



Direction Départementale Territoriale  
de la Savoie

---

# Plan Départemental de l'Habitat de Savoie

---

Bassin d'Habitat de l'Avant  
Pays Savoyard

---

Diagnostic territorial

---

Juillet 2019

# Sommaire

---

SOMMAIRE	1
1. LE PAYSAGE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	2
<b>1.1 Identité et fonctionnement du territoire</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Dynamique économique</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Profil sociodémographique</b>	<b>6</b>
1.3.1 L'évolution de la population	6
1.3.2 Le profil des ménages	8
1.3.3 Les revenus des ménages	10
<b>En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard...</b>	<b>12</b>
2. LE PARC DE LOGEMENTS	12
<b>2.1 La structure du parc de logements et son évolution</b>	<b>12</b>
<b>2.2 La construction neuve</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Le parc de résidences principales et son occupation</b>	<b>16</b>
<b>2.4 Le parc privé potentiellement indigne</b>	<b>17</b>
<b>En résumé le parc de logement du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard...</b>	<b>19</b>
3. LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL	20
<b>3.1 Caractéristiques du parc locatif social</b>	<b>20</b>
<b>3.2 La demande locative sociale</b>	<b>22</b>
<b>3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social</b>	<b>26</b>
<b>3.4 La programmation récente</b>	<b>26</b>
<b>3.5 Le parc de logements privés conventionnés</b>	<b>27</b>
<b>En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat l'Avant Pays Savoyard ...</b>	<b>27</b>
4. LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS PRIVÉS ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS	28
<b>4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles</b>	<b>28</b>
<b>4.2 Le marché de la revente</b>	<b>28</b>
4.2.1 Situation du marché	28
4.2.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir	31
4.2.3 Les acquéreurs d'appartements anciens	32
4.2.4 Les acquéreurs de maisons anciennes	34
<b>4.3 Le marché locatif privé</b>	<b>35</b>
<b>En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat l'Avant Pays Savoyard ...</b>	<b>37</b>
5. LES PUBLICS SPÉCIFIQUES	38
<b>5.1 Les étudiants</b>	<b>38</b>
<b>5.2 L'offre d'hébergement</b>	<b>38</b>
<b>5.3 Les personnes âgées</b>	<b>39</b>
<b>5.4 Les personnes handicapées</b>	<b>39</b>
<b>5.5 Les gens du voyage</b>	<b>40</b>
<b>5.6 Les saisonniers</b>	<b>40</b>
6. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	41

# 1. Le paysage sociodémographique

---

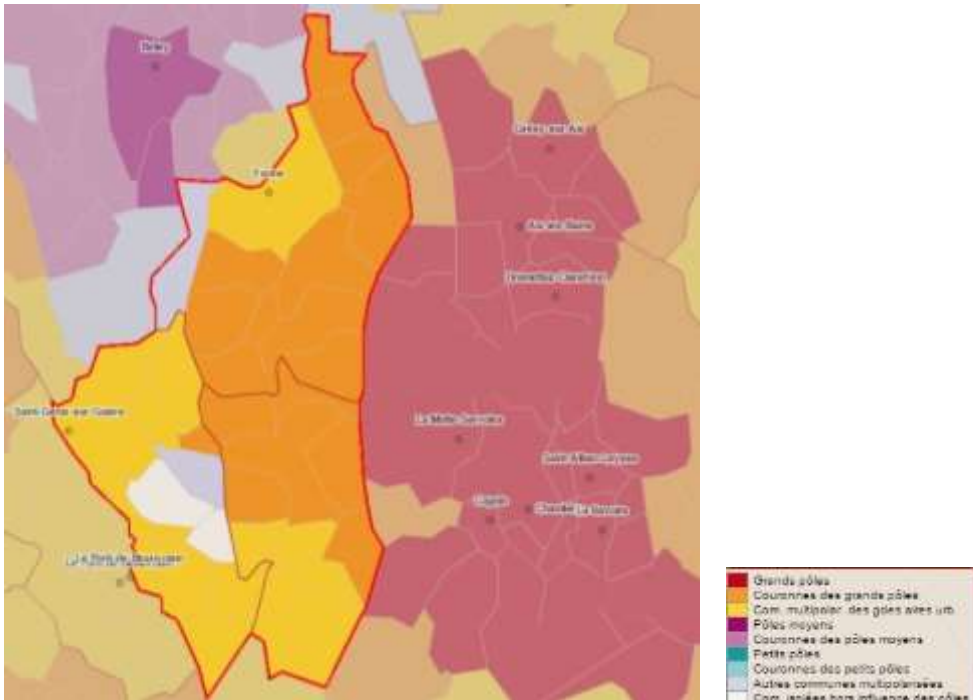
## 1.1 Identité et fonctionnement du territoire

Le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard se situe au nord-ouest de la Savoie. Il regroupe 36 communes, réparties entre trois intercommunalités :

- Communauté de Communes de Yenne (13 communes)
- Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette (CCLA) (10 communes)
- Communauté de Communes Val Guiers (13 communes)

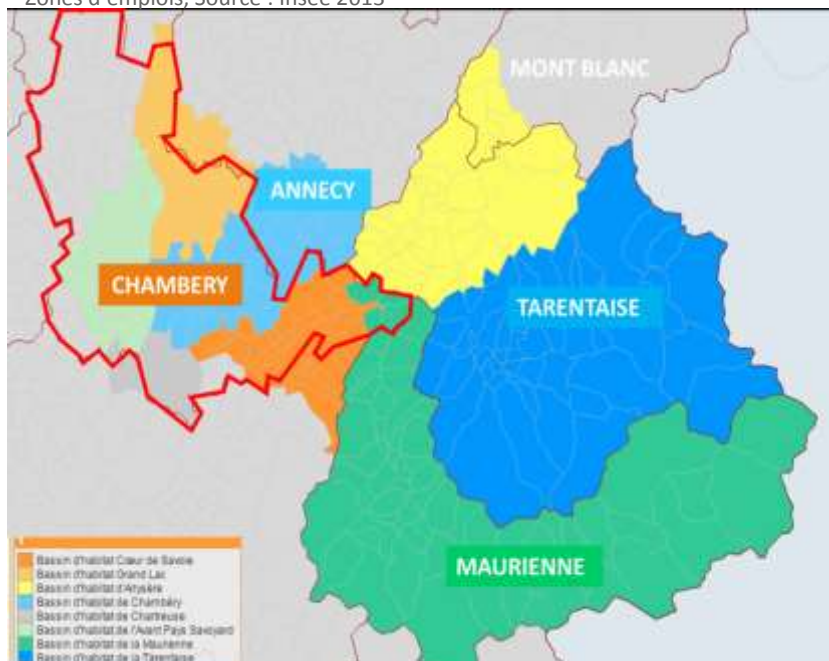


Ce bassin d'habitat est sous l'influence de l'aire de Chambéry. La majorité des communes situées à l'est du bassin d'habitat font parties des couronnes des grands pôles défini par l'INSEE. A l'inverse, à l'est et au sud, les autres communes font parties des communes multi polarisées des grandes aires urbaines.



Le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard est entièrement intégré dans la zone d'emploi de Chambéry. Ce territoire peut ainsi jouir des dynamiques de développement économique soutenues et d'une attractivité avérée.

Zones d'emplois, Source : Insee 2013



## 1.2 Dynamique économique

<b>EMPLOI</b> <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre d'actifs de 15 à 64 ans	11 601	20 2740
dont actifs occupés	10 543	18 4400
Emploi total au lieu de travail	6 402	187 970
Variation annuelle moyenne de l'emploi total au lieu de travail 2008 / 2013	0,9%	0,6%
Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence	22,9%	38,4%
Nombre d'emplois au LT pour 100 actifs occupés	61	102
Taux de chômage (au sens de l'INSEE)	9,1%	9,1%
<b>Répartition de l'emploi par sphère d'activité<sup>1</sup></b>		
<i>Part du secteur productif</i>	40%	27%
<i>Part du secteur présentiel</i>	61%	72%
<b>Evolution de l'emploi par sphère d'activité (2008/2013)</b>		
<i>Gain d'emplois dans le secteur productif</i>	-9	-72
<i>Gain d'emplois dans le secteur présentiel</i>	32	1111

Le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard bénéficie d'une dynamique de développement économique compte tenu de la progression du nombre d'emplois : +0.9%/an entre 2008 et 2013. Un taux d'évolution légèrement supérieur à la moyenne départementale.

Si le nombre d'emplois au lieu de travail est inférieur à celui de la Savoie, le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard peut aussi prétendre à une vocation économique. Son tissu économique se caractérise par une sphère d'activité productive plus importante localement qu'à l'échelle savoyarde.

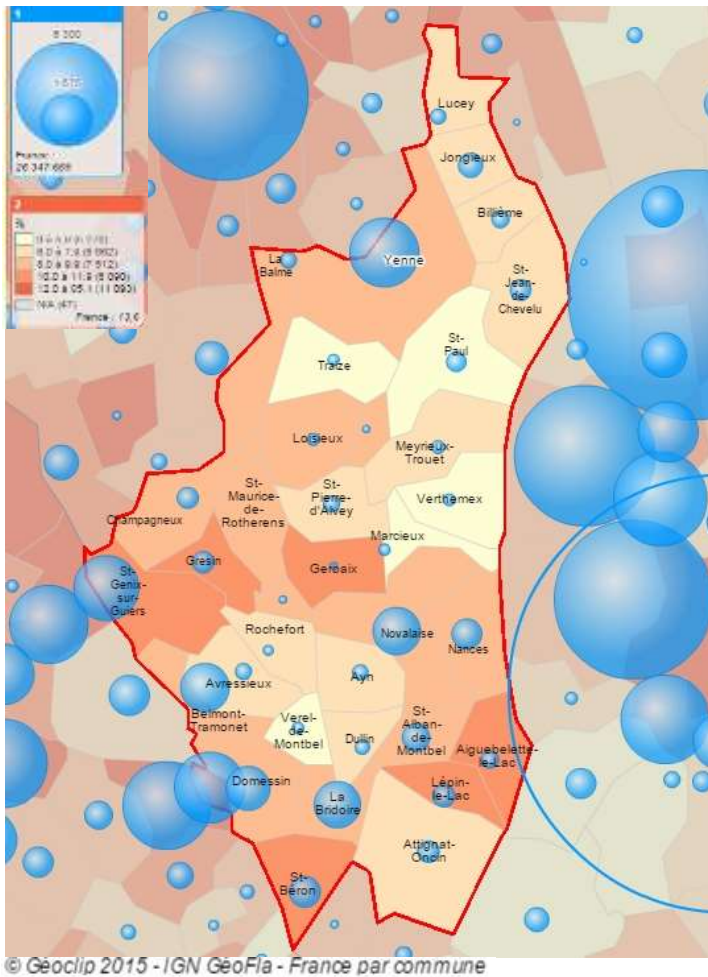
La majorité des emplois est concentrée sur la commune de Yenne et dans les communes du sud-ouest du bassin d'habitat telles qu'Avressieux ou Domessin.

---

<sup>1</sup> Définition de l'INSEE

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

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



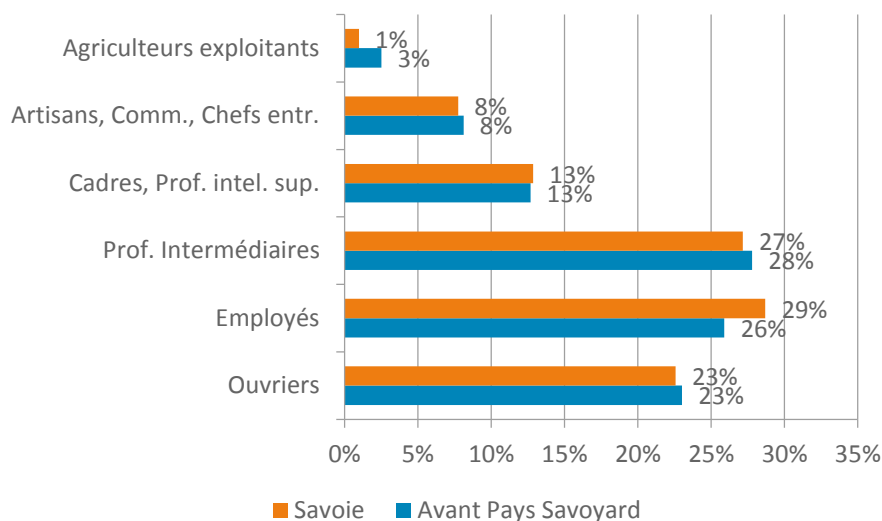
1. Nombre d'emplois au lieu de travail
2. Taux de chômage des 15 à 64 ans

Le taux de chômage est équivalent à la moyenne départementale, soit 9.1%. Des disparités demeurent cependant entre les communes. En effet, le taux de chômage est plus élevé dans les communes du sud.

En ce qui concerne les actifs, le bassin d'habitat se caractérise par une population issue de professions intermédiaires et d'employés. Sont ensuite en troisième position les ouvriers représentant 23% des actifs. Les catégories socioprofessionnelles supérieures (cadres et professions intellectuelles) sont minoritaires avec une part de 13%.

## Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Scs : INSEE 2013



## 1.3 Profil sociodémographique

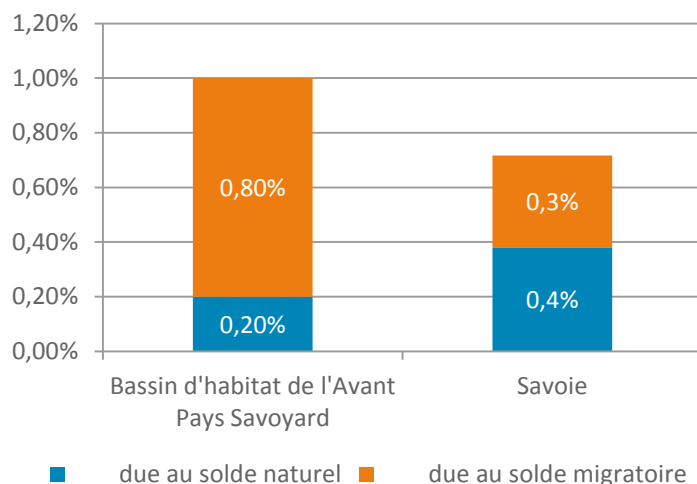
### 1.3.1 L'évolution de la population

POPULATION <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Population (municipale) en 2013	24 537	423715
Part au sein du département de la Savoie	6%	
Variation annuelle moyenne de la population 2008 / 2013	1.4%	0,70%
<i>due au solde naturel</i>	0.3%	0,4%
<i>due au solde migratoire</i>	0.7%	0,3%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/ plus de 60 ans)	1,0	1,0

Le bassin d'habitat d'Avant Pays Savoyard se caractérise par une forte dynamique démographique (+1.4%/an), une évolution annuelle moyenne largement supérieure à la moyenne départementale. Cette croissance démographique est portée en premier lieu par un solde migratoire prépondérant, traduisant l'arrivée importante de nouveaux ménages, en particulier sur le territoire de la CC Val Guiers.

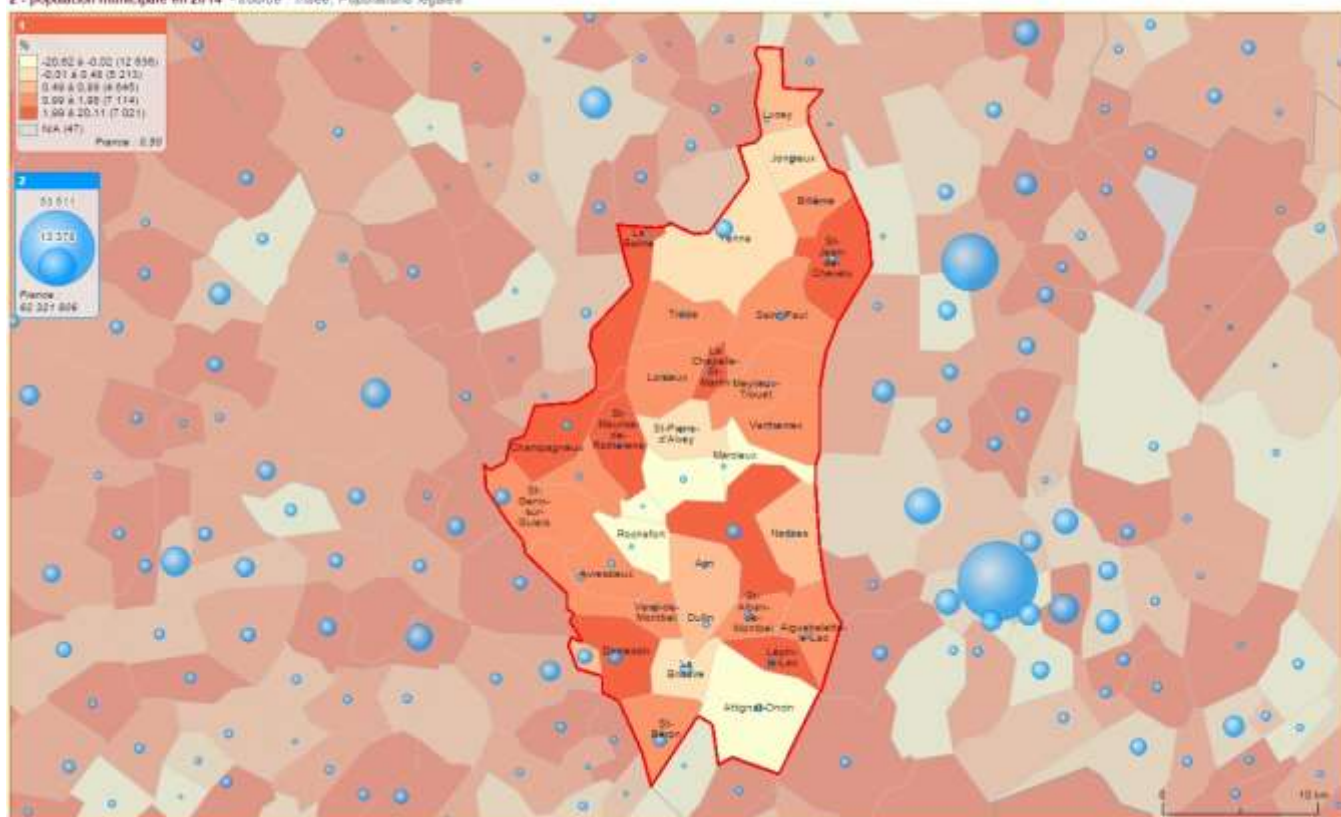
## Répartition de la croissance démographique

Scé : INSEE 2013



Cette dynamique démographique globale masque des disparités entre les communes. En effet, si les communes situées aux limites ouest et nord est du bassin d'habitat connaissent une croissance démographique au-delà de 2%/an, d'autres communes plus au centre et au sud (Rochefort, Marcieux, Attignat-Oncin) accusent une faible évolution démographique (proche de 0%).

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



Enfin, le bassin d'habitat accueille une population diversifiée : avec un indice de jeunesse de 1 en 2013, on constate un équilibre entre population jeune de moins de 20 ans et population de 60 ans.

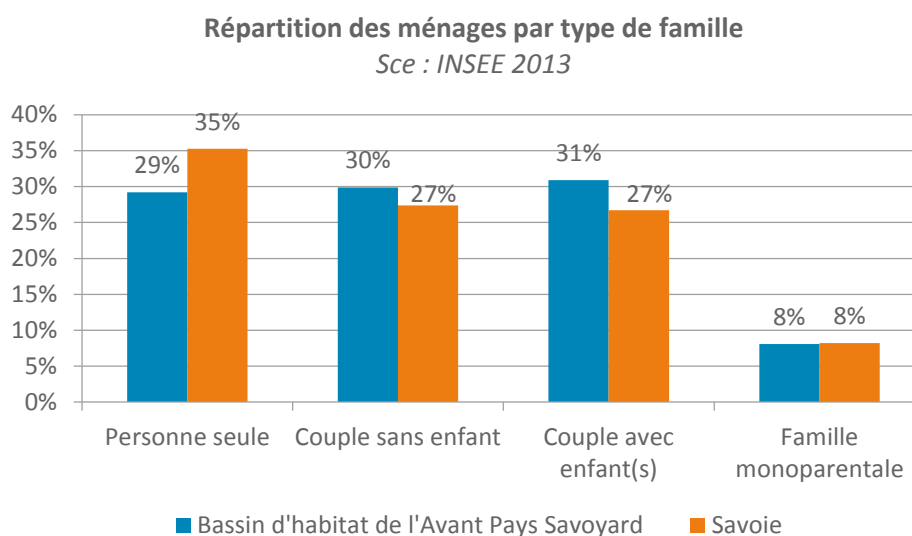


### 1.3.2 Le profil des ménages

<b>MENAGES</b> <i>Source : INSEE 2013</i>	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de ménages	10 320	188 358
Evolution du nombre de ménages 2008 - 2013	1,7%	1,2%
Taille moyenne des ménages	2,35	2,2
Evolution de la taille moyenne des ménages 2008 - 2013	-0,05	-0,05

Concernant le profil des ménages du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard, celui-ci est quasiment équivalent à la moyenne départementale. En effet, l'évolution du nombre de ménage est similaire entre le bassin d'habitat et le département. Le bassin d'habitat accueille des ménages légèrement plus grands que ceux du département : 2,35 personnes par ménage contre 2,2 personnes par ménages.

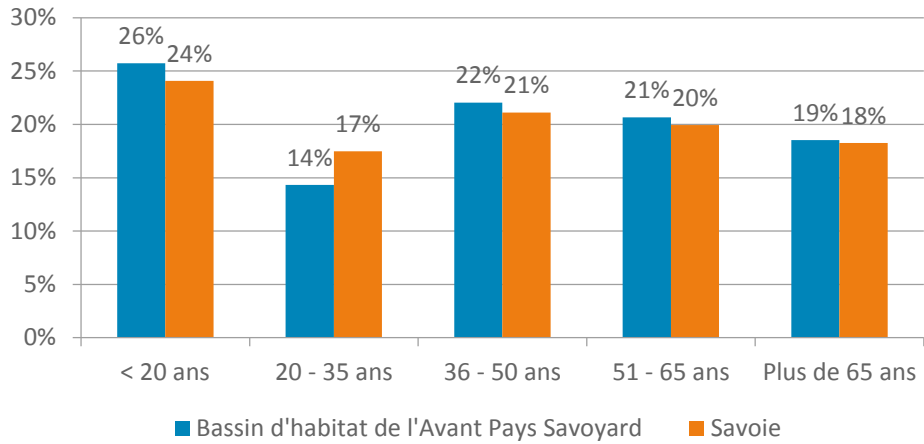
Les répartitions des ménages par type de famille témoignent d'un profil plutôt familial avec une part de couple avec et sans enfant, 61%, supérieure à la part départementale.



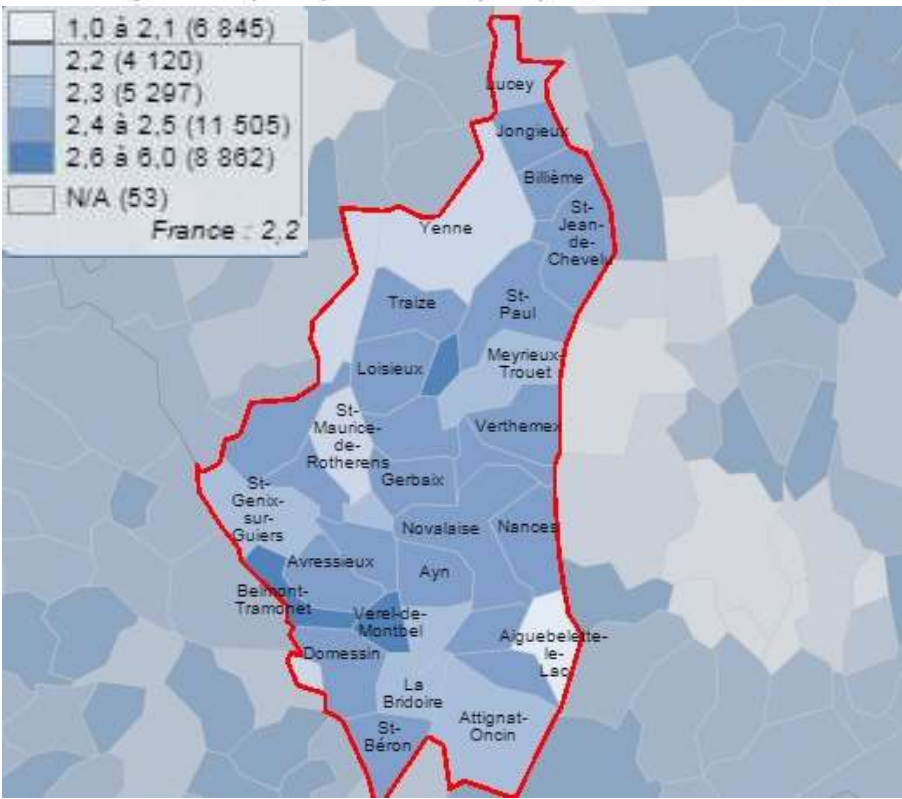
Ce profil familial est aussi perceptible à travers les tranches d'âges où la part des moins de 20 ans est supérieure de 2 points à celle du département.

