Cœur de Maurienne**	8,6 €	516 €

Source : CLAMEUR(\*\*) et entretiens agences(\*)

### 3.2 - Les parcours résidentiels

Ménages	Locatif privé	Accession
Jeunes décohabitants célibataires actifs locaux ou nouveaux arrivants	- Budgets adéquats pour les T1	- budget limité pour les ménages d'une personne
Jeunes couples et/ou familles	- Budget suffisant pour des T2 voire T3 en collectif. - Niveau de loyers des logements individuels trop élevé	- Budgets limités pour les ménages primo-accédants ne bénéficiant pas d'apport - budget adéquat quand les deux personnes du ménage travaillent et si le ménage bénéficie d'une revente
Jeunes retraités extérieurs au département en résidence principale	-Pas de demande	- Budget suffisant
Seniors locaux	- Demande limitée, provenant de quelques ménages avec revente ne souhaitant pas se porter vers une nouvelle acquisition - Budget adéquat	- Demande relativement faible - Budgets adéquats car les ménages bénéficient d'une revente mais logements individuels de plain-pied rares

## SYNTHESE ET ENJEUX

	Synthèse	Enjeux
<p><b>LE MARCHE DE L'ACCESSION PRIVE EN NEUF</b></p> <p>Prix/m<sup>2</sup> du collectif neuf : 2200 – 2500 €</p> <p>Prix moyen d'une maison neuve : 200-215 K€</p>	<p>Une demande recherchant en priorité à construire une maison individuelle,</p> <p>Une activité de la promotion immobilière modérée.</p> <p>Un marché du neuf plus accessible dans la Combe de Savoie que dans les grandes agglomérations savoyardes et iséroises.</p>	<p>Poursuivre la diversification de la construction neuve.</p> <p>Préserver les paysages et les espaces naturels en limitant le mitage</p>
<p><b>LE MARCHE DE LA REVENTE</b></p> <p>Prix/m<sup>2</sup> moyen des ventes de logements collectifs anciens : 1650-1850 €</p> <p>Prix moyen des ventes de maisons anciennes : 230 K€</p>	<p>Un marché de la revente dominé par les biens individuels</p> <p>Des niveaux de prix inférieurs à Chambéry mais qui ont fortement augmenté sur la période récente à l'image de l'augmentation générale des prix de marché en Savoie.</p> <p>Un phénomène de report plus modéré que sur d'autres territoires savoyards. Un choix résidentiel propre de ménage travaillant à mi-distance de leur lieu de travail respectif.</p>	<p>Maintenir des niveaux de prix abordables pour la population locale.</p> <p>Fixer les actifs sur le territoire</p>
<p><b>LE MARCHE LOCATIF PRIVE</b></p> <p>Ménages locataires du parc privé : 13%</p> <p>Niveau de loyer: 9€/m<sup>2</sup> en collectif – 900-1000 €/mois en individuel</p>	<p>Un parc locatif privé relativement limité et peu diversifié.</p> <p>Niveau de loyer inférieur à celui des agglomérations de Chambéry et Albertville.</p>	<p>Développer une offre locative diversifiée et abordable pour faciliter le logement des jeunes actifs nouveaux arrivants, et des jeunes ménages en début de parcours familial.</p>

## 4 - FONCTIONNEMENT DU PARC AIDE (PUBLIC ET PRIVE)

### 4.1 - Le parc public aidé

En 2007, le parc public aidé de Cœur de Savoie s'élevait à 1 459 logements, soit 13.8 % du parc de résidences principales. Le parc public du Cœur de Savoie représente 5.13 % du parc public total de la Savoie. 95% est géré par l'OPAC de la Savoie

	Logements publics sociaux offerts à la location au 1er janvier 2007	Résidences principales	Poids dans les résidences principales
Cœur de Savoie	1 459	10 559	13,8%
Bassin de La Combe de Savoie	1 842	13 739	13,4%
Savoie	28 445	180 412	15,8%

Source : FILOCOM et DRE EPLS

Les logements locatifs publics sont présents sur 19 communes de Cœur de Savoie . la grande majorité du parc se concentre dans les communes urbaines du territoire, dont près de la moitié se concentre sur la commune de Montmélian :

- 46% à Montmélian et 21% à St Pierre d'Albigny, soit 67% du parc
- 6% à Aiton, 6% aux Marches, 4% à Chamoux sur Gelon, soit 16% du parc
- Les 14 communes de Bourgneuf, Chamousset, Châteauneuf, Chignin, Coise, Cruet, Francin, La Chavanne, Les Molettes, St Jean de la Porte, Sainte Hélène du Lac, Laissaud, Myans et Villard Léger se partagent 17% du parc.

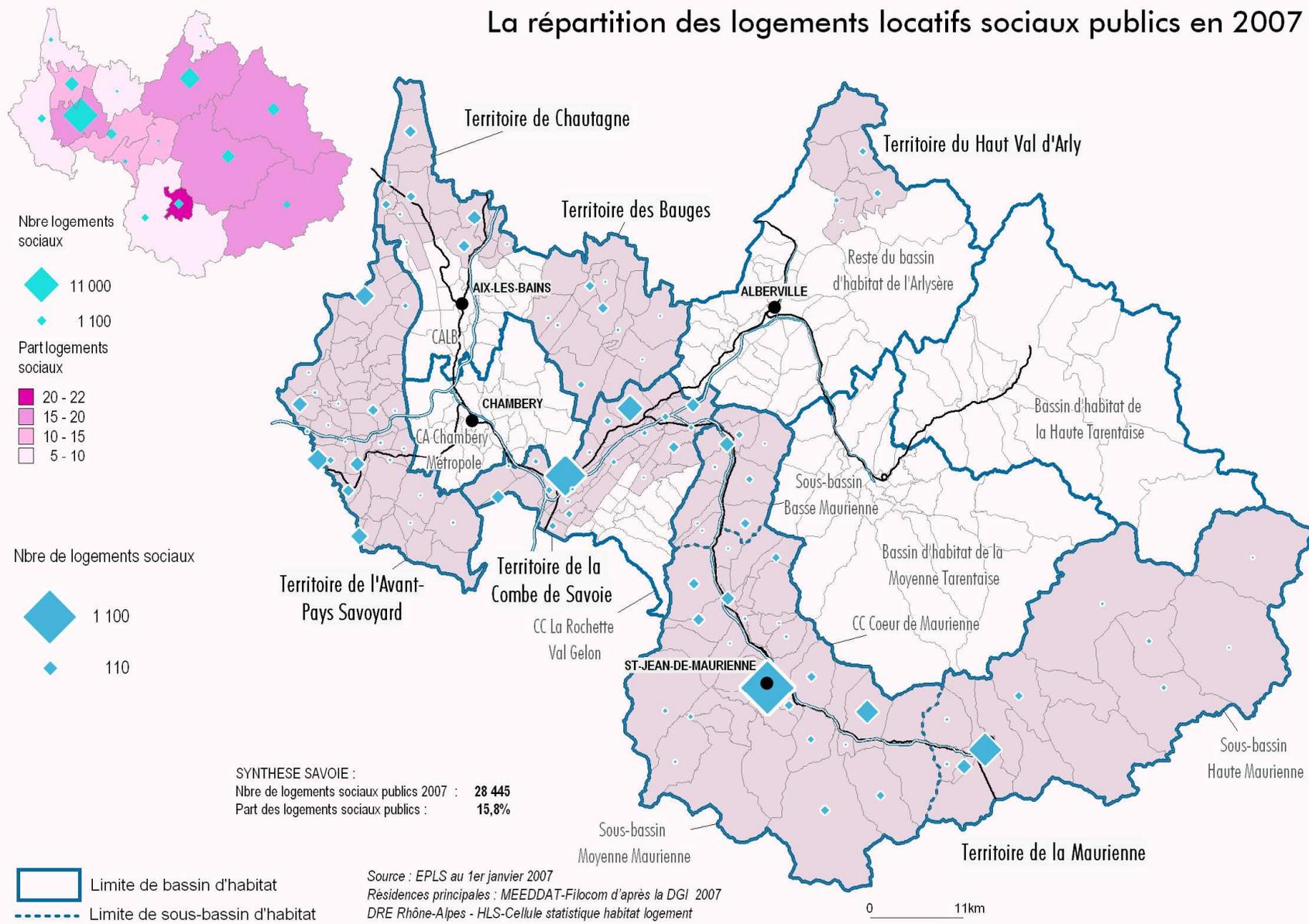
Plafonds de ressources mensuelles par taille des ménages	PLAI	PLUS	PLS
1	968 €	1 761 €	2 289 €
2	1 411 €	2 352 €	3 057 €
3	1 697 €	2 828 €	3 677 €
4	1 888 €	3 414 €	4 438 €
5	2 209 €	4 016 €	5 221 €
6	2 489 €	4 526 €	5 884 €
Pers. suppl.	278 €	505 €	656 €

