

JANVIER 2024

★
**GRAND
CHAMBÉRY**
l'agglomération

**BILAN TRIENNAL DU VOLET
HABITAT DU PLUI-HD**
de la communauté d'agglomération
de Grand Chambéry

SOMMAIRE

PARTIE I - Éclairer le contexte du logement de l'agglomération en 2023	5
<i>1 - Comment évoluent les dynamiques démographiques ?</i>	7
Une croissance démographique qui ralentit	7
Une croissance démographique tirée par la première couronne urbaine	9
Chambéry stagne, voire perd des habitants, notamment en centre ancien et en quartiers populaires	10
Une dynamique démographique de plus en plus portée par le solde migratoire, avec un solde naturel au plus bas.....	12
<i>2 - Comment évolue le profil des habitants ?</i>	15
Des ménages vieillissants et de plus en plus « individualisés »	15
L'agglomération gagne des habitants, mais peu de « jeunes »	16
Grand Chambéry demeure un territoire aux écarts de revenus marqués en Savoie comme localement	20
Un profil des arrivants et des partants plutôt proche.....	23
Vers une évolution des modes d'habiter au sein de la société ?	25
<i>3 - Comment évolue la dynamique de développement du parc de logement ?</i>	28
La production de nouveaux logements est très largement portée par les communes du cœur de l'agglomération	28
Une articulation urbanisme/mobilité intéressante dans les nouvelles opérations importantes	30
Un contexte immobilier de plus en plus tendu qui affecte la production neuve	31
Un contexte devenu défavorable à la commercialisation des logements et à leur qualité.....	37
Les difficultés des bailleurs sociaux à produire du logement.....	40
L'impact de l'évolution de la réglementation sur les passoires thermiques sur les marchés encore difficile à évaluer	41
Rénover le parc existant, un défi d'abord financier	42
Zoom sur les problématiques spécifiques de la ville centre : Chambéry	44
En synthèse :	45
<i>4 - Comment évolue l'accès au logement, du point de vue des ménages ?</i>	46
Des taux d'intérêt élevés qui impactent la capacité d'achat des ménages.....	46
Un marché locatif sous tension	47
Les difficultés pour le locatif social	49
Une éligibilité de la population au logement aidé conséquente	56
Le logement : un poids de plus en plus important pour un pouvoir d'achat fortement impacté par l'inflation.....	57
Le logement permanent parfois en concurrence avec d'autres usages.....	57
En synthèse : quel niveau de ressources mensuelles permet d'accéder à quelle offre de logement ?	58
<i>Synthèse des enjeux pour demain</i>	61
PARTIE II - Analyse des tendances actuelles par rapport scénario de croissance du PLUi-HD	62
PARTIE III - État d'avancement des actions du volet habitat du PLUi-HD	68
PARTIE IV - Projection sur les dynamiques de la construction et perspectives d'actions	100
<i>1 - Un ralentissement de la production de logements neufs en 2023</i>	101
<i>2 - Un accompagnement au plus près de la production de logements dans ce contexte de crise multiple</i>	101

PRÉAMBULE



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant habitat et déplacement (PLUI-HD) de Grand Chambéry a été approuvé le 18 décembre 2019. Il tient lieu de 4^{ème} programme local de l'habitat du territoire de Grand Chambéry.

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat, au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision » (Article L153-29 du code de l'urbanisme).

Le présent bilan triennal du volet habitat du PLUI-HD de Grand Chambéry concerne la période 2020-2022.

Au-delà de l'obligation réglementaire, suivre et évaluer l'état et les dynamiques en matière d'habitat et de logement est précieux et indispensable afin d'analyser de quelle façon le document approuvé et les politiques qui sont menées répondent bien aux enjeux du territoire. Cela vaut plus encore aujourd'hui, avec une actualité nationale du logement omniprésente, faisant remonter de toute part des niveaux de tension qui se cumulent et la menace d'une crise durable pour le secteur.

Ce bilan triennal du volet « habitat » du PLUI-HD de la Communauté d'agglomération de Grand Chambéry présente un état des lieux de l'avancement du programme d'orientations et d'actions (POA Habitat), et une mise en perspective avec le scénario de développement sur lequel est basé le PLUI-HD pour la quantification des besoins en logement.

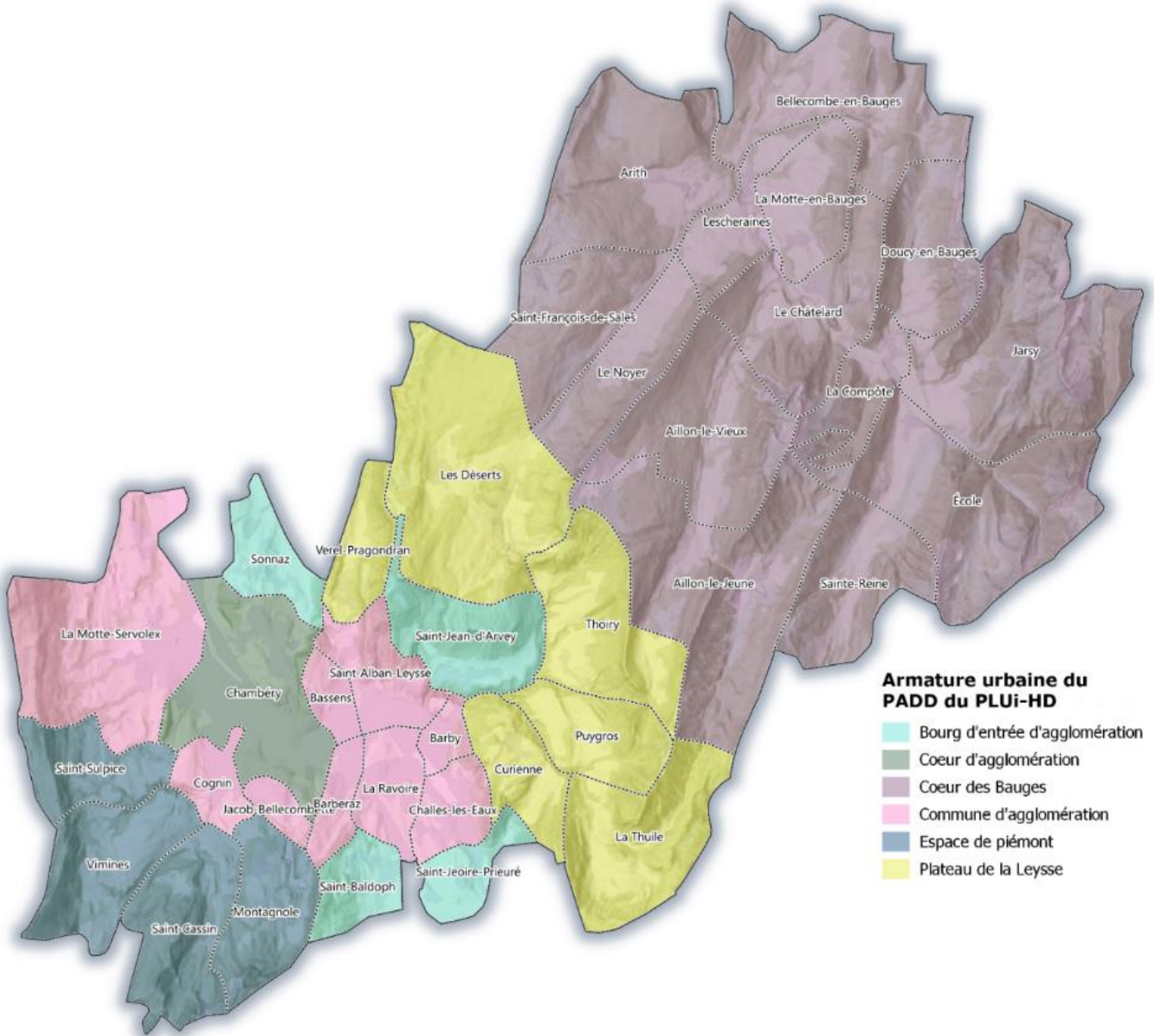
Il est enrichi d'une première partie qui dresse un état des lieux des dynamiques du logement dans l'agglomération, en se plaçant aussi bien du point de vue de la collectivité qui porte les politiques du logement, que du point de vue de l'habitant qui en est le premier occupant.

De façon synthétique et sans prétendre constituer un diagnostic complet de la situation, ce travail actualise un certain nombre de données de cadrage et apporte des éléments de compréhension aux grandes interrogations suivantes en matière de logement, qui sont à la fois très actuelles et prospectives :

- Où en est le territoire de Grand Chambéry en matière de démographie et de logement en 2023 ?
- Les constats qui ont prévalu lors de l'élaboration du PLUI-HD sont-ils toujours d'actualité, et comment ont-ils évolué ?
- Comment se place l'agglomération par rapport aux grandes tendances françaises ?
- A quels enjeux de demain l'agglomération doit-elle s'attendre ?



RAPPEL DE L'ARMATURE URBAINE DU PADD DU PLUI-HD



1

COMMENT ÉVOLUENT LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ?

1.1 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI RALENTIT

En 2020, Grand Chambéry compte 138 240 habitants. Ce sont environ 6200 habitants supplémentaires qui habitent sur l'agglomération par rapport à 2014, soit l'équivalent d'une commune comme Saint-Alban-Leysse.

Le développement démographique n'est pas homogène sur l'agglomération.