### Répartition des ménages par tranche d'âge

Scs : INSEE 2013



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



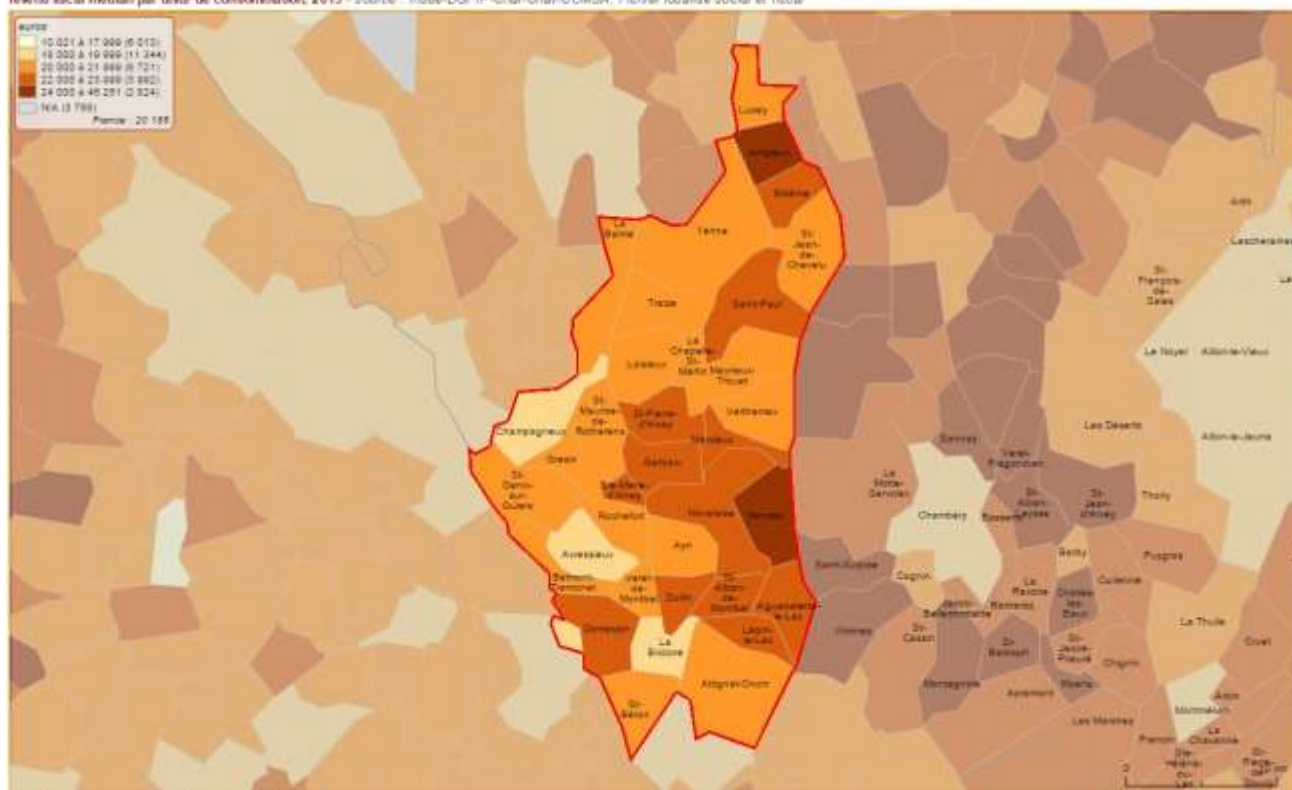
### 1.3.3 Les revenus des ménages

REVENUS Source : INSEE 2013	CC de Yenne	CC du Lac d'Aiguebelette	CC Val de Guiers	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Limite du 1er décile – revenu mensuel médian par UC (€)	890	932	772		788
Revenu mensuel médian par UC (€)	1742	1899	1642		1770
Rapport inter décile	3,4	3,6	3,8		4,1
Part des ménages fiscaux imposables	60%	66%	55%		63%
Nb d'allocataires CAF à bas revenus	208	148	452	808	18146

Le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard se caractérise par l'accueil de ménages aux revenus globalement moins élevés que ceux de la Savoie, avec un revenu mensuel médian inférieur à celui constaté à l'échelle départementale. Cependant, les ménages fiscaux de la CC du Lac d'Aiguebelette, soit 23% de la population du bassin d'habitation, ont des revenus supérieurs à la moyenne départementale. Sur les autres communes, les revenus sont globalement moindres qu'à l'échelle départementale.

Certaines disparités sont à souligner. En effet, les communes situées au sein de l'ex Communauté de commune Val de Guiers accueille des ménages aux revenus fiscaux médians par unité de consommation moins élevé.

revenu fiscal médian par unité de consommation, 2013 - source : Insee-DGFIP-Cnaf-Orav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal



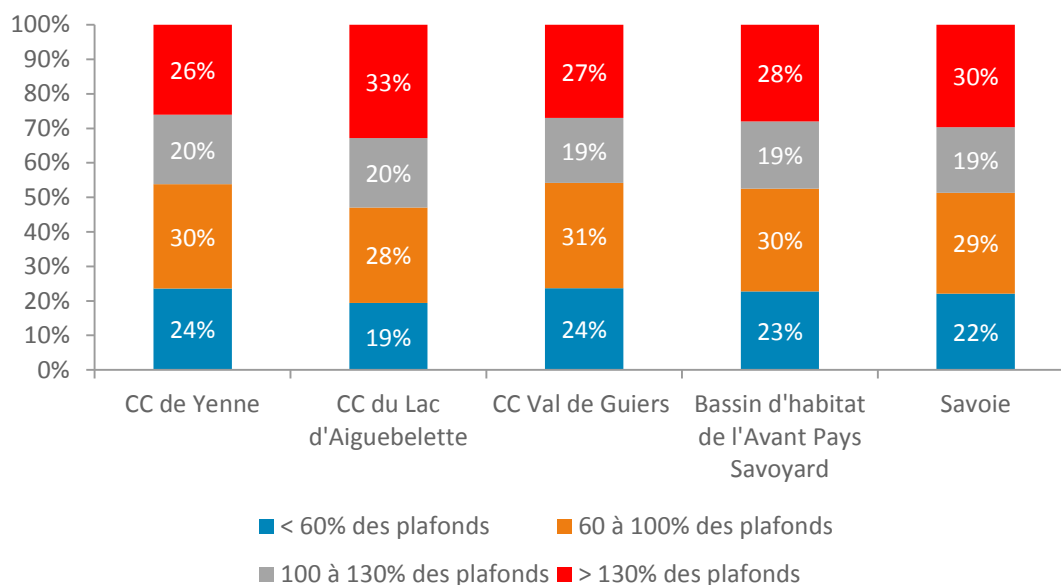
Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2018

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

Source : ANIL.org

Répartition des ménages selon les plafonds de revenus HLM

Scs : FILOCOM 2015



L'accès au logement social est conditionné par des plafonds de ressources établis selon le profil des ménages. Les mêmes plafonds s'appliquent à toutes les régions à l'exception de l'Ile de France.

## En résumé le paysage démographique du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard...

Un territoire résidentiel et attractif

- 61 emplois pour 100 actifs
- Une vraie dynamique démographique : +1,4% de croissance annuelle moyenne

Des ménages familiaux

- 2,35 personnes par ménages, contre 2,2 à l'échelle de la Savoie
- Un indice de jeunesse égal à 1, témoin d'une répartition équilibrée de la population

Des ménages aisés concentrés sur le territoire de la CC du Lac d'Aiguebelette

- Mais toujours des disparités entre les communes : un revenu mensuel médian comprise entre 1642€ et 1899€ contre 1770€ à l'échelle de la Savoie.

## 2. Le parc de logements

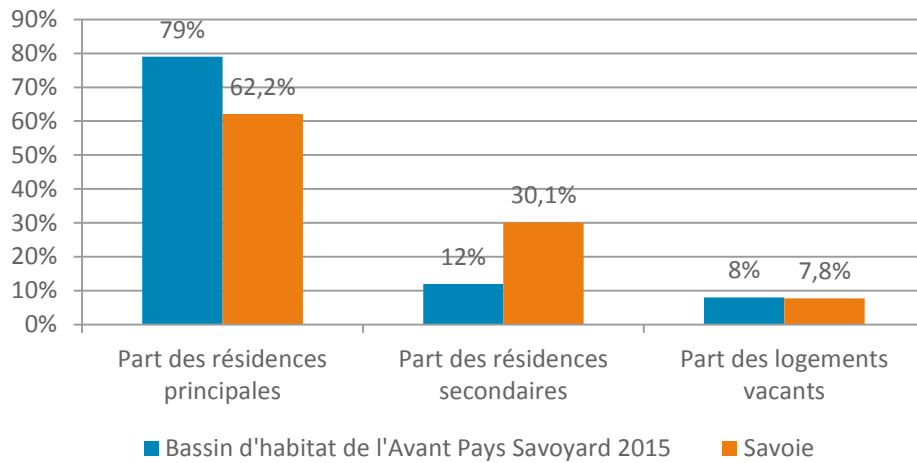
### 2.1 La structure du parc de logements et son évolution

<b>LOGEMENTS</b> Source : FILOCOM 2015	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de logements	13688	319779
Nombre de résidences principales	10819	198801
Part des résidences principales	79%	62,2%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RP entre 2011 - 2015	1,3%	0,6%
Nombre de résidences secondaires	1709	96176
Part des résidences secondaires	12%	30,1%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de RS entre 2011 - 2015	-0,1%	1,1%
Nombre de logements vacants	1130	24802
Part des logements vacants	8%	7,8%
Taux de croissance annuel moyen du nombre de LV entre 2011 - 2015	1,7%	0,45%

Le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard comporte 13688 logements soit 4,3% du parc de logements savoyard en 2015. Ce parc se caractérise par une part importante de résidences principales : 79%. Il s'agit d'une part bien plus importante que celle constatée à l'échelle savoyarde.

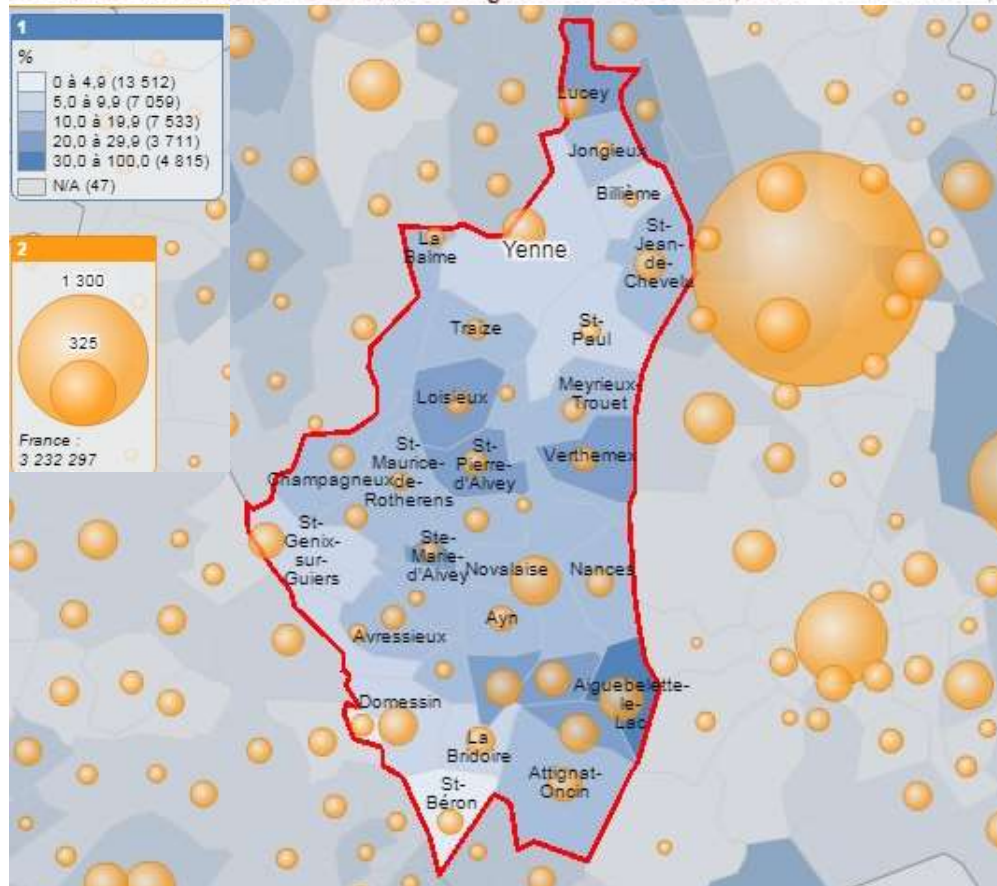
### Répartition du parc de logements

Scs : FILOCOM 2015



Les résidences secondaires représentent une part de 12% du parc de logements du bassin d'habitat. Ces dernières sont concentrées sur les communes de Yenne, Novalaise et Aiguebellette le Lac notamment.