Source : Ministère du logement

Loyers mensuels par type de financements	Loyers /m <sup>2</sup> SU	Loyers T3 de 60 m <sup>2</sup> SU	revenus nécessaires (3 x le loyer)
PLAI	4,20 €	252 €	756 €
PLUS	4,73 €	284 €	851 €
PLS	7,11 €	427 €	1 280 €

Source : Ministère du logement

# La répartition des logements locatifs sociaux publics en 2007



### 4.1.1 - Caractéristiques du parc

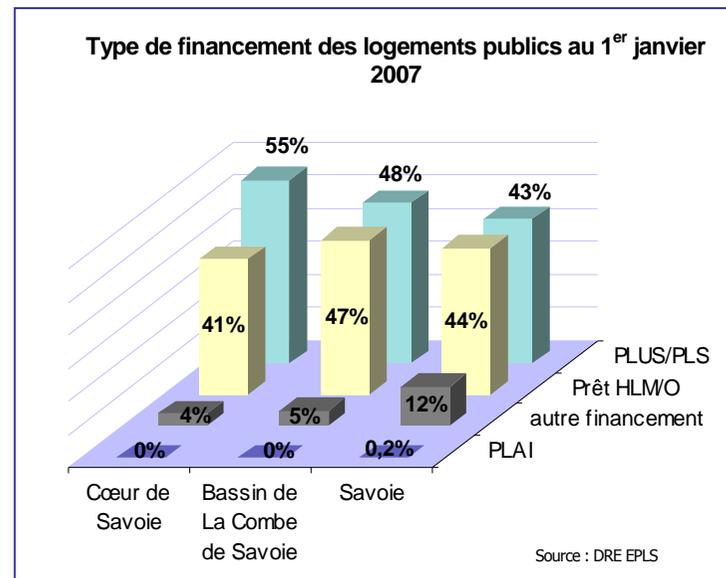
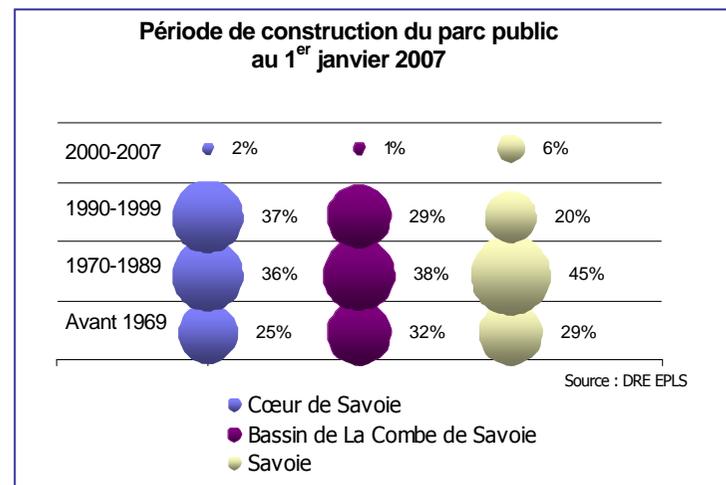
Le parc du Cœur de Savoie date pour l'essentiel des années 70-80 et 90 (73 % du parc). Les périodes de construction du parc public révèlent une forte activité de production au cours des années 90, qui semble cependant s'être stoppée depuis. Seul 2 % du parc a en effet été construit après 2000.

Compte tenu de l'âge du parc, une part importante des logements a été financée par un prêt HLMO (avant 1978). Depuis le financement privilégié sur le secteur est le PLUS. En 2007, on ne comptait aucun logement très social (PLAI) sur le territoire.

La typologie des logements souligne la faible densité du territoire et la présence de nombreuses familles. Les logements individuels sont plus fortement représentés qu'à l'échelle du département (15 % contre 6% dans l'ensemble du département). De même, les logements de type T3 et T4 sont plus présents en Cœur de Savoie au détriment des T1. ). La typologie du parc de logement aidé se rapproche de la composition du parc présent dans le bassin de l'Avant Pays Savoyard.

	Logements individuels	Logements collectifs	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Cœur de Savoie	15%	85%	5%	19%	39%	32%	6%
Bassin de La Combe de Savoie	14%	86%	5%	18%	38%	32%	7%
Avant Pays Savoyard	15%	85%	4%	13%	38%	38%	7%
Savoie	6%	94%	8%	19%	37%	30%	7%

Source : DRE EPLS



## 4.1.2 - Caractéristiques de la demande

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le Numéro Unique recensait 432 demandes en instance de logement locatif public aidé sur le territoire du Cœur de Savoie soit 4,2 % de la demande de la Savoie. Le délai moyen de la demande sur l'ensemble du bassin d'habitat s'élevait alors à 8 mois, soit un délai inférieur à celui observé dans le département.