Trois situations se dégagent :

- Chambéry, ne gagne pas d'habitants, et a même plutôt tendance à en perdre légèrement. Cela ne répond pas pleinement aux objectifs des politiques publiques du territoire (SCOT, PLUI), qui visent à renforcer ce premier rang de l'armature urbaine du bassin de vie ;
- Les communes du cœur d'agglomération sont pour la plupart en croissance démographique plutôt soutenue, mais il y a des disparités et des contre-exemples ;
- Les communes des Bauges sont très hétérogènes, certaines gagnent quelques habitants, d'autres en perdent. La principale polarité du massif, Le Châtelard, a perdu des habitants.

Globalement, la dynamique démographique est au ralentissement pour l'agglomération chambérienne, et cela est aussi observé dans les principales agglomérations voisines.

De +0,89% de croissance annuelle moyenne entre 2009 et 2014, la croissance de l'agglomération a légèrement ralenti à +0,77% par an entre 2014 et 2020. C'est un ralentissement moins marqué qu'à l'échelle de la Savoie, qui est passée de +0,76% à +0,49% par an en moyenne sur les mêmes périodes.

Au Nord de l'agglomération, le ralentissement est net, mais reste sur des dynamiques soutenues. L'agglomération de Grand Lac a constaté une division par deux de son rythme de croissance démographique, passant de +1,96% à +0,93% par an.

Même l'agglomération annécienne, l'un des principaux moteurs du dynamisme des Alpes du Nord, a connu un fort ralentissement, passant de +1,52% à +1,08% par an, ce qui reste au demeurant très soutenu pour une agglomération de près de 210 000 habitants.

Au Sud, la métropole grenobloise (près de 450 000 habitants) connaît une croissance démographique très faible, à moins de +0,2% par an. Le fameux « gradient » démographique, soutenu aux portes de la métropole genevoise et qui décroît à mesure que l'on descend le sillon alpin, reste donc globalement d'actualité, mais tend à se tasser.

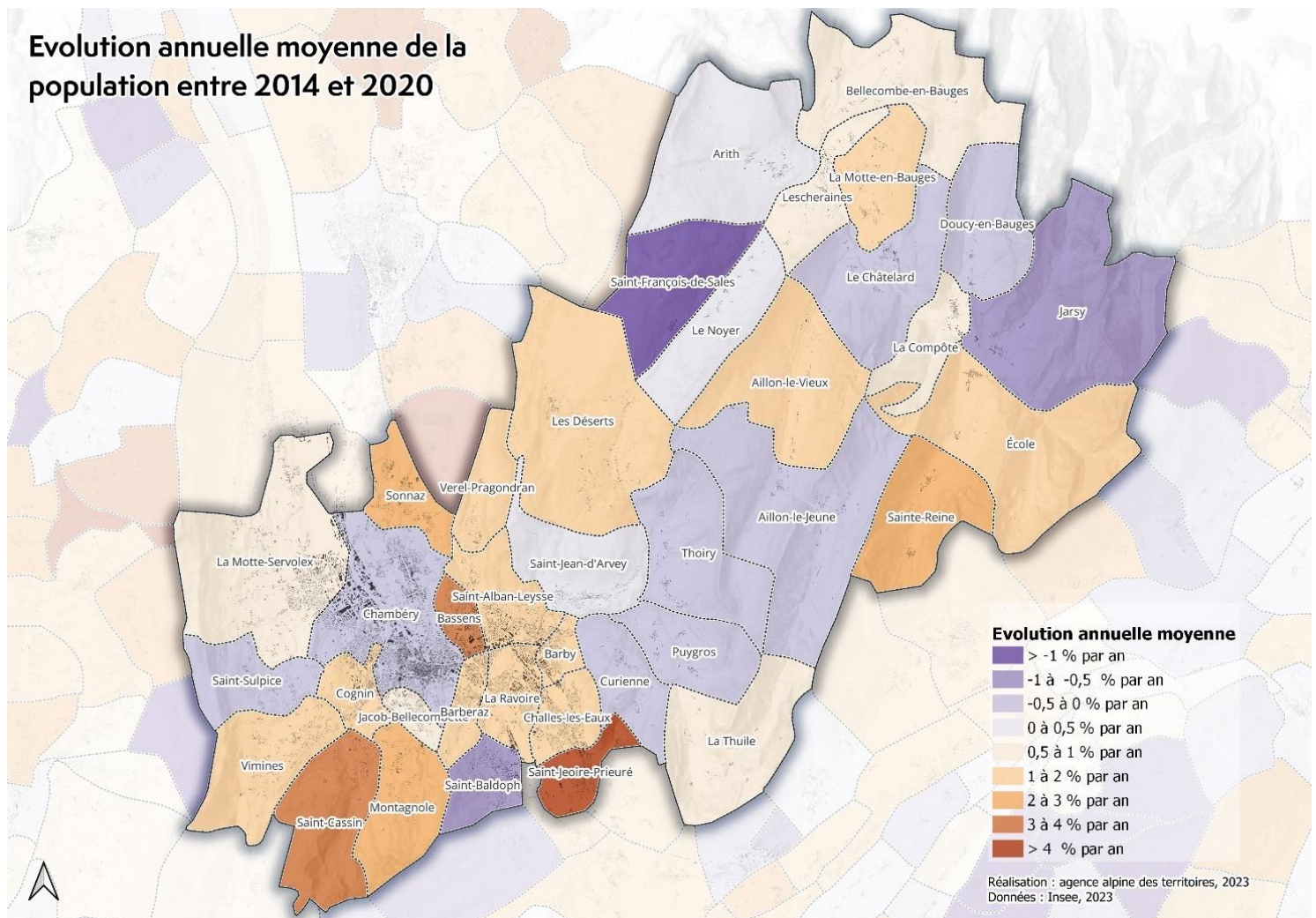
	Pop. 2009	Pop. 2014	Pop. 2020	Evolution annuelle moyenne 2009-2014	Evolution annuelle moyenne 2014-2020
CA du Grand Chambéry	126 337	132 046	138 240	0,89 %	0,77 %
CA Grand Lac	66 866	73 665	77 857	1,96 %	0,93 %
CC Cœur de Savoie	34 062	35 895	37 495	1,05 %	0,73 %
CA Arlysère	58 982	60 101	61 677	0,38 %	0,43 %
Savoie	411 007	426 924	439 750	0,76 %	0,49 %
CA du Grand Annecy	182 081	196 332	209 389	1,5 %	1,1 %
Grenoble-Alpes-Métropole	431 407	444 078	448 457	0,6 %	0,2 %
Auvergne-Rhône-Alpes	7 518 004	7 820 966	8 078 652	0,8%	0,5%
France métropolitaine	62 465 709	64 027 958	65 269 154	0,5%	0,3%

Source : Insee 2023

Une dynamique économique du sillon alpin qui continuera de tirer la démographie de l'agglomération ?

L'économie du sillon alpin est notamment assise sur le développement de technologies d'avenir dont l'essor est directement lié aux pôles de recherche présents dans les grandes métropoles depuis Genève jusqu'à Grenoble. Parmi ces secteurs d'avenir, certains comme les 7,5 milliards d'investissement et 1000 emplois directs attendus de STMicroelectronics dans le Grésivaudan ou le futur accélérateur de particules du CERN dont l'investissement est évalué à 21 milliards d'euros seront les exemples phares d'une économie toujours en recherche de croissance, induisant probablement l'accueil de nouveaux actifs et de nouveaux ménages. Mais cet environnement dynamique entretient une évolution du coût de la vie, notamment de l'immobilier, de moins en moins en adéquation avec les revenus des emplois de services et résidentiels dont le territoire a besoin.

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020



1.2 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE TIRÉE PAR LA PREMIERE COURONNE URBAINE

En matière d'armature territoriale du PADD du PLUI-HD, les « communes d'agglomération », les « bourgs d'entrée d'agglomération » et les communes « d'espaces de piémont » portent le dynamisme de l'agglomération.

Pour les premières, toutes affichent des taux de croissance proches ou supérieurs à +1% par an (à l'exception de Jacob-Bellecombette, qui est un peu inférieure à la moyenne de l'agglomération). La commune de Bassens se distingue par une croissance très élevée (presque +4% par an en moyenne depuis 2014), en conséquence des nombreuses réalisations immobilières sur la commune. Les importants projets en cours et ceux envisagés (reconversion du site de la Livettaz) devraient soutenir encore cette croissance.

Pour les seconds, regroupés au sein d'un même rang d'armature, et qui répondent à des influences géographiques différentes, il n'y a pas de constat homogène. Deux situations sont intéressantes à souligner. Premièrement Saint-Jeoire-Prieuré, dont la croissance démographique est de loin la plus élevée de l'agglomération (+6,6% par an entre 2014 et 2020) poursuit une tendance amorcée au tournant des années 2010. La commune a presque doublé sa population au cours de la décennie écoulée. Deuxièmement, Saint-Baldoph a perdu des habitants (-0,9% par an), au rythme de 220 habitants de moins sur la dernière décennie.

Pour les troisièmes enfin, les communes concernées présentent des taux de croissance élevés (Montagnole +2,7% par an, Saint-Cassin +3,4%), témoignant d'une forte attractivité résidentielle du sud-ouest périurbain de

l'agglomération. Seule la commune de Saint-Sulpice se distingue de cette tendance, connaissant une légère décroissance (-0,4% par an).