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



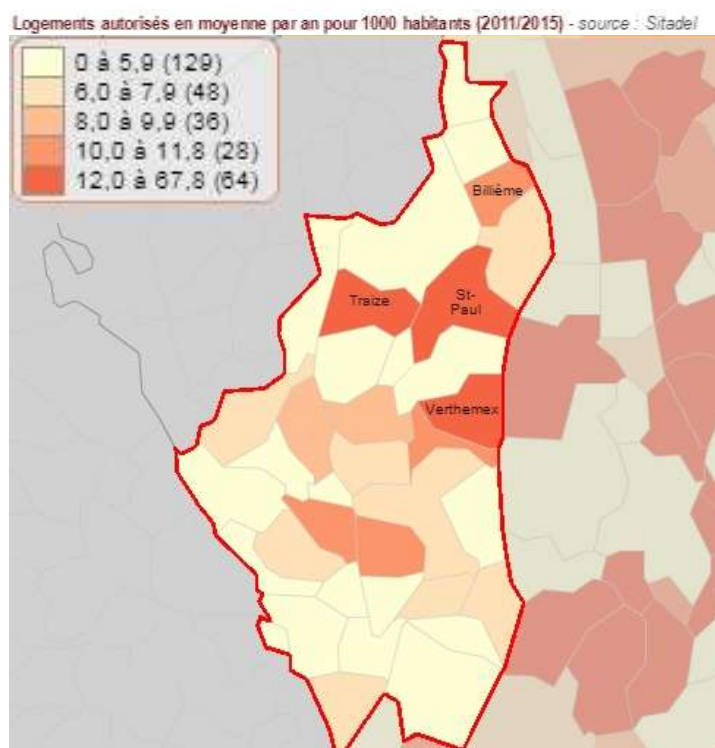
La part des logements vacants est quant à elle légèrement supérieure à la moyenne départementale : 8% contre 7,8% à l'échelle de la Savoie.

## 2.2 La construction neuve

La production de logements autorisés sur le territoire représente 4% de la production neuve savoyarde. Avec 5.2 logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants, le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard affiche une faible dynamique de construction neuve.

<b>LOGEMENTS (Hors logements en résidence)</b> <i>Source : Sitadel, date réelle, 2015, extraction juillet 2018</i>	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de logements autorisés en moyenne par an (2011/2015)	145	3 973
Nombre de logements commencés en moyenne par an (2011/2015)	113	2 884
Part des logements collectifs parmi les logements autorisés	15%	50%
Part des logements individuels purs parmi les logements autorisés	74%	27%
Part des logements individuels groupés parmi les logements autorisés	10%	12%
Nombre de logements autorisés en moyenne par an pour 1000 habitants	5,9	9,4

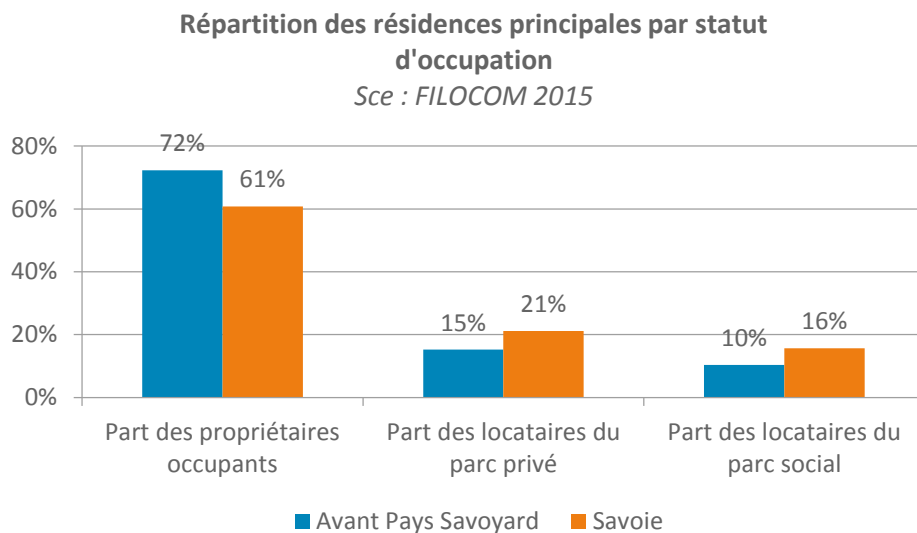
De plus, la construction neuve de ce bassin d'habitat se distingue par le développement de formes urbaines peu denses : 74% sont des logements individuels purs tandis que la part de logements collectifs autorisés est très faible (15% par rapport à 50% en Savoie).





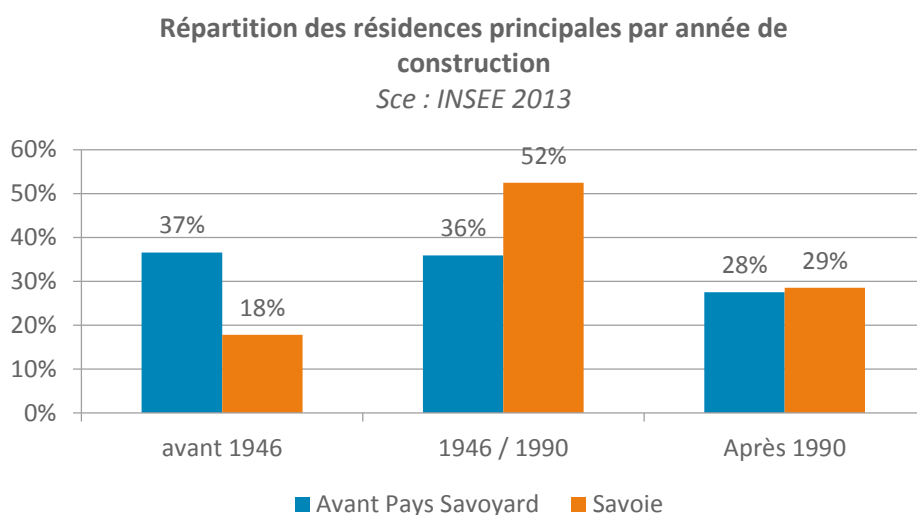
## 2.3 Le parc de résidences principales et son occupation

Le parc de résidences principales du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard se caractérise par une surreprésentation des propriétaires occupants, supérieure à la part constatée à l'échelle départementale.

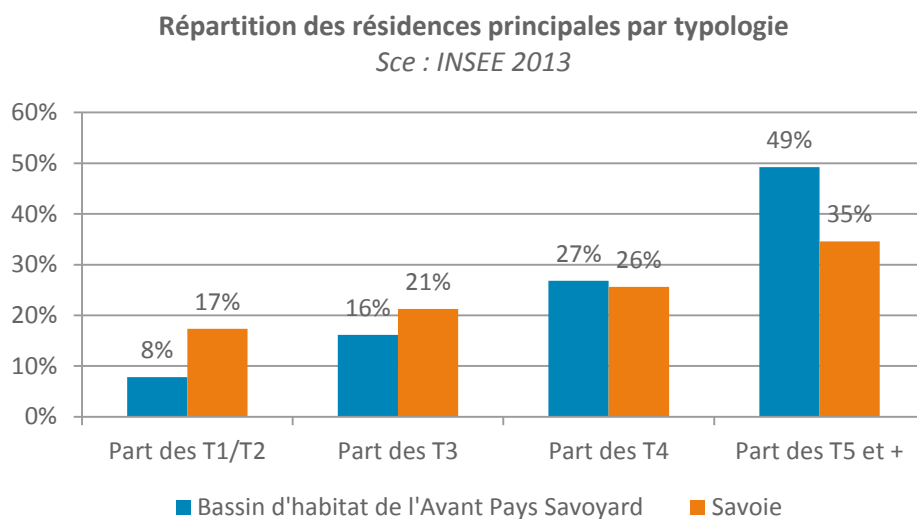


Sur le bassin d'habitat de l'Avant-Pays Savoyard, 3% des ménages sont logés gratuitement (contre 2% à l'échelle de la Savoie). Ils n'apparaissent donc pas parmi les propriétaires ou les locataires du parc privé ou social.

Le parc de résidences principales du bassin d'habitat s'est également développé au fur et à mesure des années. Soulignons tout de même que 37% des logements datent d'avant 1946 et qu'une vigilance particulière doit être apportée au maintien de la qualité du parc de logements existants.



Les logements individuels représentant 75% du parc des résidences principales, les grandes typologies sont les plus nombreuses : 49% des résidences principales sont des logements de type 5 et plus.



## 2.4 Le parc privé potentiellement indigne

Le parc potentiellement indigne du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard représente 11% de ce parc à l'échelle du département.

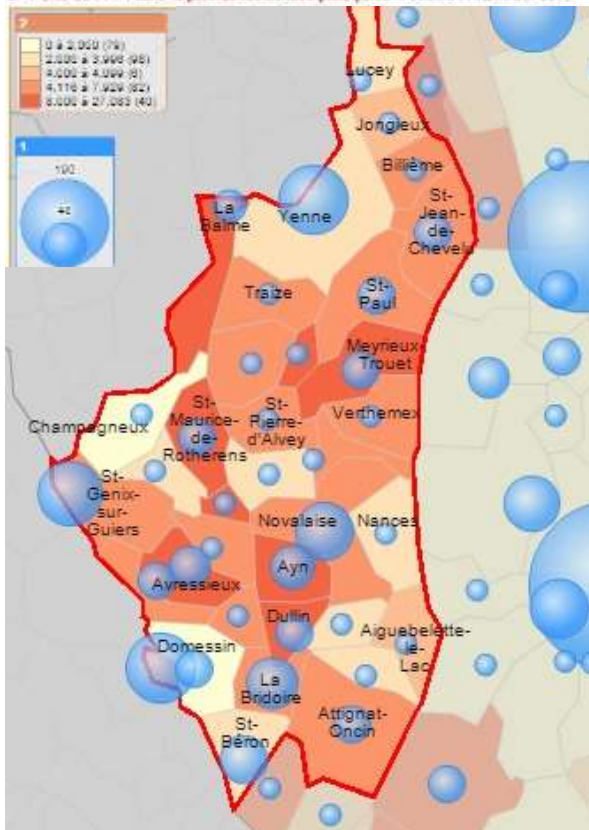
Ces situations concernent en premier lieu des locataires du parc privé et les résidences principales anciennes, construites avant 1949.

<b>Le parc inadapté</b> <i>Source : FILOCOM 2013- MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah</i>	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Résidences principales du PPPI <sup>2</sup>	510	4445
Poids dans l'ensemble des résidences principales	5%	3%
Taux de RP potentiellement indignes dans le parc des propriétaires occupants	4%	2%
Taux de RP potentiellement indignes dans le parc des locataires du privé	11%	4%
Part des RP d'avant 1949 dans le PPPI	82%	80%

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

Si le parc privé potentiellement indigne est en volume concentré sur les villes de Yenne, Pont de Beauvoisin, Saint Genix sur Guiers et Novalaise, la part qu'il représente au sein du parc de résidences principales est à considérer aussi avec vigilance sur l'ensemble des communes au sein du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard. Seules une minorité de communes présentent un taux de PPPI faible parmi ses résidences principales : Champagnieux et Domessin.

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



## En résumé le parc de logement du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard...

- Un parc de logement composé majoritairement de résidences principales : 79% des logements
- Un parc de logements qui se caractérise par une majorité de propriétaires occupants.
- Un taux de vacance comparable à celui de la Savoie : 8%
- Une faible dynamique de construction neuve : 5,9 logements pour 1000 habitants entre 2011 et 2015 contre 9,4 à l'échelle de la Savoie.
- Un parc ancien conséquent, à surveiller
- Une construction neuve largement orientée vers l'individuel pur

## 3. Le fonctionnement du parc social

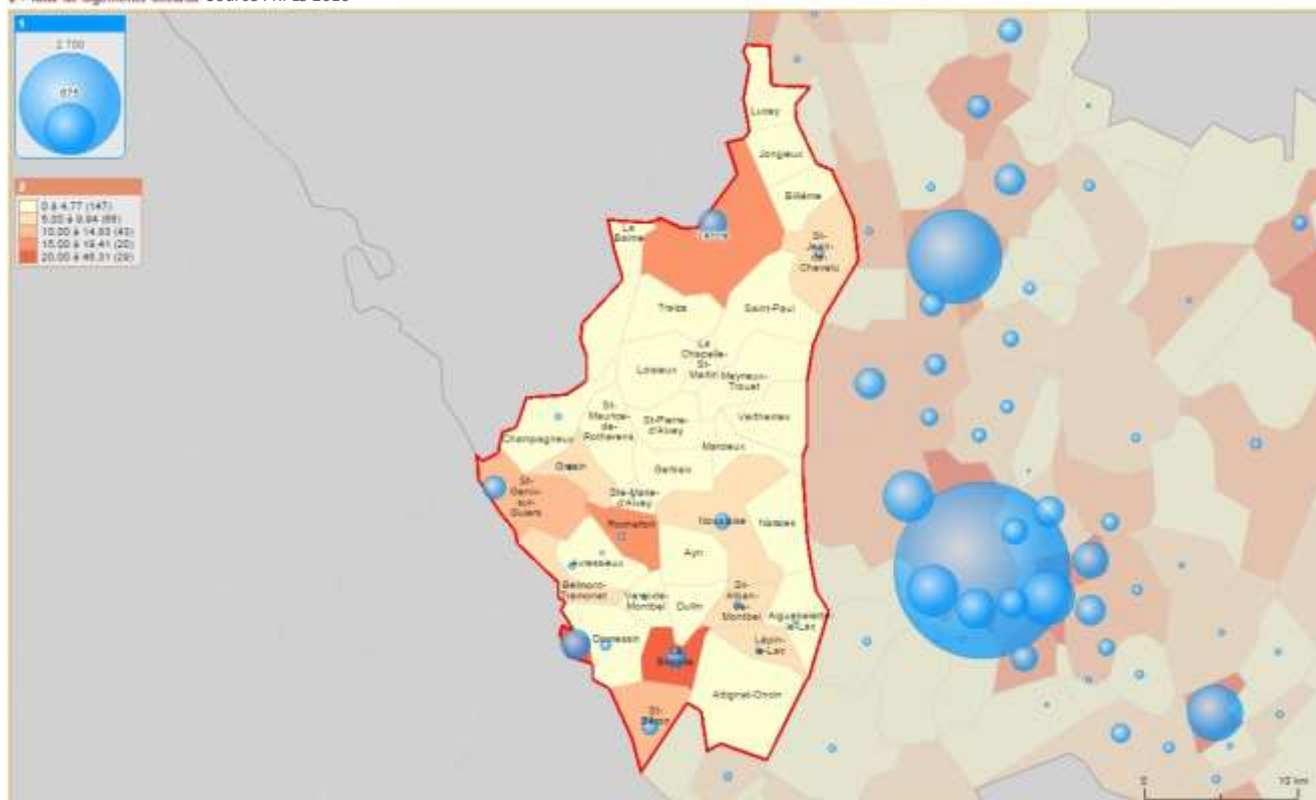
### 3.1 Caractéristiques du parc locatif social

Caractéristiques parc locatif social (logements familiaux hors résidences et foyers) Source : RPLS 2016	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de logements locatifs sociaux	957	32124
Taux de logements locatifs sociaux	9%	14% à 16%
Part de l'individuel	19%	6%
Part du collectif	81%	94%

Le parc locatif social du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard représente 3% du parc locatif social savoyard. A l'échelle du bassin d'habitat, ce parc ne correspond qu'à 9% de l'offre de logements, un taux inférieur à celui constaté à l'échelle départementale.