	Nombre de demandes en instance*	poids dans le département	demandes de mutation	demandes externes	Délais moyen de la demande (en mois)
Cœur de Savoie	432	4,2%	26%	74%	nc
Bassin de la Combe de Savoie	549	5,4%	26%	74%	8,0
Savoie	10 200	100%	26%	74%	12,5

Source : DRE Numéro Unique

\* au 1<sup>er</sup> janvier 2008 au lieu demandé

Le volume de demande et le délai moyen d'attribution sont cependant à nuancer en raison du risque de doublon de demande sur le territoire d'étude et le bassin de Combe de Savoie

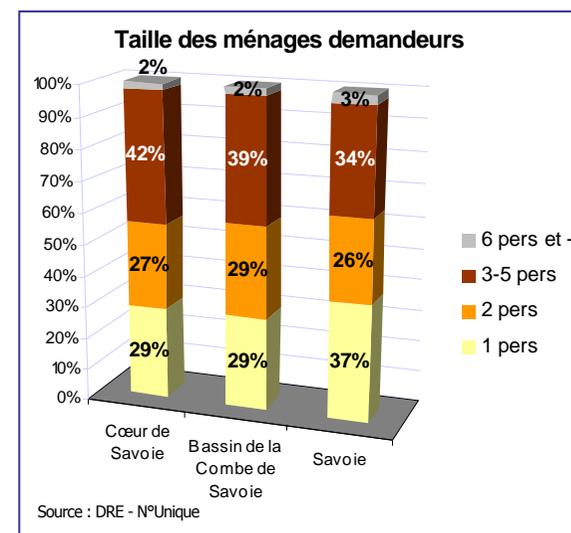
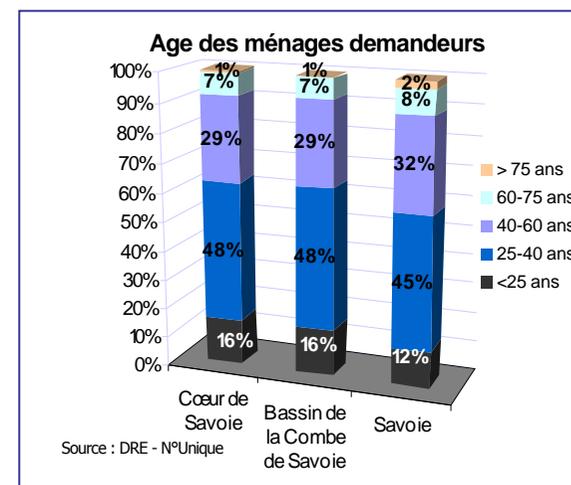
Les ménages demandeurs de logements sociaux sont essentiellement des familles actives. 64 % ont moins de 40 ans (contre 57 % au niveau départemental) et 16 % ont moins de 25 ans (contre 12 % en Savoie). De même, 44% des ménages sont composés d'au moins 3 personnes, contre 37% à l'échelle départementale.

Origine de la demande*	Savoie	dont Cœur de Savoie	dont Bassin Combe de Savoie (Cœur de Savoie compris)	Isère	Reste de Rhône Alpes	Reste de la France
Cœur de Savoie	82%	55%	58%	10%	3%	6%
Bassin de la Combe de Savoie	82%	45%	62%	11%	2%	5%
Savoie	89%	4%	5%	3%	3%	5%

Source : DDE N°Unique

\* lecture : 10% des ménages demandeurs d'un logement social dans le Cœur de Savoie provient du département de l'Isère

Les ménages demandeurs de logements sociaux proviennent en grande majorité de Savoie, dont 55 % de Cœur de Savoie. On observe une part importante de ménages demandeurs des départements limitrophes : 10% est originaire d'Isère, et 3% du reste de Rhône Alpes (contre 3% et 3% dans l'ensemble de la Savoie).



### 4.1.3 - La réponse à la demande

Au regard des revenus des ménages en 2007, le parc public aidé public s'adresse à une grande majorité des ménages locataires du Cœur de Savoie. 81% des ménages locataires (2 739 locataires HLM et locataires du parc privé en 2007) ont en effet des revenus inférieurs aux plafonds HLM. A la même date près de la moitié des ménages locataires aux revenus inférieurs aux plafonds HLM étaient logés dans le parc public (46% contre 40% dans l'ensemble de la Savoie).

Les données sur les allocataires d'une aide au logement soulignent la présence d'un parc social de fait modéré. En effet 25% des allocataires d'une aide au logement se loge dans le parc locatif privé contre 42% au niveau départemental. Il s'agit cependant, selon toute vraisemblance de ménages à revenus relativement modestes. En effet, en 2007, 36% des ménages locataires du parc privé avait des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (éligibilité aux logements PLAI).

	Bénéficiaires d'une aide au logement	dans le parc social	dans le parc privé	en accession	en foyer logement
Coeur de Savoie	1 357	44%	25%	17%	13%
Bassin de La Combe de Savoie	1 742	43%	26%	18%	13%
Savoie	31 516	39%	42%	8%	11%

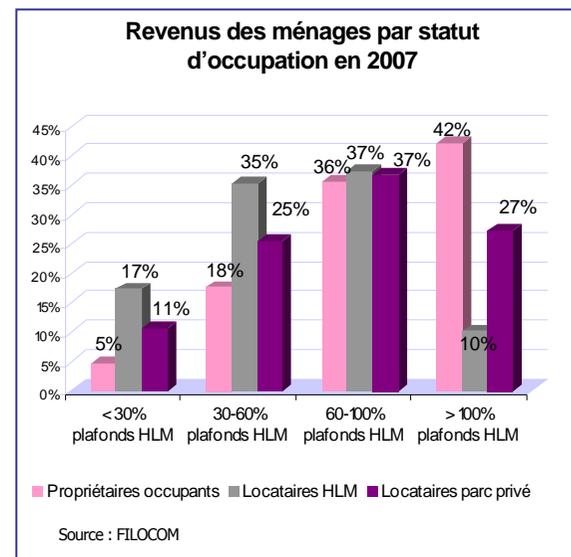
Source : données CAF

\* Les prestations liées au logement regroupent l'Allocation de Logement Familial, l'Allocation de Logement Social et l'Aide Personnalisée au Logement

Le parc de logements de Cœur de Savoie semble relativement fluide. Les mouvements internes du parc existant ainsi que l'offre nouvelle permettent en effet potentiellement de répondre à 59% de la demande qui s'exprime (55% dans l'ensemble du bassin et 46% en Savoie). Les délais d'attente d'un logement public aidé se rapprochent de ceux du département (10.6 mois et 10 mois en Savoie).

	Demandeurs de logements en 2008	Taux de vacance en 2008	Emménagés au cours de l'année	Offre nouvelle (moyenne annuelle 2006-2008)	Capacité de réponse à la demande
Cœur de Savoie	432	0,3%	231	20	59%
Bassin de la Combe de Savoie	549	0,6%	270	20	55%
Savoie	10 200	1,7%	3 224	958	46%

Source : DRE EPLS - DDE N° Unique



Malgré une certaine fluidité du parc public aidé, on observe une inadéquation d'une partie de la demande avec les caractéristiques du parc. La comparaison de la taille des ménages demandeurs et de la typologie du parc existant indique une certaine inadéquation du parc pour répondre à la demande des ménages d'une personne.

De même, selon l'antenne de l'OPAC, la demande qui s'exprime sur ce secteur souhaite dans l'idéal vivre en individuel, alors que 85% du parc est constitué de logements collectifs.