La croissance est modérée sur les deux autres niveaux d'armature territoriale, et assez similaire en moyenne entre le Plateau de la Leysse et le Cœur des Bauges.

	Pop 2020	Pop 2014	Pop 2009	Var. 2014-2020	Variation 2009-2014
CA du Grand Chambéry	138 240	132 046	126 337	0,77%	0,89%
Cœur d'agglomération (Chambéry)	59 172	59 490	56 476	-0,09%	1,05%
Communes d'agglomération	57 476	52 522	51 216	1,51%	0,50%
Bourgs d'entrée d'agglomération	8 424	7 638	6 869	1,65%	2,15%
Espaces de Piémont	4 855	4 324	4 017	1,95%	1,48%
Plateau de la Leysse	3 135	3 053	2 989	0,44%	0,42%
Cœur des Bauges	5 178	5 019	4 770	0,52%	1,02%

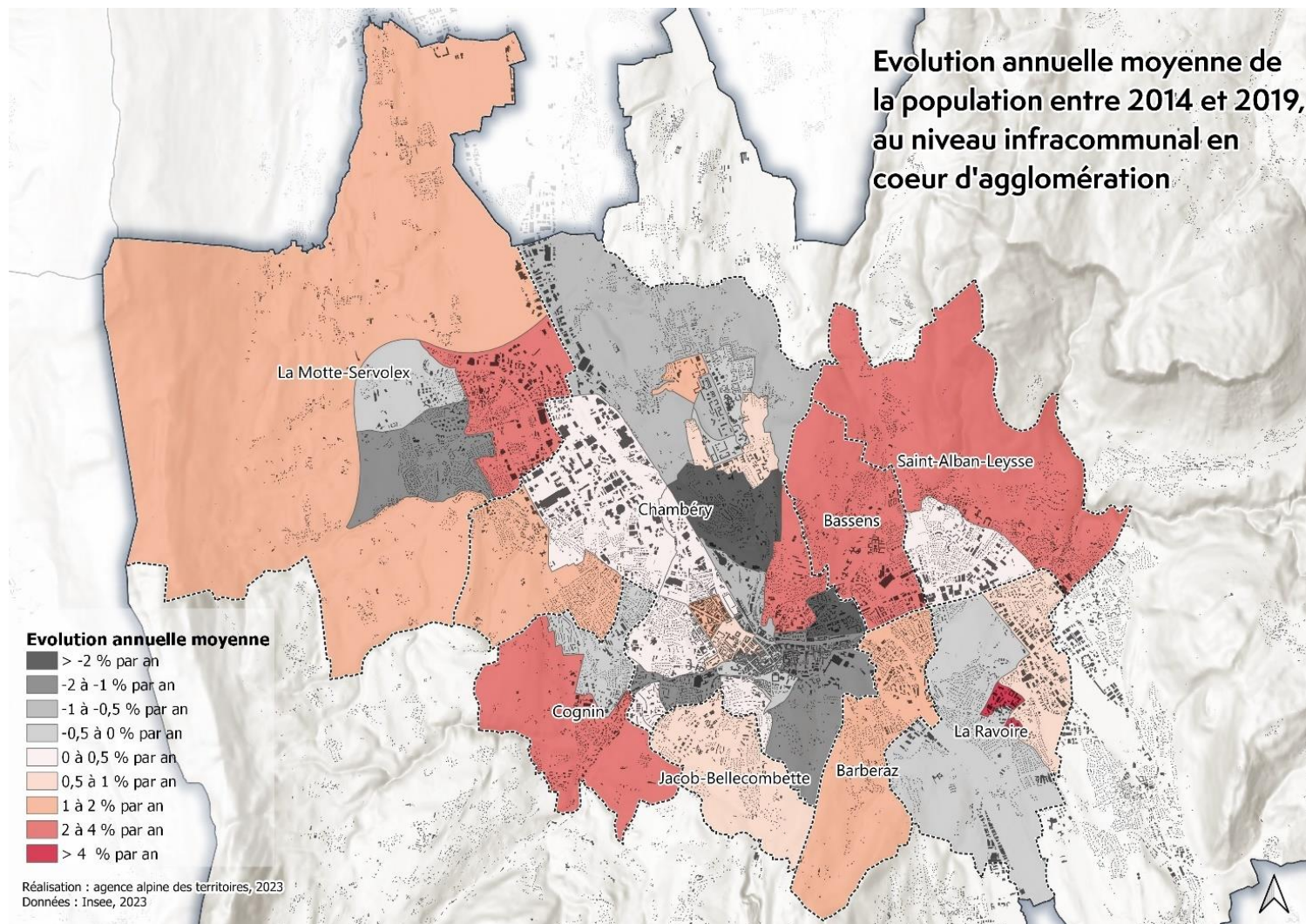
Source : Insee 2023

1.3 CHAMBERY STAGNE, VOIRE PERD DES HABITANTS, NOTAMMENT EN CENTRE ANCIEN ET EN QUARTIERS POPULAIRES

La ville centre du territoire, qui accueille près de 43% de la population de l'agglomération, a perdu un peu plus de 300 habitants entre 2014 et 2020, alors que l'objectif de croissance démographique retenu pour l'élaboration du PLUI-HD est de +0,7% par an entre 2018 et 2030 (cf. 2ème partie du document). Cette perte d'habitants est à mettre au crédit d'un solde migratoire déficitaire (voir ci-après).

En valeur absolue, les secteurs qui ont perdu le plus d'habitants sur la période se situent au niveau de Mérande, du Biollay, de Chantemerle, des quartiers encadrant le faubourg Montmélian, et du centre-ville ancien. Il y a certainement plusieurs phénomènes qui expliquent ces tendances, selon les quartiers (renouvellement urbain, notamment en parc social, vieillissement de la population, vacance du parc, augmentation de la location courte durée type Airbnb en centre-ville... ?).

Toujours à l'échelle infra-communale, il est intéressant d'observer des contrastes importants, là où des quartiers très dynamiques côtoient immédiatement des quartiers où la dynamique est faible voire négative, comme à La Motte Servolex ou à La Ravoire. On peut pressentir comme explication possible un vieillissement de la population dans le tissu pavillonnaire, qui se renouvelle moins que dans des quartiers plus centraux en voie de densification et porteurs de constructions récentes de logements collectifs.



Une ville centre qui a perdu des habitants, dans une agglomération en croissance notable, ce n'est pas si courant

La situation démographique de l'agglomération chambérienne est plutôt singulière à l'échelle nationale. Rares sont en effet les autres exemples de villes centres de taille comparable qui perdent des habitants, alors que leur agglomération en gagne dans cette proportion. On ne trouve pas véritablement d'autre exemple en France dans des agglomérations avec des taux de croissance soutenus, proches de ceux de Grand Chambéry (+0,77% par an).

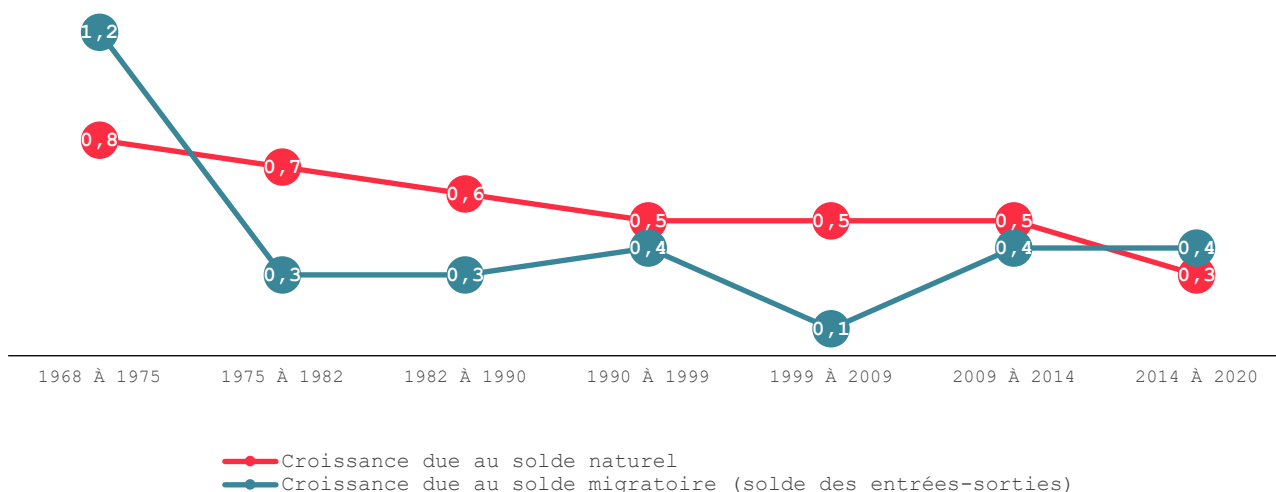
Dans des agglomérations moins dynamiques, donc moins comparables, on peut citer les exemples de Colmar (la ville perd -0,1% par an alors que l'agglomération gagne +0,3% par an), Laval (-0,2% contre +0,3% par an) ou encore Chartres (-0,1% contre +0,2% par an).

1.4 UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DE PLUS EN PLUS PORTÉE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE, AVEC UN SOLDE NATUREL AU PLUS BAS

La croissance démographique de Grand Chambéry est portée de façon assez équivalente par le solde migratoire (+0,4% par an en moyenne entre 2014 et 2020) et par le solde naturel (+0,3% par an sur la même période).