Le parc social se caractérise aussi par une offre en logements individuels plus importante qu'ailleurs en Savoie avec une part proche des 20%.

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



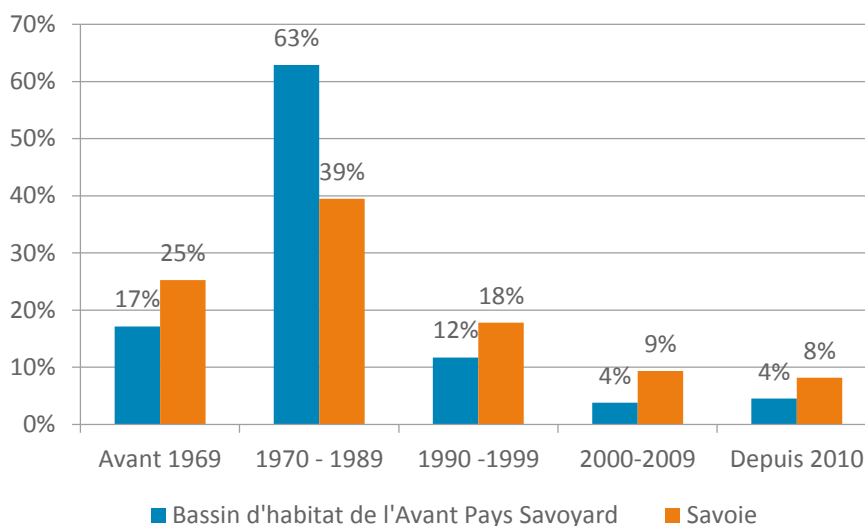
© GeoInfo 2015 - IGN GeoFla - Carte réalisée à partir de données modélisées par l'utilisateur.

La ville de Yenne concentre le nombre le plus important de logements locatifs sociaux. Les communes au sud telles que La Bridoire, St Béron, St Génis sur Guiers et Le Pont de Beauvoisin disposent également d'une part importante en logements sociaux.

Si le parc social du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard s'est fortement développé entre 1970 et 1989, depuis les années 1990, on assiste à un ralentissement de la production et même une stagnation depuis les années 2000.

### Répartition du parc social par année de construction

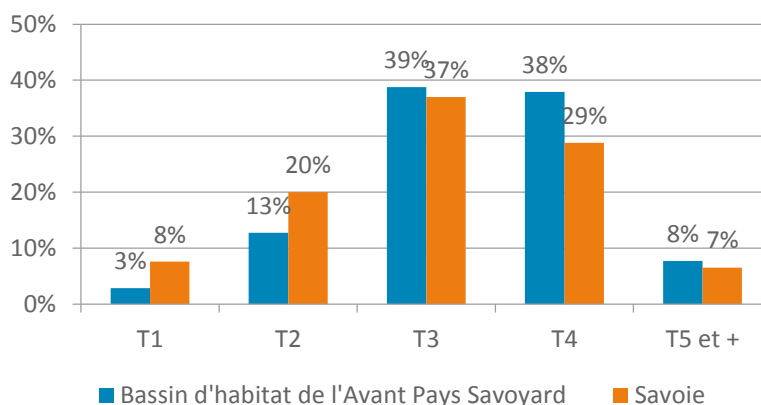
Scs: RPLS 2016



En termes de typologies, les caractéristiques du parc social du bassin d'habitat sont très proches de celle du parc social du département savoyard.

### Répartition du parc social par typologie

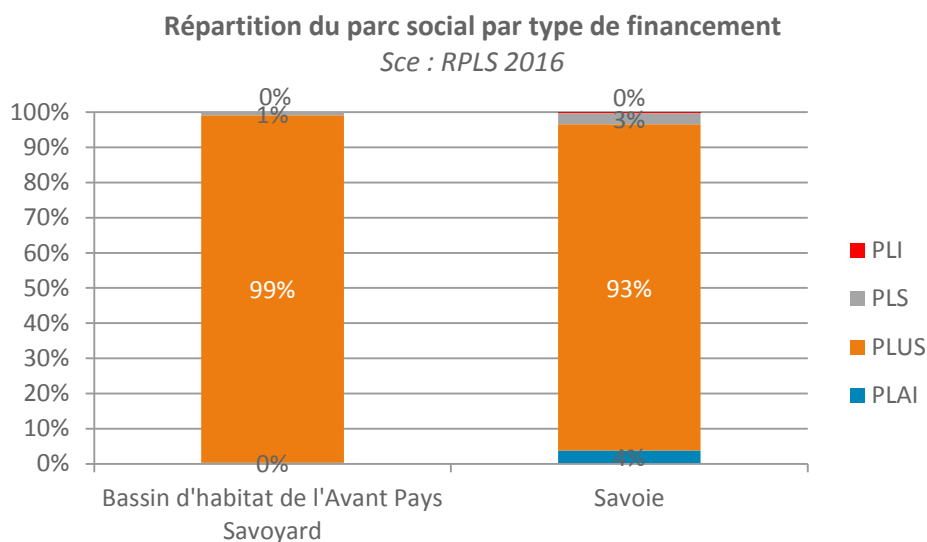
Scs: RPLS 2016



On constate cependant une part légèrement plus importante des T3 et des T4 représentant respectivement 39% et 38% du parc social. En revanche, le bassin d'habitat propose une offre plus faible en petits logements (T1 et T2) par rapport à la moyenne départementale.

Enfin, le parc social du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard est quasi exclusivement composé de logement PLUS.

Une situation atypique qui appelle la vigilance et certainement le besoin de diversification de l'offre pour répondre à la demande.



3

## 3.2 La demande locative sociale

La demande locative sociale Source : SNE 2015	CC de Yenne	CC du Lac d'Aiguebellette	CC Val de Guiers	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de demandeurs	81	41	145	267	10 464
Evolution du nombre de demandeurs par rapport à N-1	-12%	11%	-13%	-9%	4%
Part des demandes de mutation	37%	17%	30%	30%	39%
Poids des demandes / département	1%	0%	1%	3%	100%
Ancienneté de la demande : moins d'un an	69%	76%	75%	73%	65%
Ancienneté de la demande : 1 à 2 ans	20%	17%	19%	19%	19%
Ancienneté de la demande : 2 ans et plus	11%	7%	6%	7%	17%

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

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

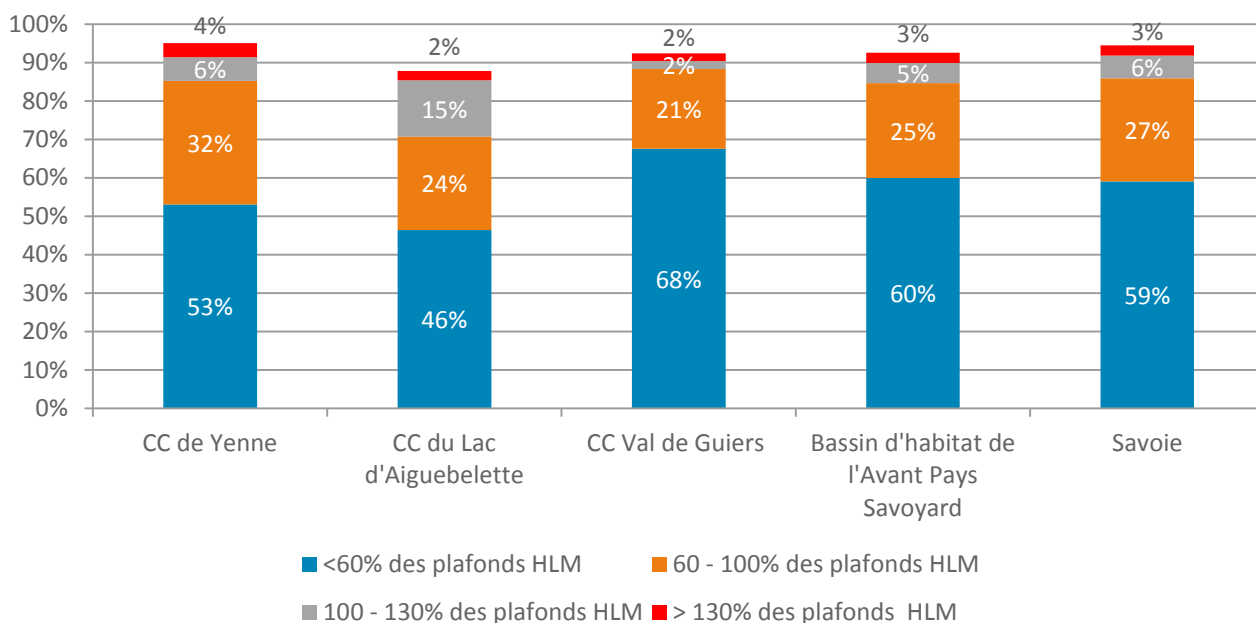
En 2015, 267 demandes pour un logement social ont été exprimées sur le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard. Cela représente 3% de nombre de demandeurs recensés à l'échelle départementale.

L'évolution du nombre de demandeurs a réellement chuté en 1 an, -9%, tandis que la demande est en hausse sur le reste de la Savoie. La majorité des demandes est récente puisque 73% d'entre elles datent de moins d'un an.

En termes de revenus des demandeurs, ces derniers se rapprochent sensiblement de la moyenne départementale. Une part importante des demandeurs de logements locatifs sociaux ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM.

### Répartition des demandeurs par niveaux de revenus

Scs : SNE 2015

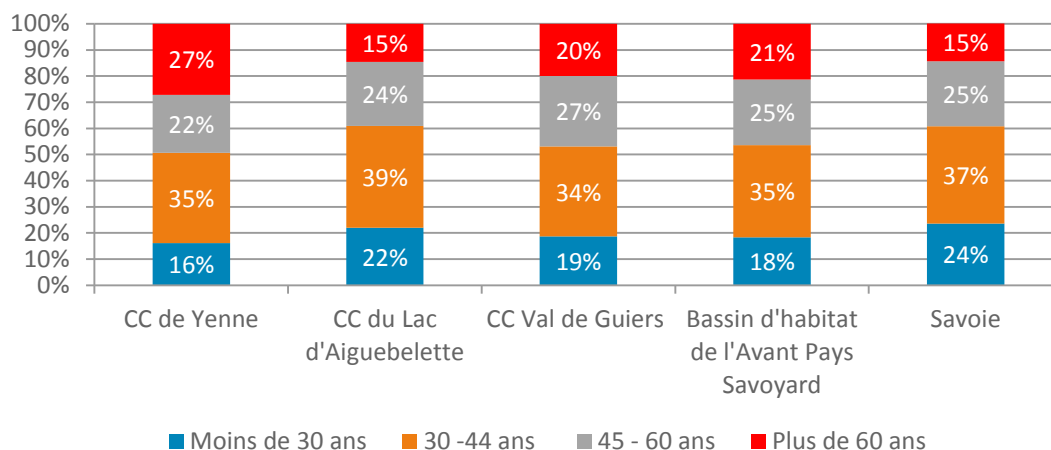


La répartition des demandeurs par âge est sensiblement identique à celle de l'échelle savoyarde. En effet, la majorité des demandeurs demeure les tranches d'âge de 30 à 44 ans. La répartition est cependant équilibrée entre les différents écarts d'âge.