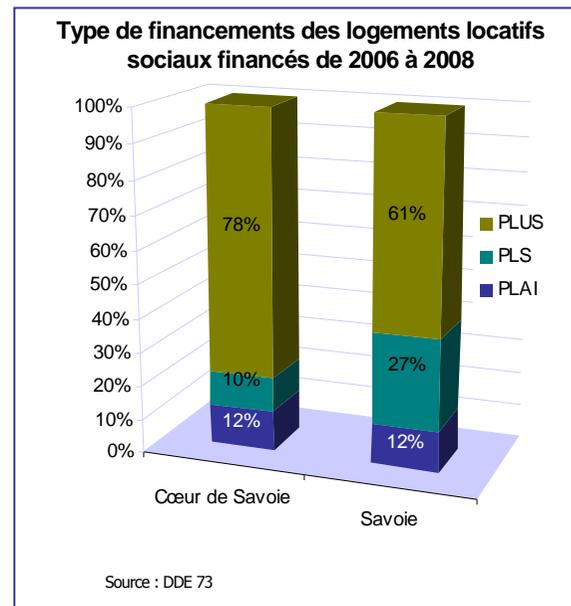
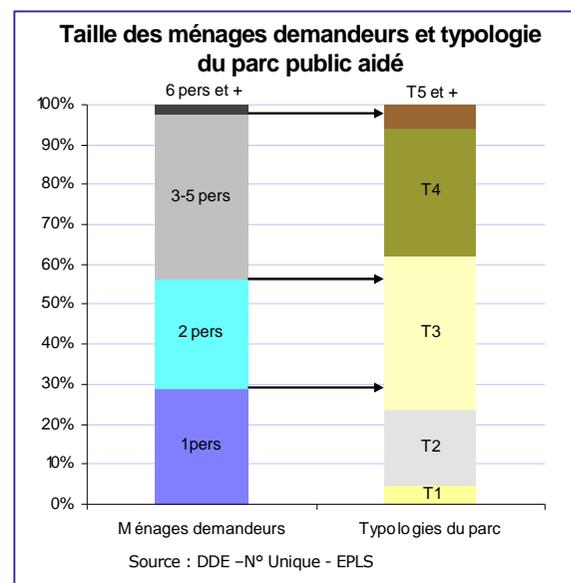
#### 4.1.4 - La programmation récente

Le volume des financements de logements aidés depuis 2006 s'établit à environ 20 logements/an, soit 2.1 % des financements du département. La construction de logements aidés sur le territoire témoigne d'une dynamique relativement faible, 0.73 logements pour 1 000 habitants contre 2.31 à l'échelle du département.

	Nombre moyen de logements financés par an (2006-2008)	Taux/1000 habitants	Poids dans le département	Programmation 2009
Cœur de Savoie	20	0,73	2,1%	24
Bassin de la Combe de Savoie	20	0,57	2,1%	47
Savoie	958	2,31	100%	724

Source : DDE 73

Les financements récents soulignent une certaine diversification de l'offre, imposée dans le SCOT de Métropole Savoie. De 2006 à 2008, 12% des financements ont concerné des logements PLAI et 10% des logements en PLS. La diversification de l'offre reste cependant encore limitée sur le secteur en raison des difficultés de montage d'opération, notamment dans les territoires ruraux.



#### 4.1.5 - L'accession sociale

En Savoie, les bailleurs sociaux ont développé une activité d'accession sociale. L'OPAC 73 commercialise ainsi une cinquantaine de logements en accession sociale par an. Les territoires privilégiés sont les secteurs urbains où le marché immobilier est le plus tendu et où les primo-accédants et les personnes sans apports n'arrivent pas à accéder à la propriété. En 2005, l'OPAC de la Savoie a ainsi commercialisé 20 logements collectifs (6 T2, 6 T3 et 8 T4) à Montmélian.

En raison des niveaux de prix du marché immobilier, plus bas que sur l'agglomération de Chambéry et de Grenoble, le territoire permet à des ménages bénéficiant de revenus plus modestes que la moyenne départementale et/ou avec un apport limité d'accéder à la propriété. Une part importante des bénéficiaires d'aide au logement perçoivent ainsi une prestation au titre de l'accession (17% contre 8% à l'échelle départementale). De plus, on observe sur le territoire du Cœur de Savoie qu'une part significative des accédants ayant contracté un PTZ provenait du parc locatif public aidé en 2005 (14% contre 11% à l'échelle départementale). Selon l'antenne de l'OPAC, 20% des départs du parc public concerne des accessions à la propriété.

	Nombre moyen de financements PTZ par an (2000-2007)	Poids des ménages financés provenant du parc HLM en 2005	Poids des financements de logements anciens en 2005	Poids des financements de logements individuels en 2005	Evolution annuelle 2003-2007 du nombre de PTZ
Combe de Savoie	103	14%	49%	78%	3,38%
Bassin de la Combe de Savoie	131	12%	48%	78%	4,24%
Savoie	1 163	11%	55%	55%	12,83%

Source : DDE 73

#### 4.2 - Le parc privé aidé

En Savoie, l'ANAH s'est attachée à favoriser la production de logements à loyers maîtrisés.

On recense actuellement 34 logements conventionnés sur le territoire de Cœur de Savoie. 44% d'entre eux est potentiellement déconventionnable (convention de plus de 9 ans).

En 2009, 5 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat sont en cours d'animation. Aucune ne concerne le territoire de Cœur de Savoie.

	Logements conventionnés	logements conventionnés de plus de 9 ans
Cœur de Savoie	34	19
Bassin de la Combe de Savoie	59	28
Savoie	692	505

Source : DDE - Logements conventionnés ANAH

## SYNTHESE ET ENJEUX

	Synthèse	Enjeux
<p><b>LE PARC PUBLIC AIDE</b></p> <p>Taux de logements publics : 13.8%</p> <p>Offre nouvelle 2006-2008 (/an) : 20</p>	<p>Un parc public insuffisant</p> <p>Un manque de petits logements et de logements PLAI</p>	<p>Développer une offre de logement diversifiée en type de financement et typologie pour favoriser le logement des jeunes actifs nouveaux arrivants, des jeunes ménages en début de parcours familial, et des ménages aux revenus modestes.</p>
<p><b>LA DEMANDE SOCIALE</b></p> <p>Demande en attente : 432</p> <p>Locataires du parc privé aux revenus inférieurs aux plafonds HLM : 73% des locataires du parc privé</p>	<p>Une demande qui se compose de nombreuses familles locales et qui provient des communes proches de Savoie ou d'Isère</p> <p>Une demande de logement individuel difficile à satisfaire</p>	<p>Maintenir la population locale sur le territoire, et notamment les jeunes décohabitants et les jeunes actifs en début de parcours familial.</p>
<p><b>LE PARC PRIVE AIDE</b></p> <p>Logements conventionnés ANAH : 34</p> <p>Aucune OPAH en cours</p>	<p>Une grande partie du parc privé aidé potentiellement déconventionnable.</p>	<p>Mobiliser le parc vacant des centres-bourgs, dans un but notamment de conventionnement</p>

## 5 - LES BESOINS SPECIFIQUES

### 5.1 - Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

#### 5.1.1 - Des besoins grandissants d'adaptation des logements aux problématiques liées à la perte de mobilité

En Savoie, les personnes âgées ont un poids démographique moins important que dans la Région Rhône-Alpes et qu'à l'échelle nationale. Avec 62 personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 de moins de 20 ans, la Savoie se situe au 5ème rang de la région Rhône-Alpes, et possède un taux de vieillissement inférieur à la moyenne nationale. On observe néanmoins une tendance générale au vieillissement de la population, notamment dans les territoires ruraux. Selon une étude de l'Insee (mai 2008), la France métropolitaine devrait compter 70 millions d'habitants en 2050, soit près de 10% de plus que la population actuelle, dont un tiers devrait avoir plus de 60% (33%), contre un cinquième aujourd'hui (20%). La perspective d'évolution en Savoie suivra vraisemblablement les projections nationales. En effet, le Schéma départemental des Personnes Agées (2005-2010) projette que dès 2010, les plus de 60 ans représenteront près de 22.5% de la population de la Savoie et jusqu'à 28% (soit près de 1/3 des personnes) en 2020. Ils seront alors plus nombreux que les moins de 19 ans (22%) et bénéficieront d'une espérance de vie croissante :