Cependant, pour la première fois depuis les années 70, le solde migratoire surpasse désormais le solde naturel comme moteur de la croissance démographique. Le solde naturel n'a lui jamais été aussi bas, aussi loin que remonte l'Insee (1968). La natalité est plus largement en baisse à l'échelle nationale, ce qui interroge quant au creusement progressif de la base de la pyramide des âges.

Sur la période 2014-2020, six communes de l'agglomération présentaient un solde naturel négatif, et une dizaine d'autres communes tout juste positif (parmi lesquelles des communes importantes comme Cognin, Barby et La Motte Servolex). Une seule commune présente un solde naturel et un solde migratoire tous deux négatifs (Saint-Baldoph).

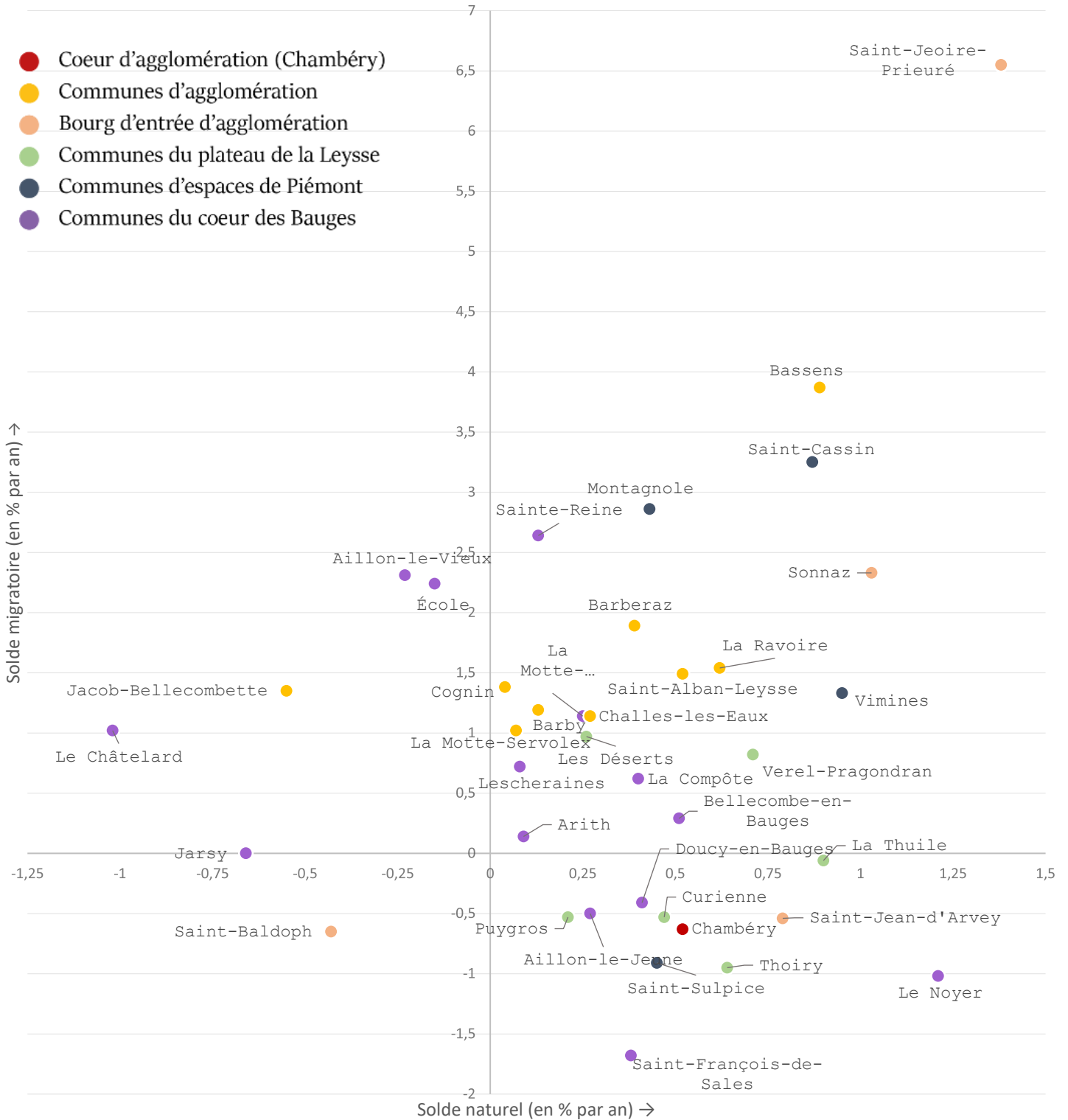


Les causes de la baisse de la natalité en France

Le nombre de naissances a connu une nouvelle baisse de 7 % au 1er semestre 2023, et la fécondité est passée à 1,76 enfant par femme en 2022 (Insee). De nombreux facteurs, parfois cumulatifs, influent sur le désir d'être parents et peuvent modifier de plus en plus profondément les aspirations de famille : la capacité financière, le chômage des jeunes, des emplois plus précaires, une évolution de la place du travail plus équilibrée avec le besoin de vie sociale et de découverte du monde des jeunes, un contexte géostratégique dégradé ou encore le développement de la conscience de l'impact de la consommation sur l'avenir de la planète.

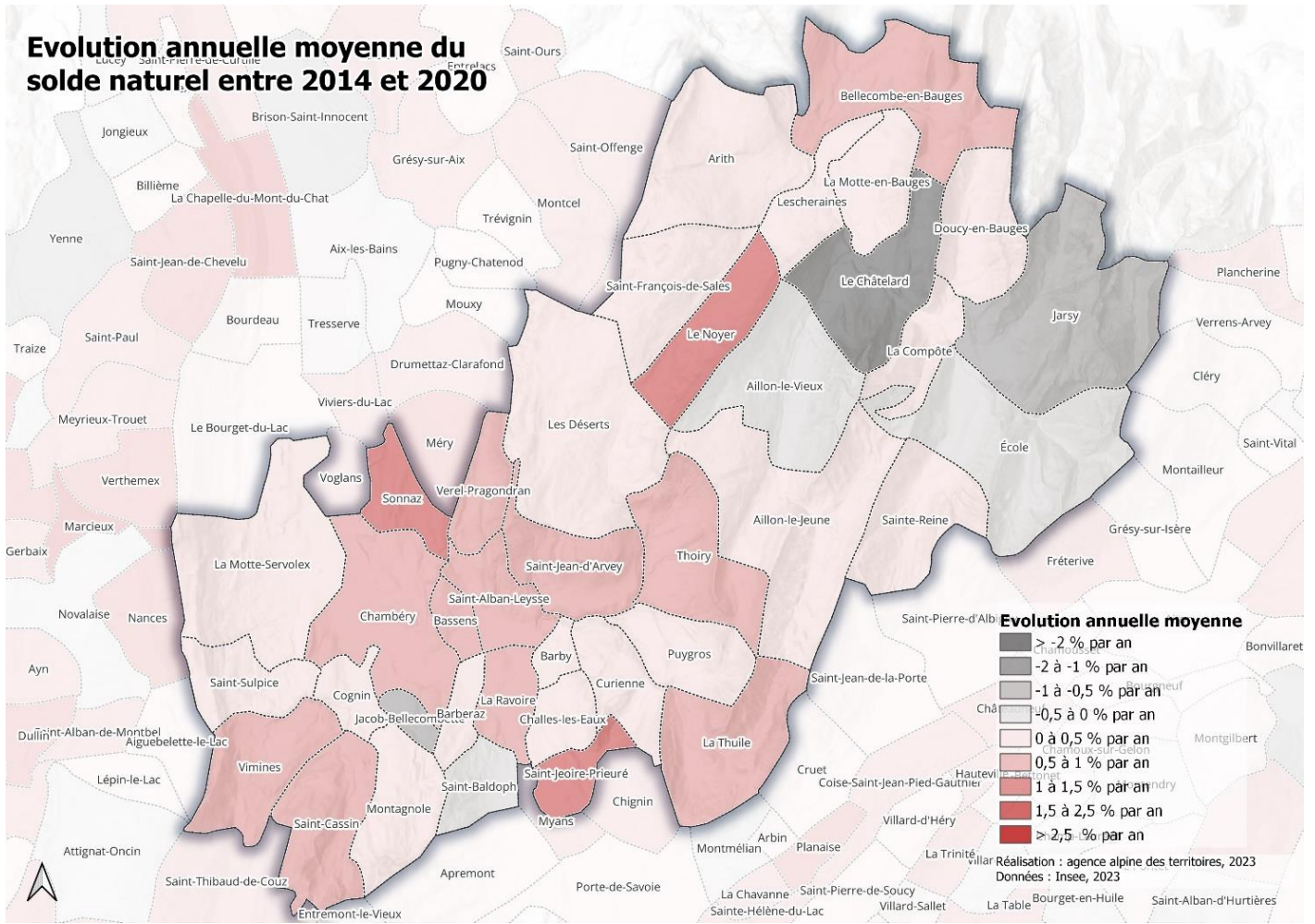
En France, la baisse de la natalité semble s'inscrire dans un temps long, relativement à de nombreux pays européens qui ont connu cette évolution. Le taux de fécondité reste cependant élevé en France à l'échelle européenne, et la France dispose des politiques familiales et éducatives fortes permettant de concilier vie familiale et vie professionnelle. Par exemple, des mesures en faveur de la garde des enfants devraient être renforcées au travers d'un plan gouvernemental en faveur de la petite enfance, lancé le 1er juin 2023.