### Répartition des demandeurs par âge

Scé : SNE 2015

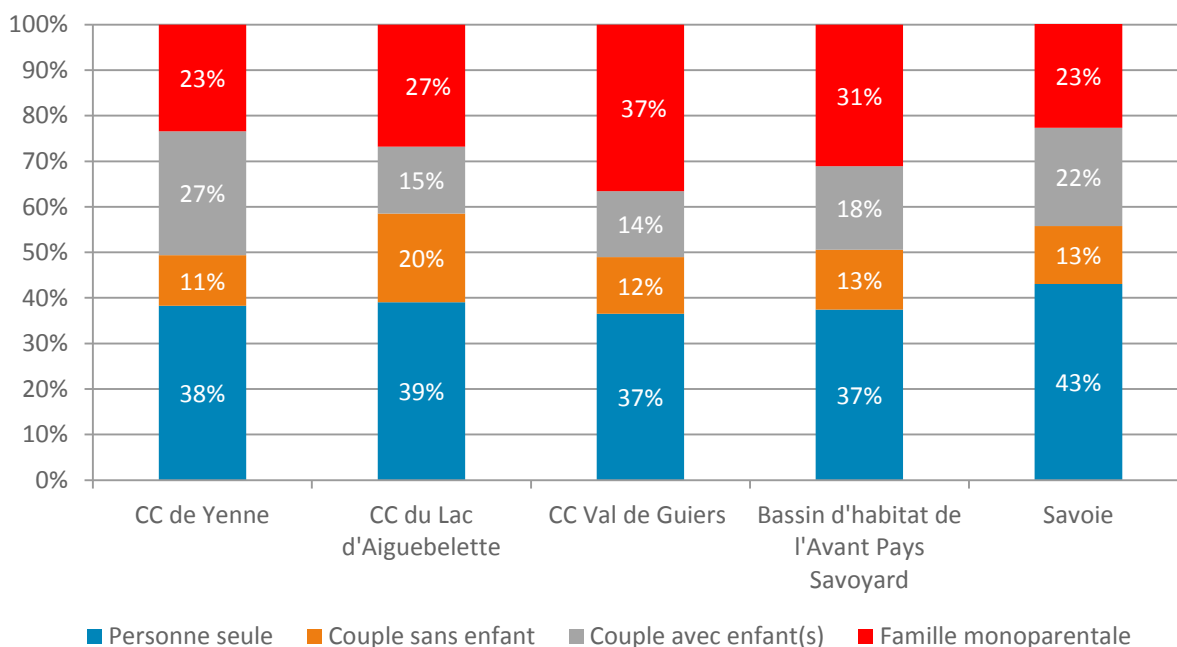


En termes de composition familiale, les demandeurs du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard se distinguent de la Savoie sur les points suivants :

- Une sur représentation des familles monoparentales : 31% contre 23%
- Une part moins importante des personnes seules : 37% contre 43% à l'échelle départementale

### Répartition des demandeurs par composition familiale

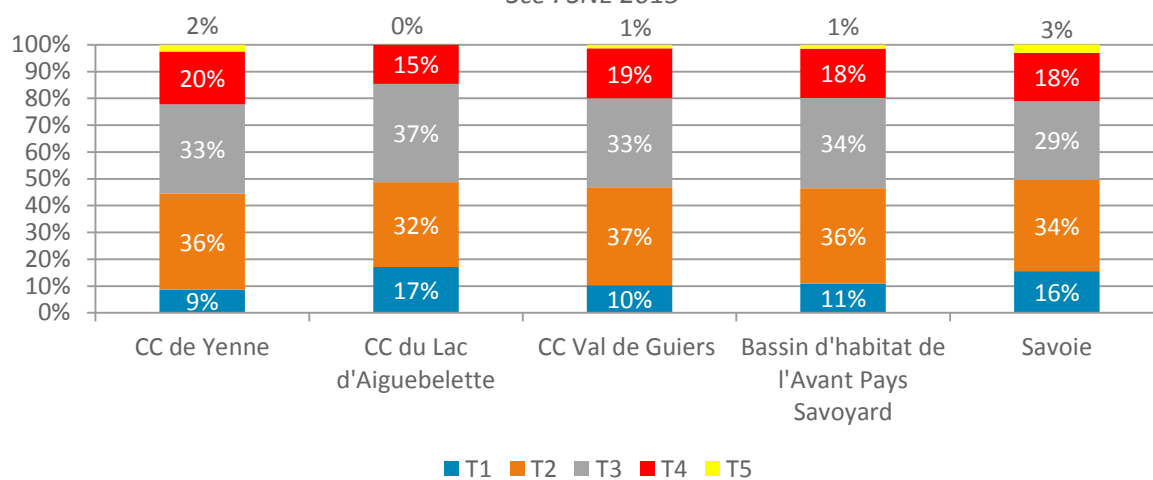
Scé : SNE 2015



Enfin, en termes de typologies recherchées par les demandeurs de logement social, les T2 et T3 prédominent, de façon plus importante par rapport aux proportions constatées à l'échelle départementales.

## Répartition des demandeurs par typologies demandées

Scé : SNE 2015



### 3.3 Le niveau de tension sur le parc locatif social

Le parc locatif social du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard connaît une plus faible tension que le reste du parc de logements locatifs sociaux du département. En effet, avec 2.2 demandes pour une attribution à l'échelle du bassin d'habitat, le niveau de tension est légèrement moins important que celui constaté à l'échelle départementale.

<b>Niveau de tension sur le parc locatif social</b> <i>Source : SNE 2015 et RPLS 2016</i>	CC de Yenne	CC du Lac d'Aiguebelette	CC Val de Guiers	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de LLS vacants	15	5	46	66	1528
Nombre de LLS vacants de plus de 3 mois	11	0	24	35	917
Taux de vacance	7%	5%	7%	7%	5%
Taux de vacance de plus de trois mois	5%	0%	4%	4%	3%
Taux de rotation	10%	17%	14%	13%	11%
Nombre de demande / attribution	2,8	2,6	1,8	2,2	2,8
Délai d'attente moyen en mois	11	9	11	10	14

Ce niveau de tension légèrement plus faible se traduit par un taux de vacance quant à lui, légèrement plus élevé (de 2 points par rapport à l'échelle savoyarde).

### 3.4 La programmation récente

En moyenne annuelle, entre 2014 et 2016, 4% des logements sociaux financés à l'échelle de la Savoie l'ont été sur le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard. Ces financements ont d'abord concernés des PLUS (17 logements) et des PLAI (6 logements).

<b>La programmation récente</b> <b>Pour les logements familiaux et les logements foyers</b>	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de logements financés en moyenne par an (2014/2016)	28	630
<i>dont PLUS</i>	17	312
<i>dont PLAI</i>	6	143
<i>dont PLS</i>	5	174
Taux pour 1 000 habitants	1.1	
Poids dans le département	4%	
Programmation 2017 (hors secteur Grand Chambéry à l'échelle de la Savoie)	27	519

### 3.5 Le parc de logements privés conventionnés

Le bassin d'habitat concentre peu de parc privé conventionné au sein du département Savoyard, avec seulement 2 logements sur le territoire.

Le parc de logements privés conventionnés	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de logements conventionnés (2014/2016)	2	186
Moyenne par an	0,6	62

#### En résumé le parc de logement locatif social du bassin d'habitat l'Avant Pays Savoyard ...

- 957 logements locatifs sociaux familiaux, soit 9% du parc de résidences principales
- Un parc social concentré sur quelques communes
- 99% des logements financés en PLUS...mais des demandeurs aux profils diversifiés : 60% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM
- 77% des logements locatifs sociaux sont des T3 et T4
- Une faible tension sur le parc social : 2,2 demandes pour 1 attribution.
- Un parc conventionné quasi inexistant : seulement 2 logements.

## 4. Le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels

### 4.1 Le marché de la construction de maisons individuelles

Pour rappel, le nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2011 et 2015 sur le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard représente 4% de l'ensemble des logements autorisés à l'échelle de la Savoie.

Cette dynamique est en premier lieu portée par le développement d'une offre de logements individuels purs. En effet, ces derniers représentent 74% des logements autorisés.

<b>Le marché de la construction de maisons individuelles</b> <i>Source : Sitadel, données en dates réelles. Perval</i>	CC de Yenne	CC du Lac d'Aiguebelette	CC Val de Guiers	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Logements individuels purs autorisés en moyenne par an (2011/2015)	29	32	46	107	1057
Logements individuels purs commencés en moyenne par an (2011/2015)	18	23	37	77	861
Nombre de transactions de TAB en 2015	13	5	9	27	264
Prix moyen des terrains à bâtir en 2015	ND	113 299 €	74 412 €		178 988 €
Prix moyen des terrains à bâtir en 2012	38 561 €	98 913 €	93 783 €		135 330 €
Prix moyen / m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2015	42 €	93 €	25 €		119 €
Prix moyen / m <sup>2</sup> des terrains à bâtir en 2012	21 €	76 €	22 €		112 €
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2015	ND	1223	3036		1506
Surface moyenne des terrains à bâtir en 2012	1807	1294	4362		1204

En termes de prix, une hausse des prix est constatée sur les territoires de Yenne et la CC du Lac d'Aiguebelette.

Le marché de la CC Val de Guiers se distingue par des prix plus bas, plus attractifs pour les ménages, qui en font ainsi le premier territoire d'accueil de l'Avant Pays Savoyard.

### 4.2 Le marché de la revente

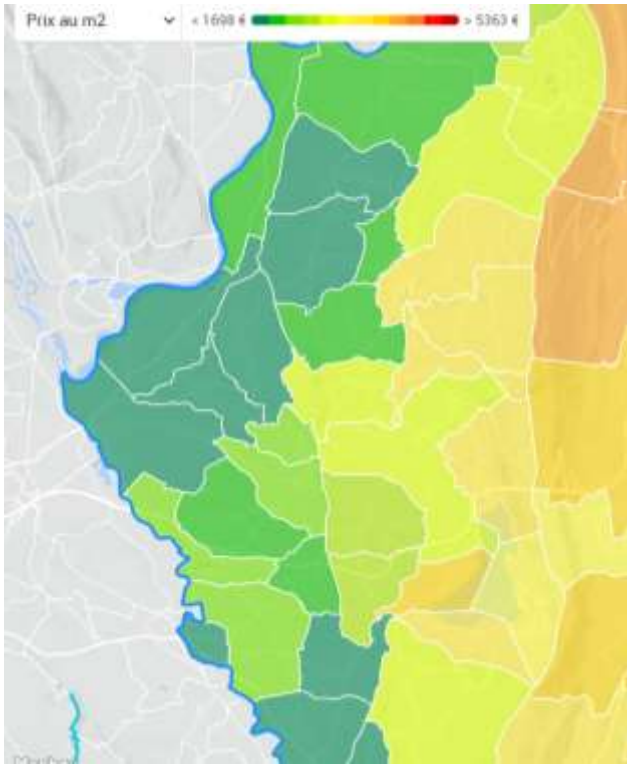
#### 4.2.1 Situation du marché

Le marché de la revente du bassin de l'Avant Pays Savoyard concentre 8% des transactions recensées à l'échelle départementale. La répartition des transactions est à l'opposé de l'échelle savoyarde. En effet, on constate un réel déséquilibre entre transaction en collectif (représentant

21% des transactions, contre 63% à l'échelle départementale) et en individuel (représentant 79% des transactions, contre 37% à l'échelle départementale).

<b>Le marché de la revente</b> <i>Source : Perval, observatoire départemental de l'habitat</i>	CC de Yenne	CC du Lac d'Aiguebelette	CC Val de Guiers	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Nombre de transactions - appartements 2015	7	7	28	42	1553
Nombre de transactions - maisons 2015	50	35	72	157	903
Nombre de transaction - total 2015	57	42	100	199	2456
Poids dans le département	2%	2%	4%	8%	
Part du collectif	12%	17%	28%	21%	63%
Part de l'individuel	88%	83%	72%	79%	37%
Prix moyen / m <sup>2</sup> en collectif - 2015	1 466 €	1 963 €	1 764 €		
Prix moyen / m <sup>2</sup> en collectif - 2012	1 412 €	1 907 €	1 455 €		
Prix moyen d'un appartement - 2015	112 436 €	nd	112 944 €		152 714 €
Prix moyen d'un appartement - 2012	93 538 €	55 031 €	88 953 €		144 817 €
Prix moyen en individuel - 2015	159 797 €	217 060 €	163 753 €		
Prix moyen en individuel - 2012	158 133 €	238 777 €	165 616 €		

En termes de prix, on assiste à une légère hausse des prix moyen par appartement sur le bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard. Les prix moyen en individuel ont quant à eux, légèrement baissés entre 2012 et 2015, notamment sur la CC du Lac d'Aiguebelette. A l'échelle de la Savoie, les prix sont élevés compte tenu de l'impact des opérations dans les stations de sport d'hivers (plus de 4000€/m<sup>2</sup>).