- Les plus de 75 ans passeront de 27 580 à près de 38 500 en 2010 (soit + 39 %),
- La part des plus de 85 ans correspond à ce jour aux années creuses liées aux deux guerres mondiales. Elle connaîtra une évolution importante dans les années à venir, leur nombre passant de 8 800 à près de 12 000 en 2010 (+ 36 %) et 14 200 en 2020 (+ 61 %). Or, cette tranche d'âge est particulièrement significative car elle correspond à l'apparition des problèmes de dépendance lourde et à l'âge moyen d'entrée en établissement

Le Schéma Départemental pour les personnes handicapées de la Savoie (2006-2011) fait état d'une population de personnes handicapées adultes estimée entre 7800 et 9300 au 1<sup>er</sup> janvier 2003 soit environ 4% de la population 20-59 ans en Savoie (enquêtes CNITRH et HID).

En ce qui concerne le logement, le maintien à domicile est aujourd'hui la solution majoritairement choisie. Sur le département de la Savoie 95,4 % des personnes âgées de plus de 60 ans sont logées en « logement ordinaire », c'est-à-dire à leur domicile ou en logements-foyers. Ce taux est identique à la tendance nationale (95,4 %). La question de l'adaptation du parc de logements public et privé est ainsi un enjeu majeur. Les difficultés que rencontrent les personnes en perte de mobilité résultent de déficiences physiques, et des caractéristiques inadaptées de l'environnement. La prise en compte des besoins des personnes handicapées physiques et/ou âgées en perte de mobilité concerne ainsi leur domicile, mais également l'accessibilité à la ville et à l'habitat en général : circuler, accéder aux services, aux équipements, aux commerces, pouvoir rendre visite à des amis valides.

Dans la plupart des cas, la mobilité de la personne est compromise dès la présence d'escalier, de marches et de baignoires. C'est particulièrement le cas dans les maisons individuelles, très nombreuses en milieu rural et peu nombreuses de plain-pied. Dans le territoire de Cœur de Savoie, le parc de logements est essentiellement composé de logements individuels souvent peu adaptés aux besoins quotidiens d'une population en perte de mobilité, notamment en milieu rural où les ménages sont plus éloignés des commerces et services de proximité.

## 5.1.2 - Une bonne prise en compte des besoins des personnes en perte d'autonomie ou non autonomes

De manière générale, les problématiques de la dépendance liées au grand âge ou à un handicap mental, sont confrontées à une insuffisance de réponses adaptées en matière de logement. En effet, en France, 15% des personnes âgées de plus de 80 ans souffrent de la maladie d'Alzheimer, dont les syndromes nécessitent une prise en charge adaptée. On constate pourtant que la moyenne d'âge d'entrée dans une maison de retraite médicalisée (EPA ou EHPAD) se situe aux alentours de 85 ans pour une durée moyenne de séjour de 3 ans. Les listes d'attente ne cessent d'augmenter, et le délai moyen pour y accéder est estimé à une année. De même pour les foyers d'accueil médicalisés pour personnes handicapées, le nombre de structures spécialisées est souvent insuffisant pour répondre aux besoins d'hébergement de cette population et les délais moyens pour y accéder relativement longs.

En Savoie, le taux d'équipement en structures d'hébergement pour personnes âgées est comparable à celui de la France et de la région Rhône-Alpes autour de 135 lits pour 1000 personnes de plus de 75 ans.

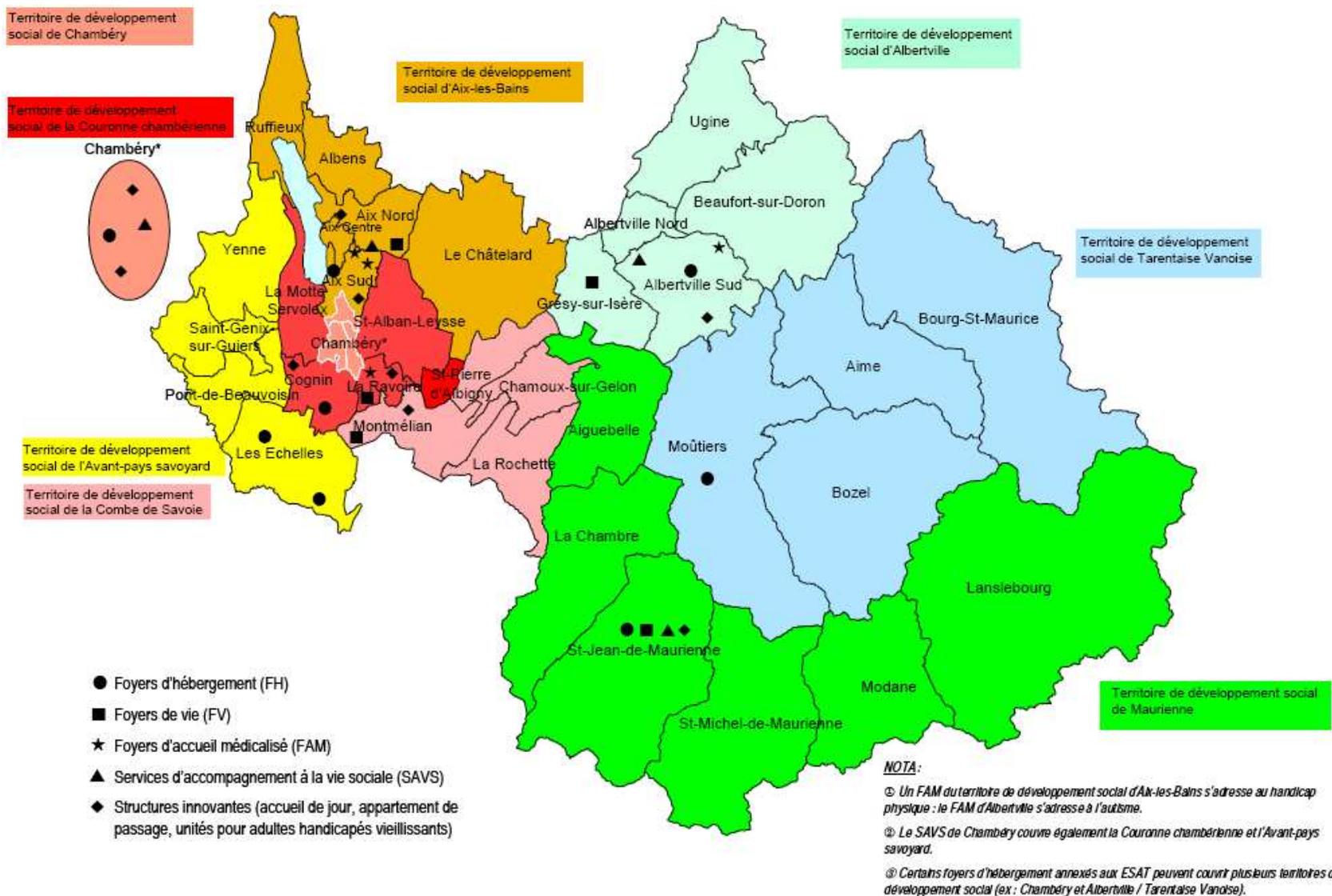
Les structures d'accueil se situent majoritairement dans les communes les plus urbaines du territoire :