Par quoi est porté le développement démographique des communes (2014-2020) ?

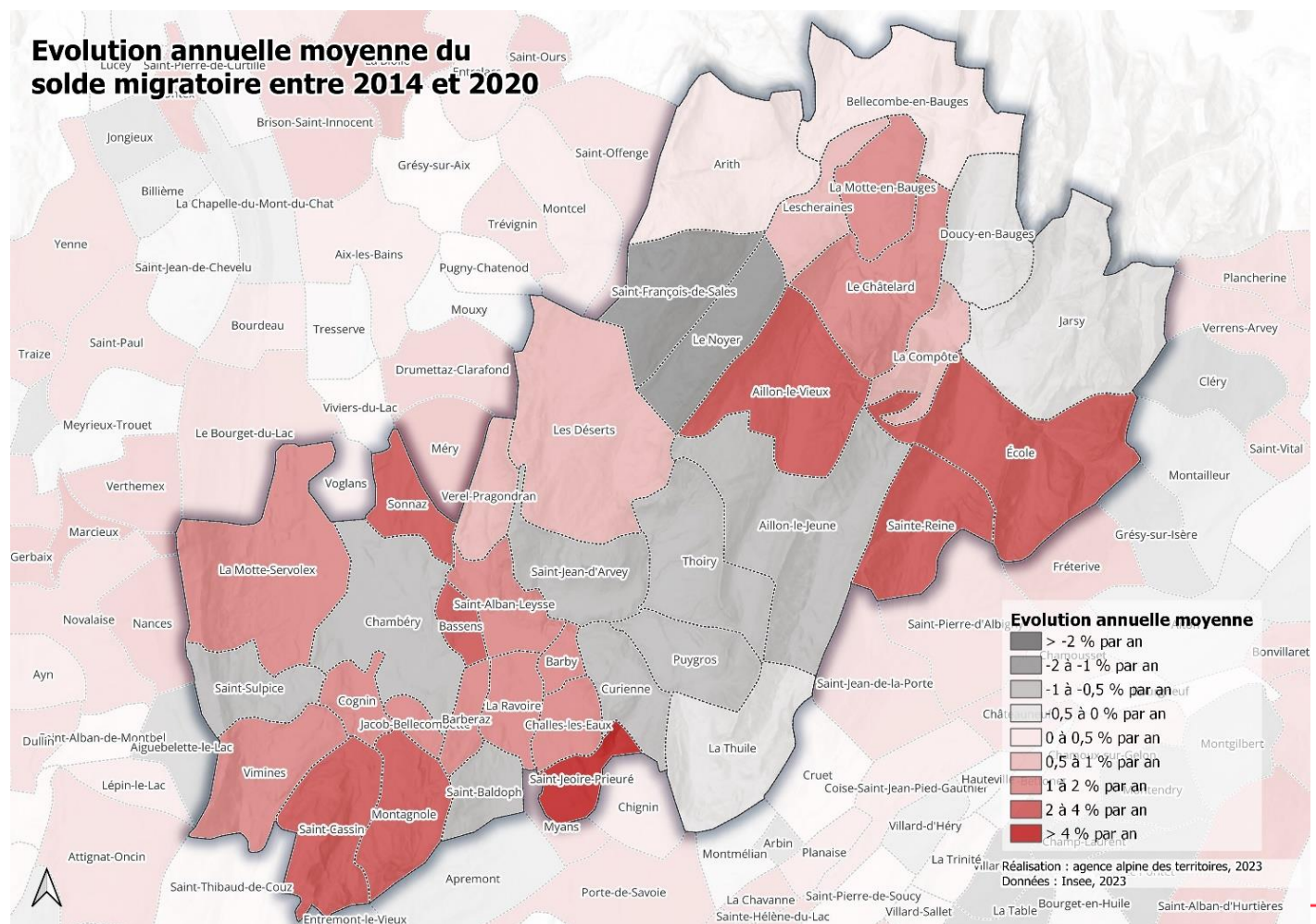


Source : Insee 2023

Evolution annuelle moyenne du solde naturel entre 2014 et 2020



Evolution annuelle moyenne du solde migratoire entre 2014 et 2020



2

COMMENT ÉVOLUE LE PROFIL
DES HABITANTS ?

2.1 DES MÉNAGES VIEILLISSANTS ET DE PLUS EN PLUS « INDIVIDUALISÉS »

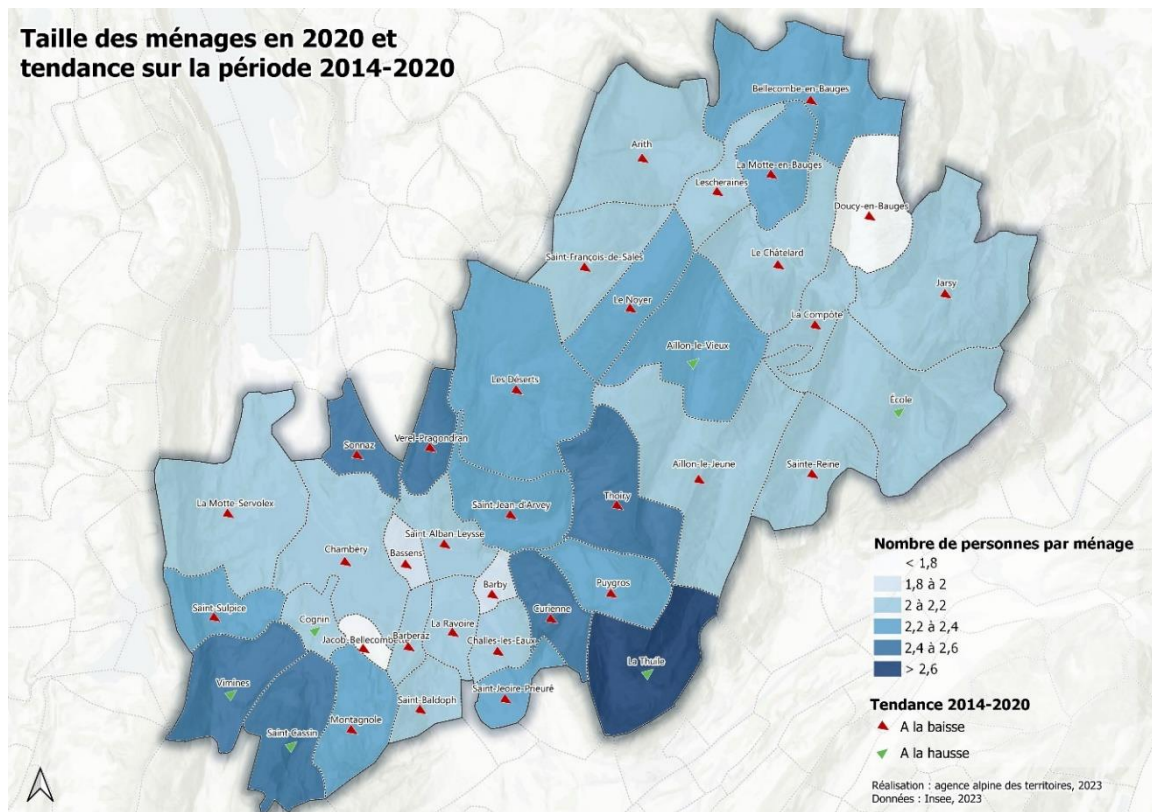
Le profil des ménages du territoire de Grand Chambéry évolue. Certaines évolutions de la structure de la population sont profondément marquées sur la dernière décennie, à tel point qu'on peut parler d'une certaine façon d'une « mutation » de la population. Celle-ci n'est pas étrangère aux grandes tendances nationales.

Deux phénomènes ont déjà, ou entraîneront, une répercussion directe ou indirecte sur les besoins en logements pour l'agglomération : premièrement la taille des ménages qui poursuit sa baisse, et deuxièmement la population qui vieillit, ou est en voie de vieillissement.

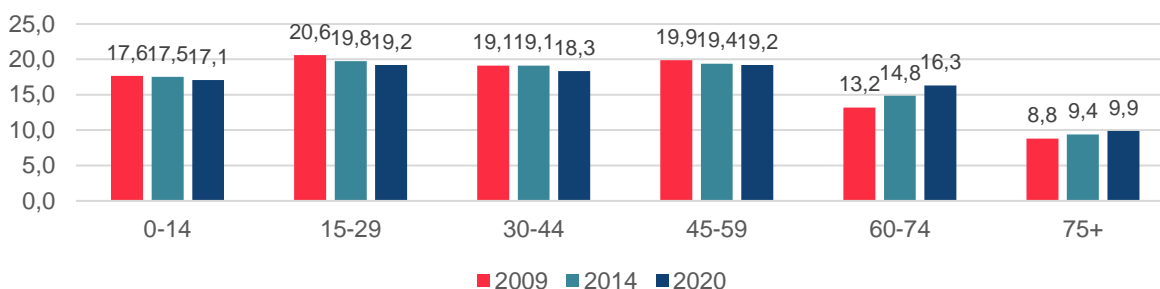
L'agglomération compte en moyenne 2,07 personnes par ménage en 2020 (contre 2,13 en 2014). A titre indicatif, on peut estimer qu'entre 2014 et 2020, ce sont environ 1800 logements supplémentaires qui ont été nécessaires juste pour « absorber » cette baisse de la taille des ménages.