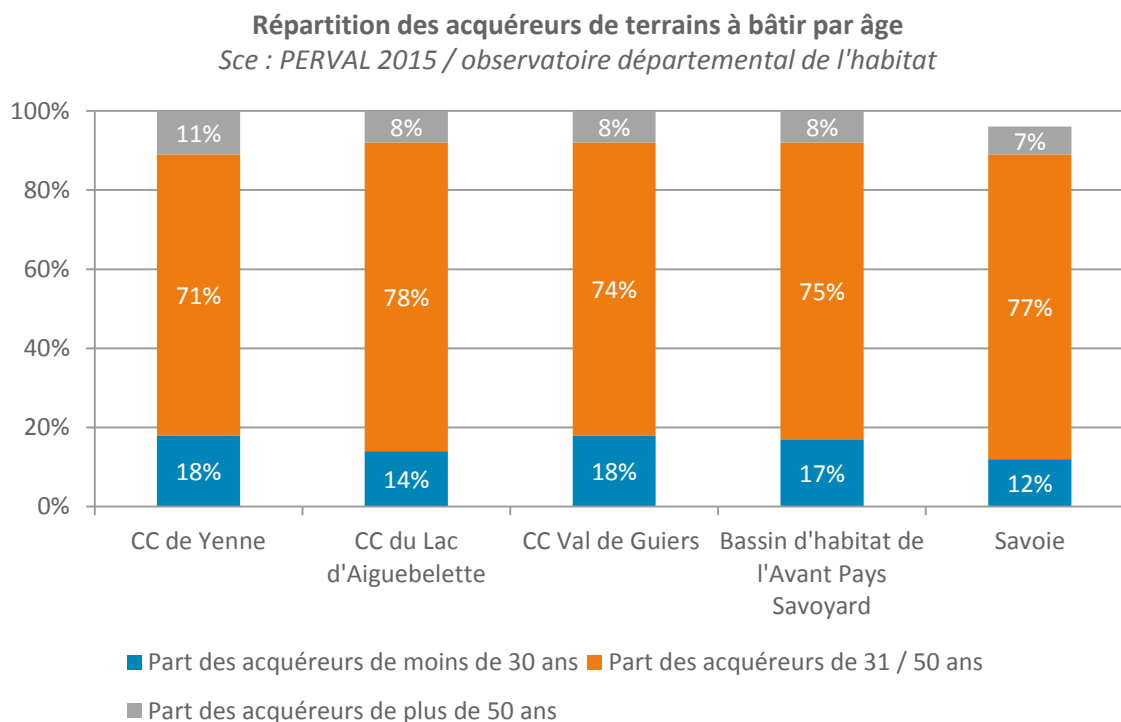


Prix moyen au m<sup>2</sup> dans l'ancien, tous logements confondus,  
source : meilleursagents.com, 2017

## 4.2.2 Les acquéreurs des terrains à bâtir

Les acquéreurs des terrains à bâtir sont en premier lieu des ménages entre 31 et 50 ans : ils représentent à eux seuls 75% des acquéreurs à l'échelle du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard et occupe une place d'avantage importante sur la CC du Lac d'Aiguebelette (78%).

Sur la CC de Yenne et la CC Val de Guiers, les acquéreurs de moins de 30 ans représentent une part de 18%, soit 6 point de plus par rapport à l'échelle de la Savoie.

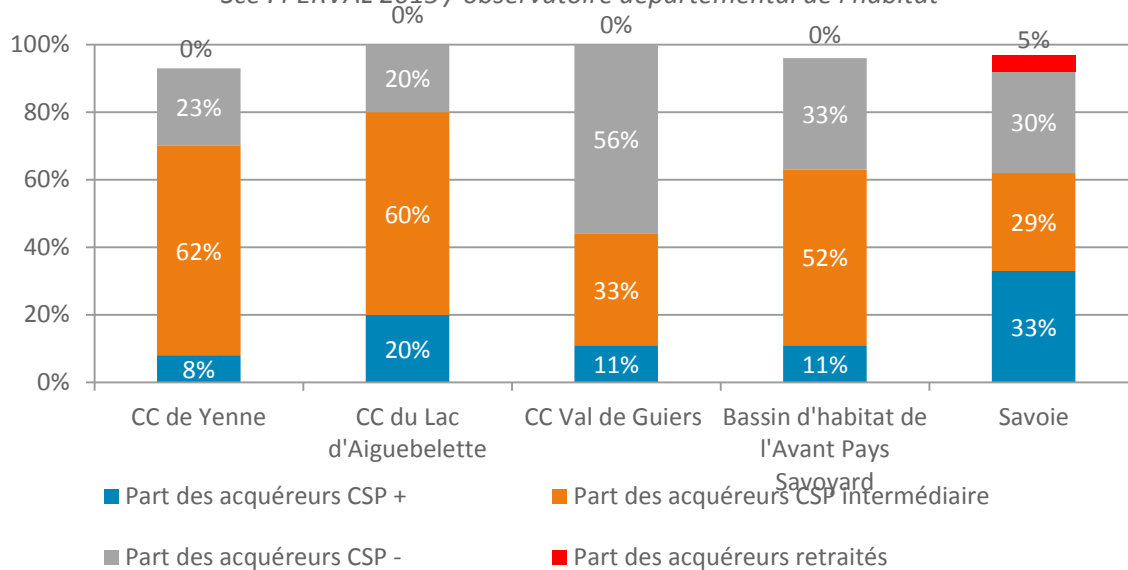


Par ailleurs, la majorité des acquéreurs de terrain à bâtir sont issus de catégories socioprofessionnelles intermédiaires. Sur la CC de Yenne, on constate une part importante de cette catégorie qui représentant 62% des acquéreurs. La CC Val de Guiers accueille quant à elle une part plus importante de catégories socioprofessionnelles appartenant à la classe ouvrière (56%).



### Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir par catégorie socioprofessionnelle

Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat

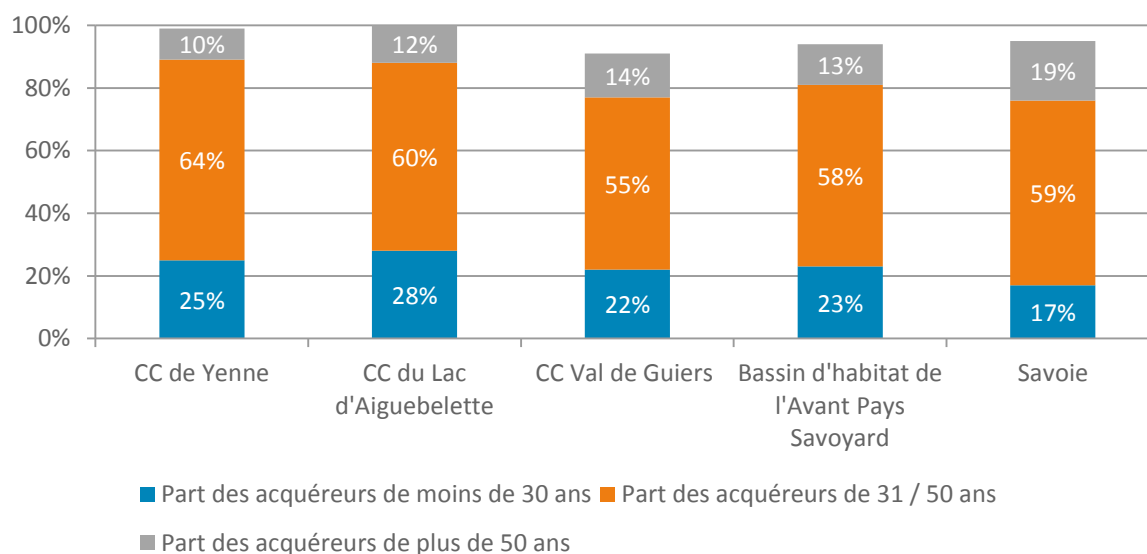


### 4.2.3 Les acquéreurs d'appartements anciens

Ce segment du marché de la revente concerne davantage un public jeune : si les 30-50 ans représentent toujours une part conséquente des acquéreurs, les moins de 30 ans sont plus nombreux sur ce segment. En effet, ils représentent 23% des acquéreurs d'appartements à l'échelle du bassin d'habitat, soit 6 points de plus par rapport à l'échelle départementale.

### Répartition des acquéreurs d'appartement ancien par âge

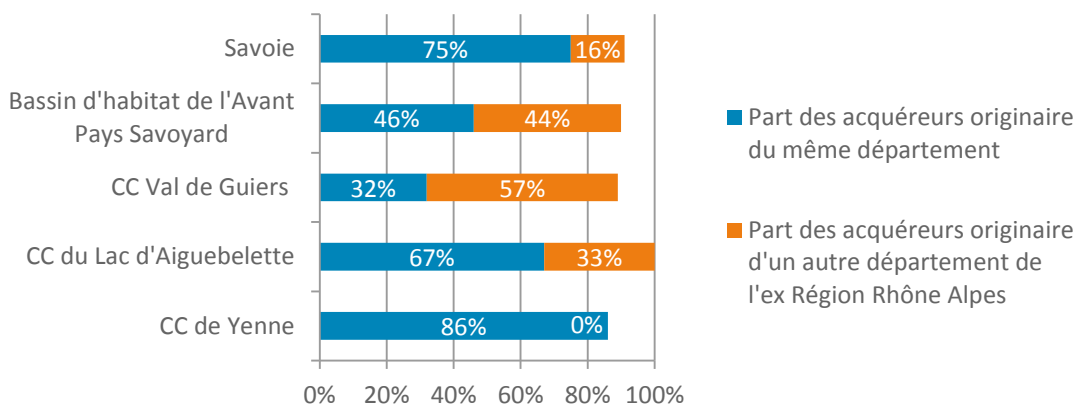
Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat



A l'échelle du bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard, il semble que le segment des appartements anciens dans le marché de la revente attire équitablement les ménages extérieurs et intérieurs au département savoyard.

### Répartition des appartements anciens par origine géographique -

Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat

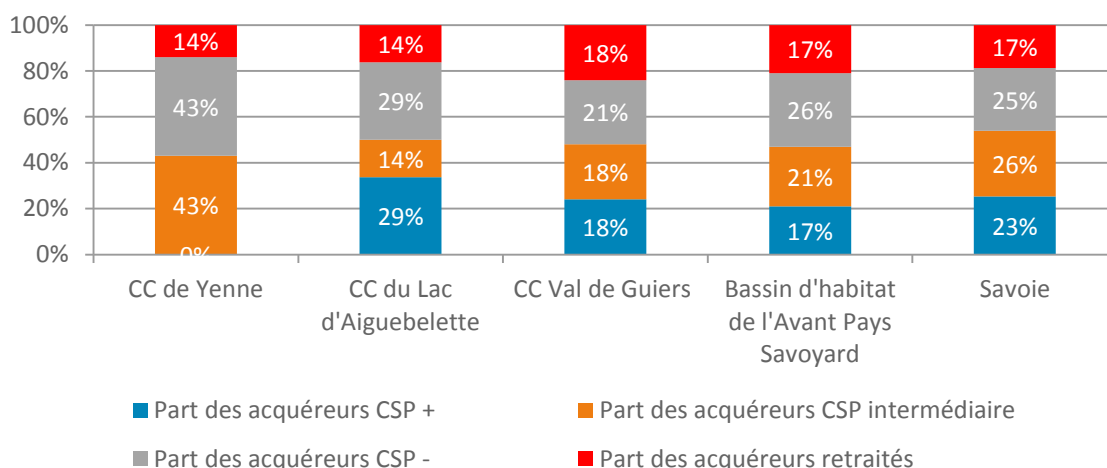


La somme des pourcentages par EPCI n'atteint pas les 100% car les pourcentages manquants correspondent à des acquéreurs extérieurs à l'ex Région Rhône Alpes.

Enfin, le marché de la revente d'appartements attire, comme la Savoie, un public plutôt diversifié en termes de catégories socio professionnelles.

### Répartition des acquéreurs d'appartement ancien par catégorie socioprofessionnelle

Scs : PERVAL 2015 / observatoire départemental de l'habitat



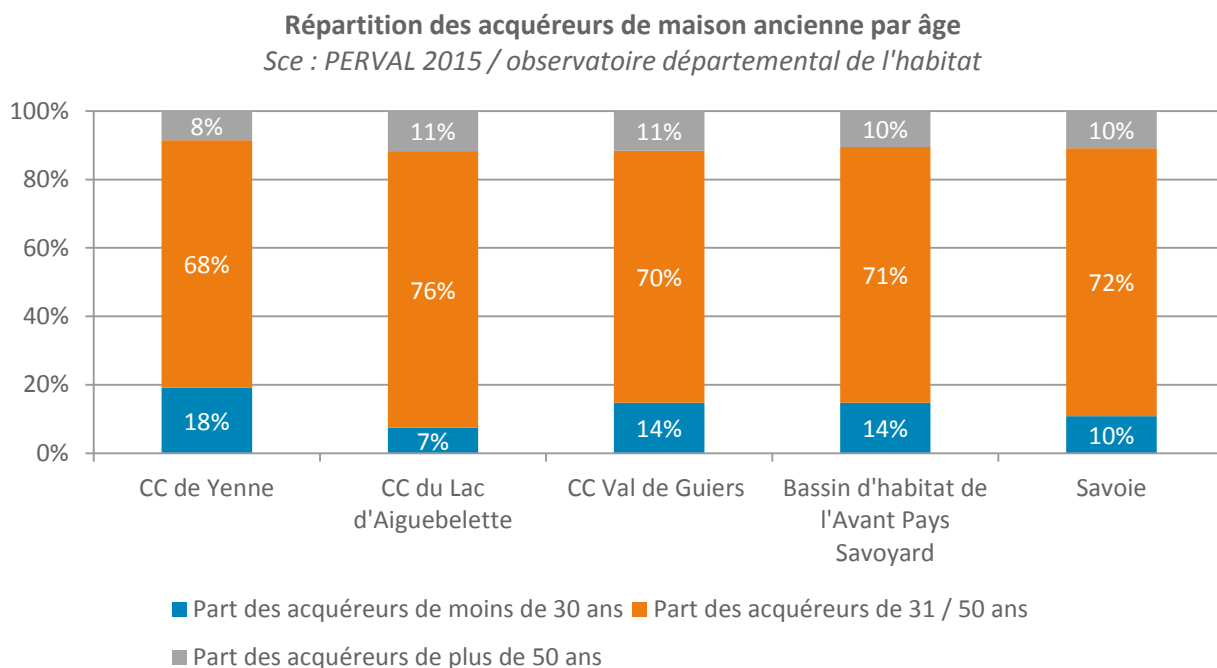
Les CSP+ correspondent aux cadres et professions intellectuelles supérieures.