- Le territoire de développement social (TDS) de la Combe de Savoie dispose de 456 places (tout hébergement confondu) dont 350 situées sur le territoire d'étude,
- Le TDS de la Maurienne dispose de 517 places,
- Le TDS de Chambéry propose 1476 places,
- Le TDS d'Aix les Bains dispose de 1071 places
- Le TDS d'Albertville propose 665 places dont plus de la moitié sur la ville centre d'Albertville,
- Le TDS de l'Avant Pays Savoyard dispose de 434 places,

En ce qui concerne les personnes handicapées, une Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) fonctionne depuis 2006. Elle accompagne les personnes handicapées et leur famille dans les différentes démarches et projets, notamment en matière de logement. Le Schéma Départemental des Personnes Handicapées (2006-2011) souligne qu'une forte proportion de la population adulte handicapée est originaire des départements limitrophes et est accueillie dans les établissements savoyards (notamment en ESAT et foyers d'hébergement annexés), la Savoie bénéficiant d'une bonne couverture en structures spécialisées.

Les établissements d'accueil des personnes handicapées sont localisés dans les espaces urbains notamment dans l'agglomération de Chambéry et d'Aix les bains. A l'échelle du département, le Schéma Départemental recense 814 places dans 7 foyers d'hébergement annexés à un ESAT (368 places), 4 foyers de vie (70 places), 4 foyers d'accueil médicalisé pour l'accueil de personnes handicapées inaptes au travail et dont l'état nécessite des soins qui sont pris en charge par l'assurance maladie (121 places), 4 services d'accompagnement à la vie sociale pour personnes handicapées en capacité de travailler et pouvant vivre dans un habitat ordinaire grâce à un accompagnement éducatif (162 places), 5 unités accueil de jour à hébergement temporaire (77 prises en charge pour personnes handicapées vivant principalement à leur domicile).

Dans le territoire de Cœur de Savoie, les personnes handicapées ont à leur disposition 2 structures d'accueil dans le canton de Montmélian et peuvent bénéficier des structures du bassin de Chambéry compte tenu de la proximité du territoire.



## 5.2 - Le logement des ménages défavorisés

### 5.2.1 - Caractéristiques des ménages en difficultés

En Savoie comme ailleurs, les ménages en difficulté se localisent majoritairement dans le parc locatif public et privé en milieu urbain. Le parc privé accueille en effet de nombreux ménages en difficultés qui soit n'ont pas fait de demandes pour un logement public, soit en ont été exclus, soit attendent d'être admis dans le parc public. Ainsi parmi les 1 218 ménages locataires avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM du territoire, 39% se loge dans le parc privé.

L'étude « Précarité Logement en Savoie » dresse un tableau des ménages en difficulté en Savoie et souligne :

- une forte proportion de familles avec enfant, avec notamment des familles monoparentales,
- une forte augmentation de la part des personnes seules en situation précaire malgré un salaire (travailleur pauvre),
- Une augmentation des ménages prioritaires sur les territoires de la Combe de Savoie et de la Maurienne.

En Savoie, on compte 586 demandeurs prioritaires (6% de la demande en instance). Les demandes prioritaires émanent principalement :

- de familles monoparentales (36%),
- dont la moyenne d'âge du chef de famille va de 30 à 44 ans (40,5 %),
- bénéficiant de minima sociaux (37%),
- hébergés ou en logement temporaire (62%),
- dont l'origine est principalement le Territoire de Développement Social de Chambéry (33%)

On recense une personne au titre de DALO dans le Cœur de Savoie à Cruet.

### 5.2.2 - Solutions d'hébergement d'urgence, d'insertion et de logement temporaire (situation au 01/01/2009)

Les structures d'hébergement d'urgence proposent des accueils immédiats sur un temps court pour les ménages en difficulté. Pour faire face aux situations d'urgence en Savoie, une dizaine de structures proposent des solutions d'hébergement d'urgence pour une capacité globale de 131 places dont 72 places d'urgence hivernale. Dans le bassin de la Combe de Savoie, on ne recense aucune place d'urgence. Les structures les plus proches se situent sur le territoire de développement social de Chambéry (56 places dont 26 d'urgence hivernale).

L'offre en hébergement de stabilisation s'adresse au même public que les centres d'hébergement d'urgence, mais ayant un passé plus ou moins long dans le dispositif d'hébergement. Ce dispositif comprend un accompagnement social qui doit permettre aux personnes éloignées de l'insertion de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation. En Savoie, on compte 42 places dont 34 sur la ville de Chambéry.

L'offre de logements financés en ALT (Allocation Logement Temporaire) est destinée à l'accueil, à titre temporaire, de personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). En Savoie, on dénombre 168 logements. Dans le TDS de la Combe de Savoie, on recense 8 logements financés en ALT. Les autres structures les plus proches se situent dans l'agglomération de Chambéry (TDS Chambéry et TDS couronne chambérienne), soit 119 logements.

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) sont des établissements destinés à prendre en charge des personnes ou des familles sans ressources et en grande difficultés avec pour objectif de les aider à accéder ou à renouveler leur autonomie personnelle et sociale. En Savoie, on compte 146 places. Ce dispositif est complété sur la ville de Chambéry par une structure d'accueil mère-enfant de 54 places. Dans le TDS de la Combe de Savoie, on compte 15 places en CHRS situés dans une structure à Planaise. Les autres structures les plus proches se trouvent dans l'agglomération de Chambéry (TDS Chambéry et TDS Couronne chambérienne), soit 61 places.

Les maisons-relais accueillent sans limitation de durée des personnes aux faibles niveaux de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever toutefois, de structures d'insertion de type CHRS. En Savoie, on compte une maison-relais à Chambéry avec une capacité de 25 places.

Les résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs (FJT) sont destinés à des personnes en difficulté sociale et/ou économique, ayant un besoin en logement temporaire lié à la mobilité ou dans l'attente d'un logement durable, en capacité d'occuper un logement autonome avec, si besoin seulement, un accompagnement léger. En Savoie, on dénombre 1354 places (dont 1039 sur l'agglomération chambérienne). Dans la Combe de Savoie (TDS), on compte 64 places situées à Montmélian.

Les logements d'insertion sont destinés à accueillir à titre temporaire des ménages en difficulté. Les logements des parcs publics et privés sont mobilisés par des organismes (Service Immobilier à Vocation Sociale : le Grillon et l'association la Sasson) qui louent ces logements en vue de les sous-louer à des ménages défavorisés. En Savoie, ce parc comprend 269 logements. Sur le TDS de la Combe de Savoie, on recense 12 logements d'insertion dont 6 à Montmélian.