Les ménages composés d'une seule personne représentent désormais 42% des ménages de Grand Chambéry (38% en 2009). Ils représentent 38% en France.

A l'échelle de l'agglomération, de 22% en 2009, les plus de 60 ans représentent désormais 26% de la population, dans la moyenne française. Une personne sur 10 qui réside dans l'agglomération a désormais plus de 75 ans. Au niveau communal, 31 des 38 communes de Grand Chambéry ont vu leur part de plus de 60 ans augmenter entre 2014 et 2020. Plusieurs communes ont connu des augmentations très marquées, à l'image de Jarsy où leur proportion est passée de 31 à 40% en seulement 6 ans, quand dans le même temps la population municipale connaissait une légère décroissance.



Evolution de la structure population de Grand Chambéry (en %)



Source : Insee 2023

2.2 L'AGGLOMÉRATION GAGNE DES HABITANTS, MAIS PEU DE « JEUNES »

Source : Insee 2023

Si la croissance démographique de l'agglomération a été de 0,77% par an entre 2014 et 2020, soit environ 6 200 habitants supplémentaires, cette croissance n'a pas été homogène sur les différentes classes d'âges de la population.

Ainsi, si on sépare la pyramide des âges en deux classes d'âges à peu près égales (les moins de 45 ans d'une part et les plus de 45 ans d'autre part, considérant que les plus de 90 ans sont encore très peu nombreux dans la population), on observe que l'agglomération a gagné 1 081 personnes de moins de 45 ans contre 5 113 de plus de 45 ans. Un déséquilibre dans ce sens-là s'observe dans 26 des 38 communes de Grand Chambéry (voir tableau détaillé ci-après). On y retrouve notamment la ville centre de Chambéry, où la perte de 318 habitants entre 2014 et 2020 est en réalité une perte de 1 261 personnes de moins de 45 ans contre un gain de 943 personnes de plus de 45 ans. Un tel phénomène s'observe sur la plupart des territoires voisins de Grand Chambéry, parfois de manière spectaculaire, comme sur les agglomérations d'Albertville et de Grenoble, où la croissance est désormais portée uniquement sur les plus de 45 ans. Seul le Pays de Gex se distingue, avec une croissance d'abord au crédit des moins de 45 ans, même si la croissance des plus de 45 ans est importante.

Dans les communes où la croissance démographique est portée d'abord sur les moins de 45 ans, on retrouve plusieurs communes dynamiques du cœur ou de la première couronne de l'agglomération (Barberaz, Bassens, Cognin, Sonnaz, Vimines, Saint-Cassin, Saint-Joire-Prieuré).

Le vieillissement de la population : une évolution qui va impacter le besoin de logement

La France compte 26 % de personnes de plus de 60 ans en 2020, une valeur comparable à Grand Chambéry. L'INSEE estime que cette proportion devrait atteindre près de 30% de la population nationale en 2030.

Si tous les territoires, qu'ils soient ruraux ou urbains, tentent d'offrir aux aînés un parcours résidentiel qui leur permette de finir leur vie chez eux, il est constaté que les territoires les plus éloignés voient leurs anciens partir pour se rapprocher des pôles de services et de santé des agglomérations. C'est vers 75 ans, lorsque l'autonomie des personnes commencent à fléchir, que la question d'un logement adapté dans les communes urbaines se fait sentir.

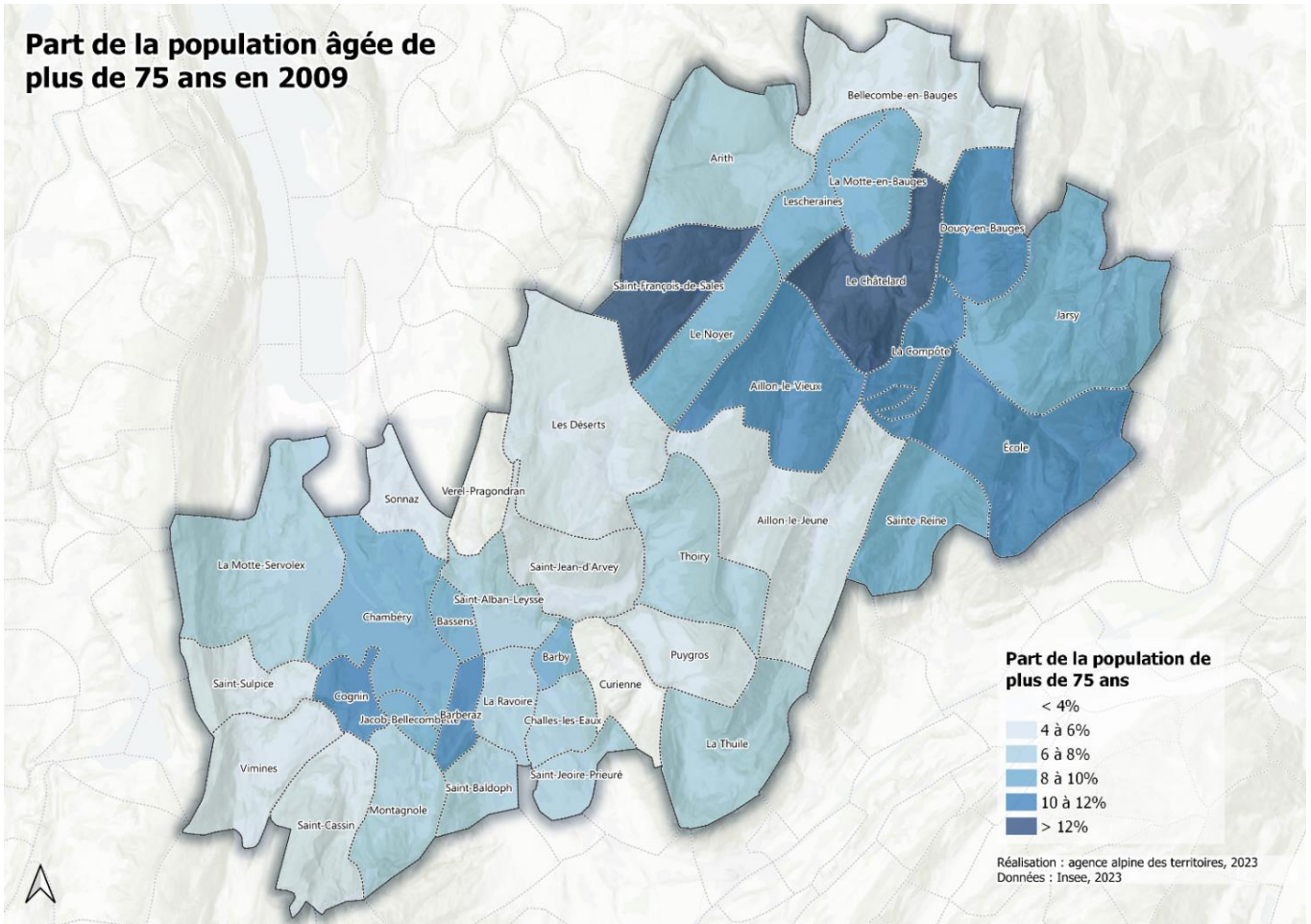
Dans un sondage récent, 85 % des Français interrogés indiquaient souhaiter vieillir chez eux, mais une enquête européenne estime à 6 % le taux de logements équipés pour faire face au handicap ou à des problèmes de santé en France. En Auvergne-Rhône-Alpes, 42 % des personnes âgées en appartement n'ont par exemple pas d'ascenseur dans leur bâtiment.

(Sources : Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes, n° 160, mars 2023 ; Insee Tableau de l'économie française, février 2020)