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

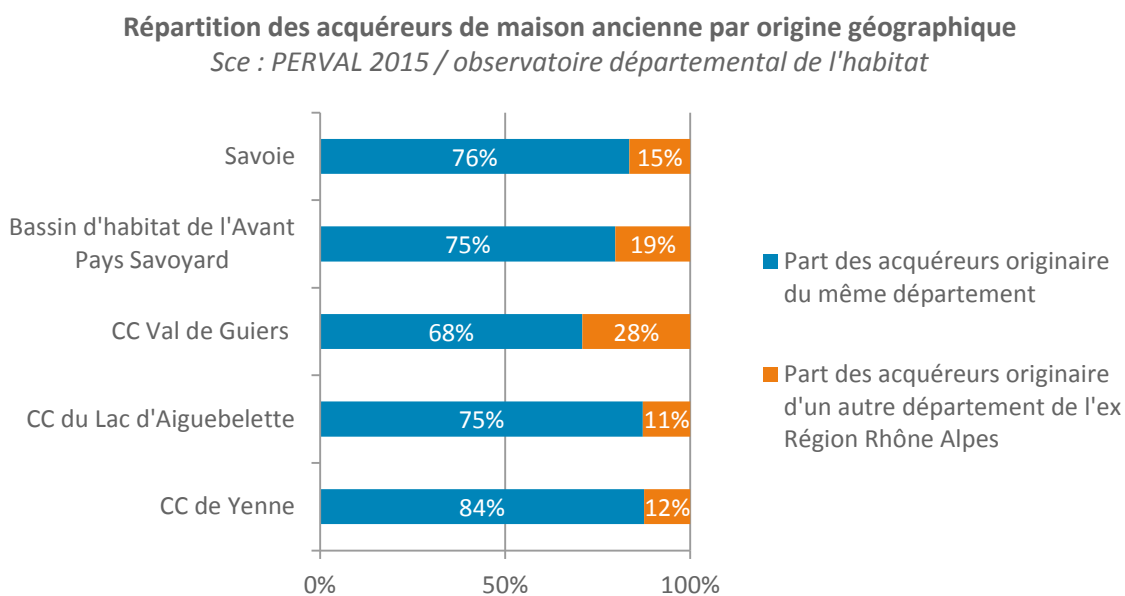
Les CSP moins regroupent les employés et ouvriers.

## 4.2.4 Les acquéreurs de maisons anciennes

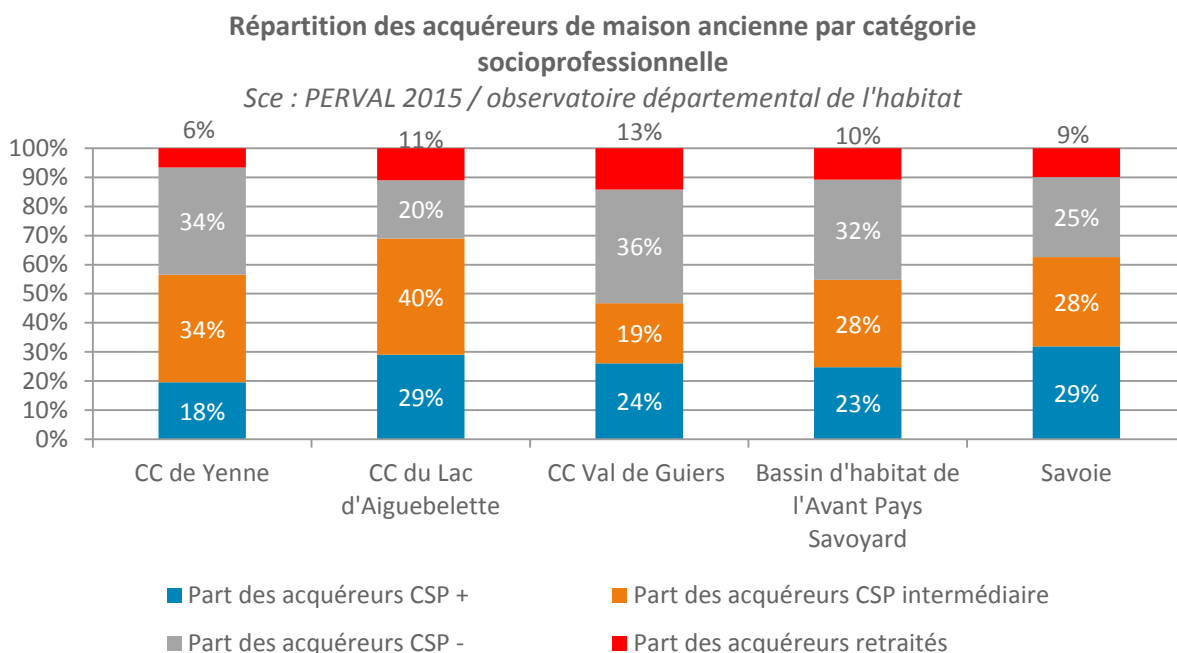
Sur le segment des maisons anciennes, là encore, les acquéreurs sont en premier lieu des personnes entre 30 et 50 ans.



En termes d'origine géographique, on constate que le marché de revente de maisons anciennes est plus animé par des acquéreurs originaires du département, notamment au sein de la CC de Yenne, dans laquelle ils représentent 84%.



Le marché de la revente de maisons anciennes attire sur le bassin d'habitat une part plus conséquente de ménages issus de CSP ouvriers et/ou employés (32% contre 25% à l'échelle du département).



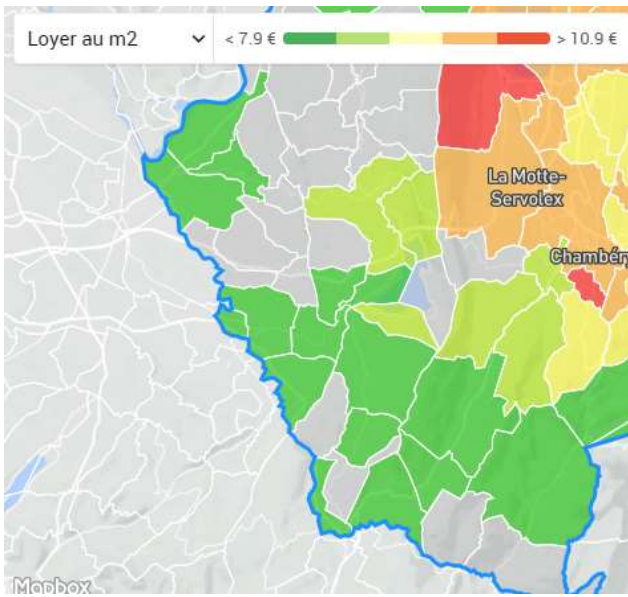
#### Paroles d'acteurs

- *L'Avant Pays Savoyard est un territoire soumis à la pression d'Aix les Bains et de Lyon : c'est un territoire de report, attractif pour les ménages du point de vue des prix.*

### 4.3 Le marché locatif privé

Si le parc locatif privé se concentre, en volume, sur les communes de la CC de Yenne, le marché locatif privé se caractérise par des prix bas par rapport au reste du département, avec un prix moyen de 7€/m<sup>2</sup>.

Marché locatif privé <i>Source : Clameur 2016</i>	CC de Yenne	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	Savoie
Loyer moyen / HC / m <sup>2</sup> / mois	7 €		10,60 €
Evolution des loyers par rapport à l'année précédente			
Loyer mensuel HC pour un T3 de 60 m <sup>2</sup>	420 €		



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

## En résumé le fonctionnement des marchés privés et des parcours résidentiels du bassin d'habitat l'Avant Pays Savoyard ...

- Un marché des terrains à bâtir qui représente 10.2% du marché savoyard.
- Un territoire où il n'y a pas eu d'opérations immobilières, portée par un promoteur, récente (*pas de données récentes disponibles sur des opérations de promotion immobilière récentes*)
- Un marché de la revente plus attractif, compte tenu de niveaux de prix plus bas que ceux des territoires savoyards limitrophes :
  - Pour les jeunes ménages, qui achètent préférentiellement des appartements

## 5. Les publics spécifiques

### 5.1 Les étudiants

Sans objet pour l'Avant Pays Savoyard

### 5.2 L'offre d'hébergement

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

Source : DDCSPP de la Savoie chiffres clés 2016

## 5.3 Les personnes âgées

### LES PERSONNES AGEES

Nombre de places (hébergement) ou d'appartements (logements)  
 \*Source : <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>

	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard				Savoie
	CC de Yenne	CC du Lac d'Aiguebelette	CC Val de Guiers	Bassin d'habitat de l'Avant Pays Savoyard	
<b>Non médicalisé</b>					
<i>Domicile collectif</i>					
<i>Foyer logement</i>	40	30	41	111	
<b>Médicalisé</b>					
<i>Maison de retraite - EHPAD</i>	84		129	213	
<i>USLD</i>					
<b>Taux d'équipement (pour 1000 PA) en 2006</b>				161	126
<b>Capacité globale autorisée en 2010</b>				494	
<i>Dont places médicalisées</i>				371	
<i>Dont FL</i>				123	
<i>Dont HT</i>				10	

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

## 5.4 Les personnes handicapées

Offre limitée en accueil permanent pour les adultes handicapés (MAS, FAM, ESAT).



## 5.5 Les gens du voyage

Sans objet pour le bassin d'habitat Avant Pays Savoyard

## 5.6 Les saisonniers

Sans objet pour l'Avant Pays Savoyard

	<b>Savoie</b>
Nombre de lits en 2002	2825
Programmation 2002-2008 en logements	1 426
Programmation 2002-2008 en places	1 981
Nombre de structures en 2015	86
Nombre de places en 2015	4304

## 6. Les documents de planification

	Avancement	Objectifs de production de logements	Orientations en matière d’habitat et de logement
<b>SCOT Avant Pays Savoyard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescrit le 22/05/2006</li> <li>- Approuvé le 30/06/2015</li> </ul>	<p><b>Construction neuve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- près de 4 330 logements à produire en 20 ans</li> <li>- Le court terme (2013 - 2018) : sur la durée du PLH (1 468 logements) soit 245 logements/an</li> <li>- moyen terme (2019-2024) : sur la durée d’un PLH soit 1 891 logements, soit 315 logements/an</li> <li>Long terme (2025-2030) : 375 logements/an</li> </ul> <p><b>Logements locatifs sociaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% de logements locatifs sociaux minimum parmi les 4330 logements à produire sur 20 ans. Ceci correspond à 865 LLS soit 43 LLS par an.</li> </ul>	<p>Une production de logements donnant corps aux capacités d’accueil communales (2013 – 2030)</p> <p>Une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social</p>
<b>PLH</b>	<b>3 Projets de PLH sur les CC de Yenne, du Lac d’Aiguebelette et Val Guiers</b>		
<b>OPAH / PIG</b>	<p><b>OPAH APS Chautagne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2013 – 2016 (SOLIHA)</li> <li>- Etude pré opérationnelle et bilan fin de troisième année</li> <li>- Avenant signé pour prolonger l’OPAH sur 2 années supplémentaires jusqu’en 2018</li> </ul>	<p><b>Parmi les 178 dossiers déposés dans le cadre de l’OPAH</b></p> <p><b>CC de Yenne : 37 dossiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 dossiers pour des travaux d’autonomie</li> <li>- 21 dossiers pour des dossiers relatifs à la précarité énergétique</li> <li>- 1 dossiers pour des travaux liés à de l’insalubrité pout de la forte dégradation</li> </ul> <p><b>CC du Lac d’Aiguebelette : 23 dossiers</b></p>	

		<ul style="list-style-type: none"><li>- 11 dossiers pour des travaux d'autonomie</li><li>- 12 dossiers pour des dossiers relatifs à la précarité énergétique</li></ul> CC Val Guiers : 64 dossiers <ul style="list-style-type: none"><li>- 27 dossiers pour des travaux d'autonomie</li><li>- 35 dossiers pour des dossiers relatifs à la précarité énergétique</li><li>- 2 dossiers pour des travaux liés à de l'insalubrité pout de la forte dégradation</li></ul>	
--	--	--	--