### 5.2.3 - Des logements très sociaux difficiles à produire

En Savoie, on compte seulement 703 logements très sociaux familiaux, principalement dans l'agglomération de Chambéry. Dans les territoires ruraux, malgré une volonté de diversification de l'offre, les logements PLAI sont encore minoritaires dans les financements récents en raison notamment de la difficulté de leur financement. Quelques logements très sociaux sont intégrés dans des opérations de logements aidés « ordinaires ».

Dans le Cœur de Savoie, les logements très sociaux restent peu importants.

Pour les ménages prioritaires, un contingent correspondant à 25% des attributions annuelles des bailleurs sociaux doivent être réalisées à leur bénéfice. On observe cependant que les bailleurs rencontrent des difficultés à atteindre leurs objectifs en terme d'accueil des demandeurs prioritaires lorsqu'un logement se libère dans un territoire rural, ces derniers vivant surtout en zone urbaine (proximité des emplois, des services et équipements ainsi que des transports en commun).

## 5.3 - Le logement des jeunes

### 5.3.1 - Un accès difficile au logement ordinaire

En Savoie, on retrouve principalement deux types de publics dits jeunes :

- les salariés en activité, dont les ressources sont liées à leur activité et sont souvent proches (ou inférieures) au SMIC,
- les étudiants disposant de ressources très limitées.

De manière générale, les jeunes en situation d'insertion professionnelle ont souvent des emplois précaires et bénéficient en conséquence de faibles ressources financières. Pour un ménage d'une personne disposant de 1000 €/mois, le niveau de loyer acceptable se situe entre 300€ et 400 € (30% à 40% d'effort pour le logement).

Dans le territoire de Cœur de Savoie, les prix sur le marché locatif privé peuvent apparaître élevés pour les jeunes ménages, la majorité des biens se louant entre 450 et 600 €/mois. Les jeunes ménages rencontrent parfois des difficultés à se loger dans le parc ordinaire. Les difficultés des jeunes ménages aux ressources modestes peuvent également venir du besoin de motorisation. Dans les territoires ruraux et/ou difficiles d'accès, les personnes en difficulté peuvent rapidement se trouver en situation d'isolement en cas de perte de travail ou si elles ne disposent pas de moyen de transport personnel.

### 5.3.2 - Une faible offre de logements spécifiques

Le logement des jeunes recouvre des réalités diverses. Si l'hébergement chez les parents et dans le parc locatif (privé et public) constituent les principaux modes d'habitation des jeunes, les Foyers de Jeunes Travailleurs peuvent constituer une solution temporaire d'hébergement de jeunes actifs. Les résidences sociales et les centres d'hébergement d'urgence accueillent également de jeunes ménages souvent en situation de rupture familiale.

On recense en Savoie une dizaine de foyers pour jeunes travailleurs. Ils sont localisés à proximité des bassins d'emplois, notamment dans les espaces urbains de Chambéry et d'Aix les Bains. D'autres territoires plus petits mais disposant également d'une zone d'emploi accueillent des foyers de jeunes travailleurs. C'est le cas en Maurienne (FJT de St Jean de Maurienne) et en Cœur de Savoie (FJT à Montmélian).

Les Foyers de Jeunes Travailleurs jouent un rôle d'accueil de jeunes actifs en début de parcours professionnel et sont souvent une solution temporaire avant l'entrée dans le parc de logement ordinaire. En Savoie, on observe que les ménages logés dans les Foyers de Jeunes travailleurs en capacité d'accéder à un logement autonome, rencontrent des difficultés à sortir des structures spécifiques en raison du déficit d'offre de logement adapté (petites surfaces, petits loyers...).

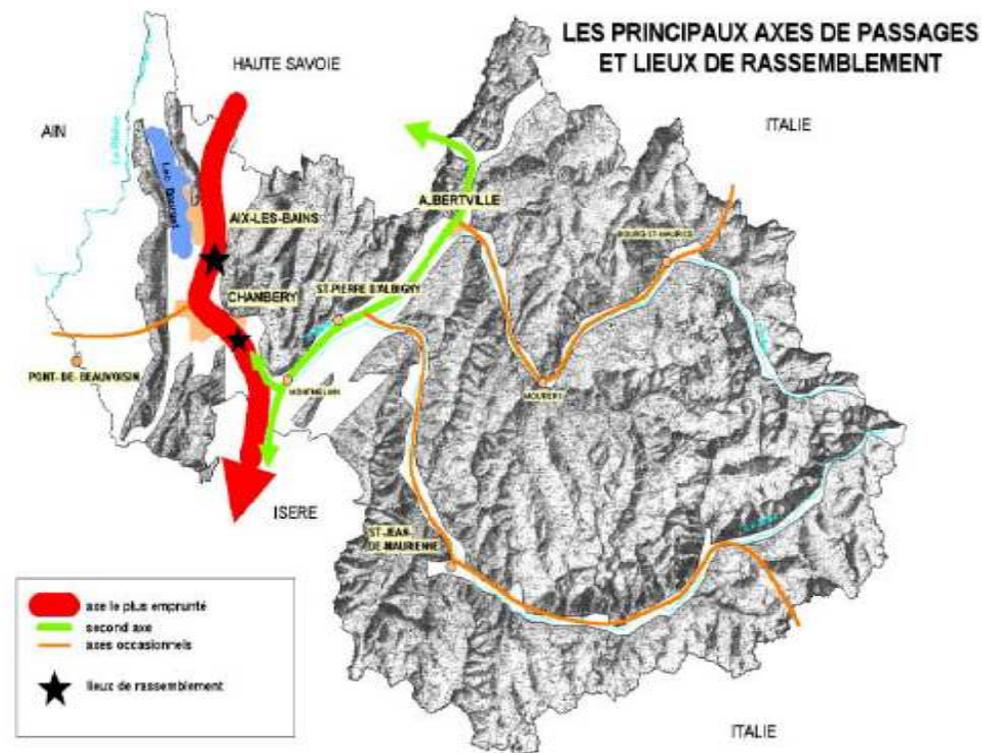
## 5.4 - Les gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage rend obligatoire la réalisation d'aires d'accueil pour les communes de plus de 5000 habitants. Cette loi réaffirme le principe selon lequel l'accueil des gens du voyage relève des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à travers le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Savoie** approuvé le 10 juillet 2002 est actuellement en cours de révision.

La Communauté de Communes du Pays de Montmélian en liaison avec Chambéry Métropole devait proposer un terrain de 100 places de caravanes sur leur territoire dans les délais impartis par le schéma. A ce jour, les deux EPCI n'ont formulé aucune proposition pour l'aménagement d'un tel terrain et ne sont donc pas en conformité avec le schéma départemental.

Montmélian dispose depuis 2008 d'une aire d'accueil pour les gens du voyage non sédentarisés. St Pierre d'Albigny devait réaliser une aire de 15 places de caravanes sur son territoire mais n'en dispose toujours pas.

On relève la présence de quelques familles issues des gens du voyage sédentarisées sur le territoire de l'Epci. Ces familles sont établies sur des terrains privés (Les Marches, Francin...), avec des aménagements divers tels des chalets, bâtis en dur, caravanes, souvent sans autorisations. Une régularisation est à l'étude.