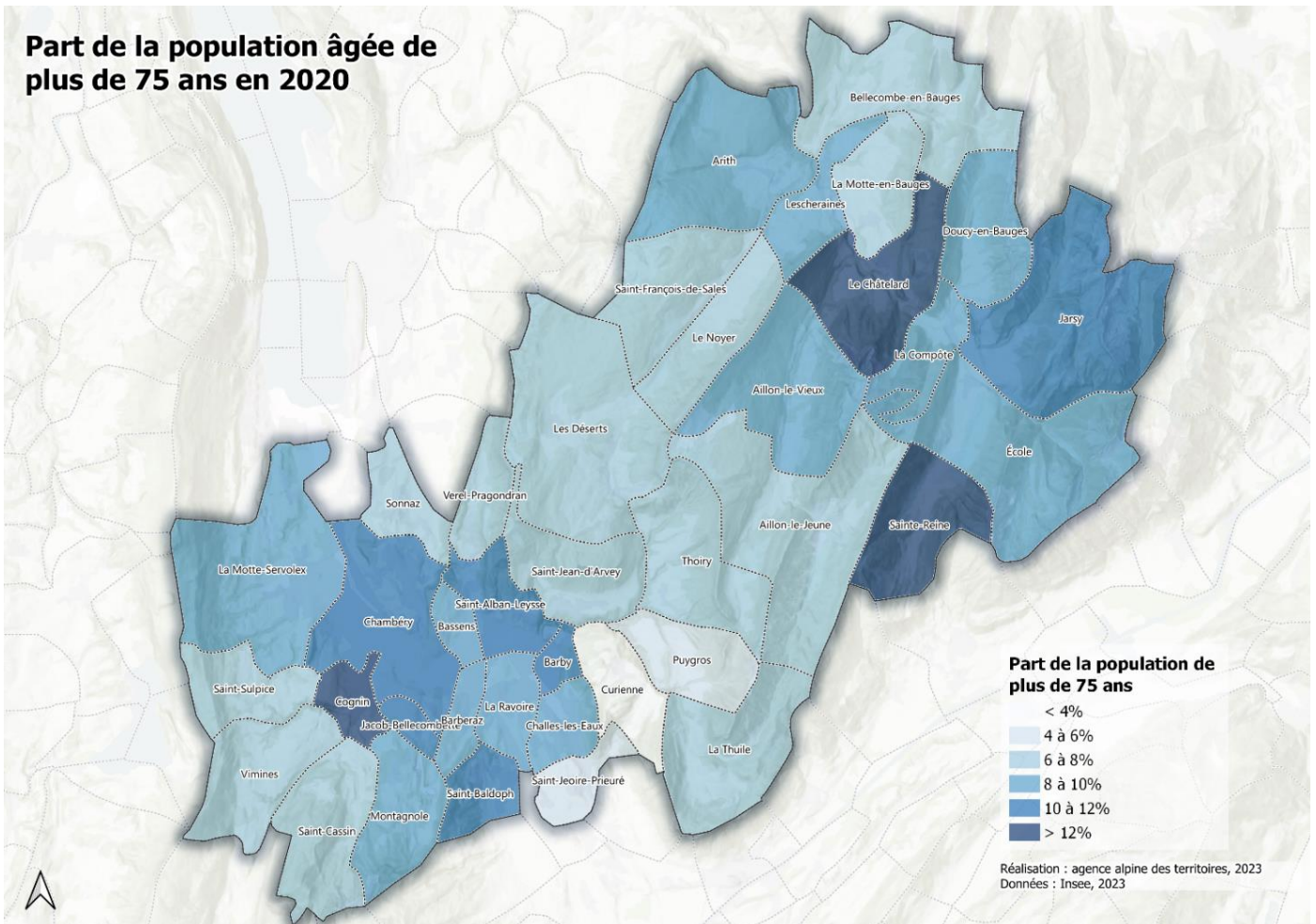
	Evolution 2014-2020 en valeur absolue											
	Population 2014	Population 2020	Ensemble de la population	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 à 89 ans	90 ans +	0 à 44 ans	45 ans+
Aillon-le-Jeune	436	431	-5	-14	-11	-16	17	15	3	0	-41	36
Aillon-le-Vieux	175	194	19	2	4	3	9	0	0	0	10	9
Arith	435	440	5	-4	-16	1	5	10	6	2	-19	24
Barberaz	4617	5167	550	84	158	97	104	83	18	6	339	211
Barby	3326	3551	225	68	11	24	-47	104	65	1	102	123
Bassens	4012	5063	1051	162	216	194	203	198	73	5	573	478
Bellecombe-en-Bauges	662	689	27	-13	18	-1	8	9	3	2	5	22
Challes-les-Eaux	5229	5609	380	-8	-34	95	18	187	91	30	53	327
Chambéry	59490	59172	-318	-464	-94	-703	130	669	-12	155	-1261	943
Cognin	6027	6467	440	192	-20	119	73	6	55	14	292	148
Curienne	673	671	-2	-10	-9	-19	-6	44	-4	1	-38	36
Doucy-en-Bauges	97	97	0	7	-2	-4	-3	9	-8	1	1	-1
École	276	306	30	-3	9	4	2	18	2	-1	10	20
Jacob-Bellecombette	3861	4017	156	-20	69	-43	16	88	1	45	6	150
Jarsy	275	266	-9	-1	-10	-14	-5	27	-6	0	-24	15
La Compôte	251	264	13	2	-1	7	-2	16	-10	1	8	5
La Motte-en-Bauges	475	509	34	13	-9	1	12	22	-4	-1	5	29
La Motte-Servolex	11726	12377	651	164	-42	35	-55	419	96	34	157	494
La Ravoire	8032	8939	907	133	153	73	115	243	146	43	360	547
La Thuile	327	341	14	15	-8	-2	0	8	1	0	5	9
Le Châtelard	661	661	0	-27	13	-36	17	27	-1	7	-49	49
Le Noyer	209	211	2	-2	-5	3	1	4	0	2	-4	6
Les Déserts	764	812	48	-12	14	-23	23	33	13	0	-21	69
Lescheraines	759	790	31	-8	0	-14	18	28	4	3	-22	53
Montagnole	830	976	146	0	45	21	45	18	13	4	65	81
Puygros	383	377	-6	-3	-12	13	-35	32	-5	3	-2	-4
Saint-Alban-Leyssie	5692	6286	594	78	-34	59	61	267	127	36	103	491
Saint-Baldoph	2883	2730	-153	-103	-76	-91	36	42	14	25	-270	117
Saint-Cassin	765	936	171	35	27	43	10	45	14	-3	105	66
Sainte-Reine	150	172	22	0	-6	3	11	7	4	3	-3	25
Saint-François-de-Sales	158	148	-10	-1	8	-4	-8	1	-5	0	3	-13
Saint-Jean-d'Arvey	1703	1724	21	-32	-53	14	5	65	13	8	-71	92
Saint-Jeoire-Prieuré	1296	1898	602	118	101	150	130	78	25	0	369	233
Saint-Sulpice	789	771	-18	0	-37	24	-34	13	17	-1	-13	-5
Sonnaz	1756	2072	316	68	37	86	53	47	27	-3	191	125
Thoiry	461	454	-7	-6	-15	-1	-9	22	2	0	-23	16
Verel-Pragondran	445	480	35	3	9	-8	16	4	12	0	4	31
Vimines	1940	2172	232	68	61	47	9	17	30	-1	177	55
CA du Grand Chambéry	132046	138240	6194	479	463	138	942	2926	823	422	1081	5113
CA Grand Lac	69249	73225	3976	-127	290	42	1161	2280	60	269	205	3771
CA Arlysère	60101	61677	1576	-9	-372	20	319	1064	330	224	-361	1937
CC Cœur de Savoie	35895	37495	1600	3	-12	1	455	814	290	49	-8	1608
CA du Grand Anney	196332	209389	13057	1190	921	2291	2493	3483	1953	727	4402	8655
Grenoble-Alpes-Métropole	444078	448457	4379	-427	-469	-2056	433	3727	1728	1443	-2952	7331
CA du Pays de Gex	87609	100314	12705	2891	1964	3022	2730	1316	819	-37	7877	4828
CA Porte de l'Isère (CAPI)	103529	109717	6188	1035	866	554	1515	1419	594	204	2455	3733
CA Valence Romans Agglo	217259	223630	6371	-234	408	23	1410	2818	1299	648	197	6174

Source : Insee 2023

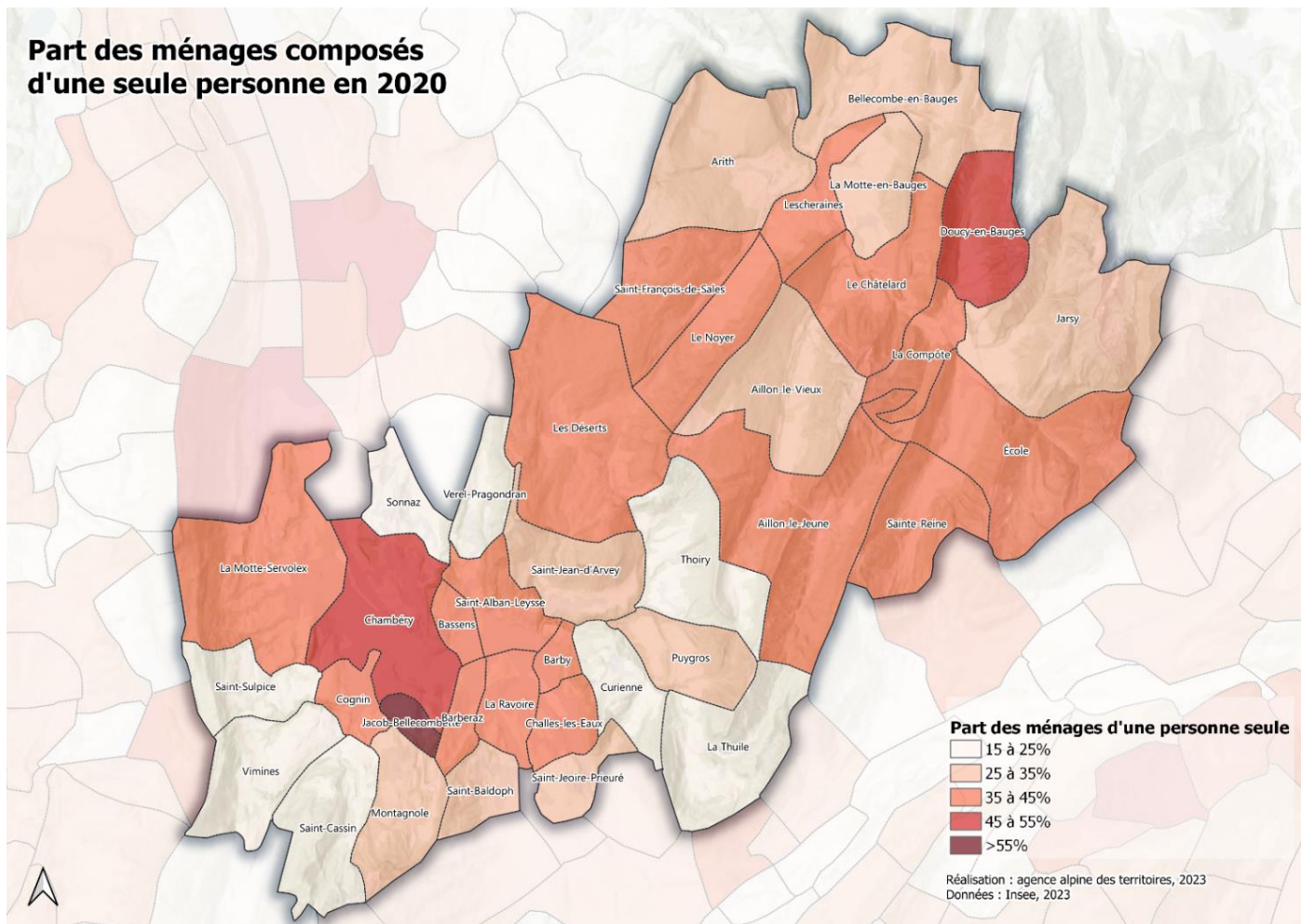
Part de la population âgée de plus de 75 ans en 2009