## SYNTHESE ET ENJEUX

	Synthèse	Enjeux
<b>LES MENAGES DEFAVORISES</b>	Des logements très sociaux insuffisants	Produire des logements PLAI
<b>LES JEUNES</b>	Peu de petits logements abordables	Développer des offres locatives de petite surface et abordables, notamment pour les jeunes actifs locaux ou nouveaux arrivants
<b>LES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES</b>	<p>2 structures d'accueil pour les personnes handicapées dans le canton de Montrélian et proximité des structures du bassin de Chambéry.</p> <p>Une population vieillissante en augmentation</p> <p>Une population âgée en milieu rural vivant parfois dans des logements inconfortables</p> <p>Peu de logements « ordinaires » adaptés aux difficultés quotidiennes, notamment de mobilité, des personnes âgées et/ou handicapées autonomes</p>	<p>Développement d'une offre de logements adaptés aux besoins des personnes en perte de mobilité.</p> <p>Améliorer l'habitat des personnes âgées en milieu rural.</p>

# BIBLIOGRAPHIE

- Savoie, une forte progression de la population d'ici 2020 - La lettre population INSEE
- Statistique immobilière des pays de Savoie 2007 - FNAIM
- Politique du logement en Rhône-Alpes - FAPIL
- Chiffres clés du département de Savoie - INSEE
- Guide du logement locatif aidé en Savoie - Conseil Général de Savoie
- Les aides départementales en faveur du logement aidé - Conseil Général de Savoie
- Charte de développement durable (contrat de développement) - Albanais Haute Savoie
- Etude action habitat Parc Naturel du Massif des Bauges
- Déplacement domicile-travail - Aire urbaine de St Jean de Maurienne
- Essor démographique et finances locales : Impact économique des nouveaux habitants sur les collectivités locales- Avant Pays Savoyard
- Contexte territorial SCOT - Avant Pays Savoyard
- Programme d'action du PLH Communauté de Communes du Beaufortain - confluence
- Orientations stratégiques et Programme d'action du PLH - Communauté de Communes de la Région d'Alberville coral
- Orientations stratégiques et Programme d'action du PLH - Communauté de Communes de la Haute Combe de Savoie
- Etude des enjeux d'habitat en Maurienne
- PLH 2006-2012 : Prospective et Stratégie - Communauté de Communes Cœur de Maurienne
- Synthèse globale du projet de réactualisation du PLH - Communauté de Communes Pays Voironnais (isère)
- Diagnostic complet PLH - Communauté de Communes la Rochette Val de Gelon
- Diagnostic restitution du 12 juin 2008 - Communauté de communes de la Rochette Val Gelon
- Diagnostic du PDH - Haute Savoie
- Bulletin de présentation de la synthèse du SCoT - Métropole Savoie
- SCOT Métropole-Savoie
- Documents graphiques du SCOT - Métropole Savoie
- CDRA espace métropole Savoie 2005
- Observatoire de suivi du SCOT - année 2006 - Métropole Savoie
- Métropole Savoie - Portrait d'espace INSEE
- Enquête Déplacements du Grand Territoire de Métropole Savoie et de l'Avant Pays Savoyard -Premiers résultats-sept 2008
- Projet de territoire CDRA - Fiches actions - APTV
- Schéma départemental en faveur des personnes âgées - Conseil général de Savoie
- Schéma départemental en faveur des personnes handicapées - Conseil général de Savoie
- Observatoire départemental du Logement- Bilan 2007 - Conseil général de Savoie
- Observatoire départemental du foncier - Bilan 2006 - Conseil général de Savoie
- Précarité et Logement en Savoie - Conseil général de Savoie et DDEA
- Comité de Pilotage PDALPD - Conseil général de Savoie et DDEA
- Observatoire Economique - Conseil général de Savoie

- Profil économique de la Savoie - Conseil général de Savoie
- Forme de développement résidentiel et consommation du foncier : essai de caractérisation global sur le département savoyard
- Logement des saisonniers dans les stations touristiques de montagne et les stations thermales de Savoie
- Les carnets de l'isere : Dyanmique de population et d'emploi - Grésivaudan (Isère)
- Contrat de développement : Albertville-Ugine
- Contrat de développement : Cœur de savoie
- Contrat de développement : Maurienne
- Contrat de développement : Chambéry Métropole
- Contrat de développement : Lac du Bourget et ses montagnes
- Charte de développement - APTV
- Projet de Tarentaise-Vanoise: diagnostic de territoire CDRA
- Etude -habitat - Diagnostic OPAH

# ENTRETIENS REALISES

## Agences immobilières :

- Pays des Bauges : 5 agences (Leschraignes, Annecy, Chambéry et Aix les Bains),
- Chautagne 6 agences (Albens, Chindrieux, Ruffieux)
- Haut Val d'Arly : 5 agences (Crest Voland, Notre Dame de Bellecome, Albertville)
- APS : 5 agences immobilières
- Combe de Savoie : 5 agences immobilières
- Maurienne : 8 agences immobilières

## Promoteurs :

- Pays des Bauges : Nexity - lotissement « le Hameau des Grangettes » au Chatelard,
- Chautagne : APRICOT IMMO lotissement « Les Coteaux d'Albens » – IMAPRIM programme « Jardins des Poètes »
- Haut Val d'Arly : Pic Promotion « Chalet des Evettes » à Flumet et promoteur local programme à Crest Voland
- Avant Pays Savoyard : opérateur local, programme Yenne

## Animateur OPAH :

- Maurienne : Animateurs du réseau H&D des OPAH Maurienne Galibier et Canton de Modane : Mme LAMY et M.VELLUET
- OPAH CORAL Haut Val d'Arly : M.DOUBLIER CAL Pact
- OPAH APS et Chautagne : M.NAUDIN URBANIS

## OPAC 73 :

- Pays des Bauges : antenne d'Aix les Bains - M. JAY,
- Chautagne : antenne d'Aix les Bains - M. JAY
- Maurienne : antenne St Jean de Maurienne - M.GIANSETTO
- Combe de Savoie : antenne Combe de Savoie – M.CADENAT
- Haut Val d'Arly : antenne Combe de Savoie – M.CADENAT
- APS : antenne de Chambéry – M.Blanc Tailleur

## TDS :

- Pays des Bauges : TDS Aix les Bains – CG73 - M.POUCHAIN et Mme QUEROY,
- Chautagne : TDS Aix les Bains – CG73 - M.POUCHAIN et Mme QUEROY,
- Combe de Savoie : TDS Combe de Savoie – GG 73, Mme Lefranc, référent logement

- APS : TDS APSQ – GG 73 – Mme PEPPUY
- Haut Val d'Arly : TDS Albertville – CG 73 – Mme Leduc

**PNR Massif des Bauges :**

- Pays des Bauges : M.PAILLET, architecte

**Constructeurs de maisons individuelles**

- Maisons Métrel
- Maisons Alpes Savoie
- Maisons France Confort

# Sémaphores

**Siège Social**  
25 Rue Negresko  
13008 Marseille  
Tél : 04.91.72.73.35 – Fax : 04.91.72.73.36

40 avenue Georges Pompidou  
69003 Lyon  
Tél : 04.72.60.85.95 – Fax : 04.78.60.81.90

13 rue Martin Bernard  
75013 Paris  
Tél : 01.53.62.72.00 – Fax : 01.53.62.24.45