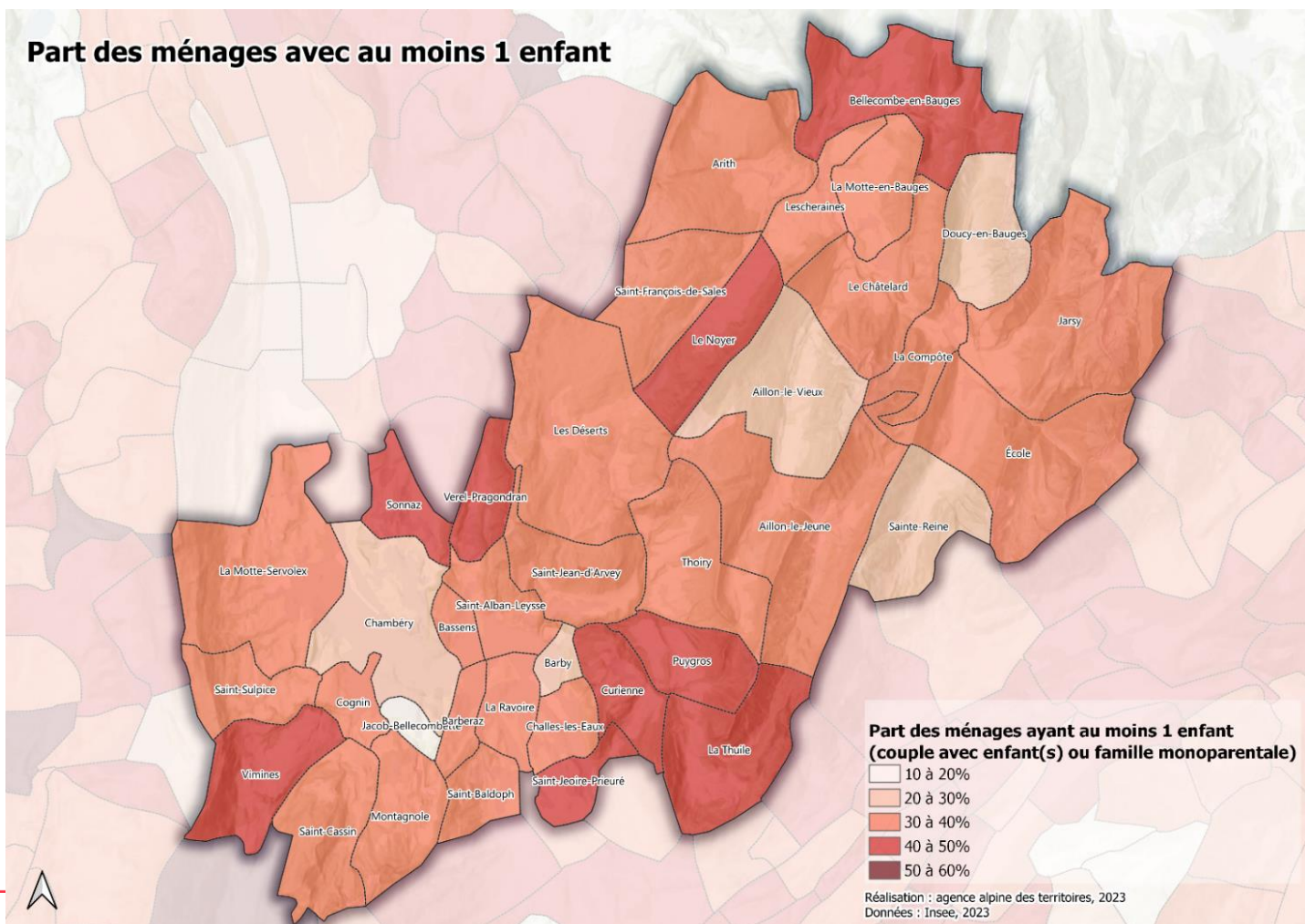
Part de la population âgée de plus de 75 ans en 2020



Part des ménages composés d'une seule personne en 2020

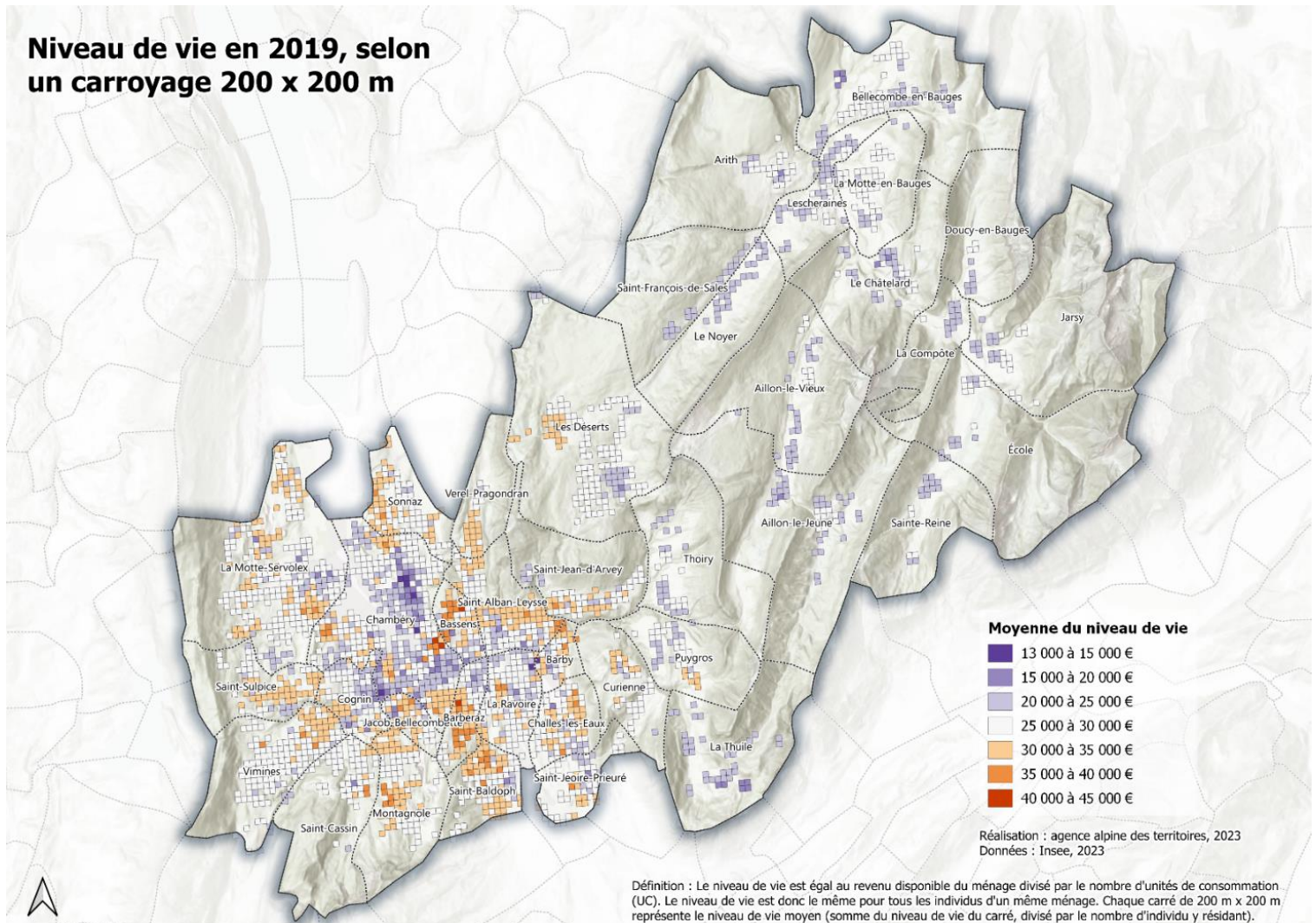


Part des ménages avec au moins 1 enfant



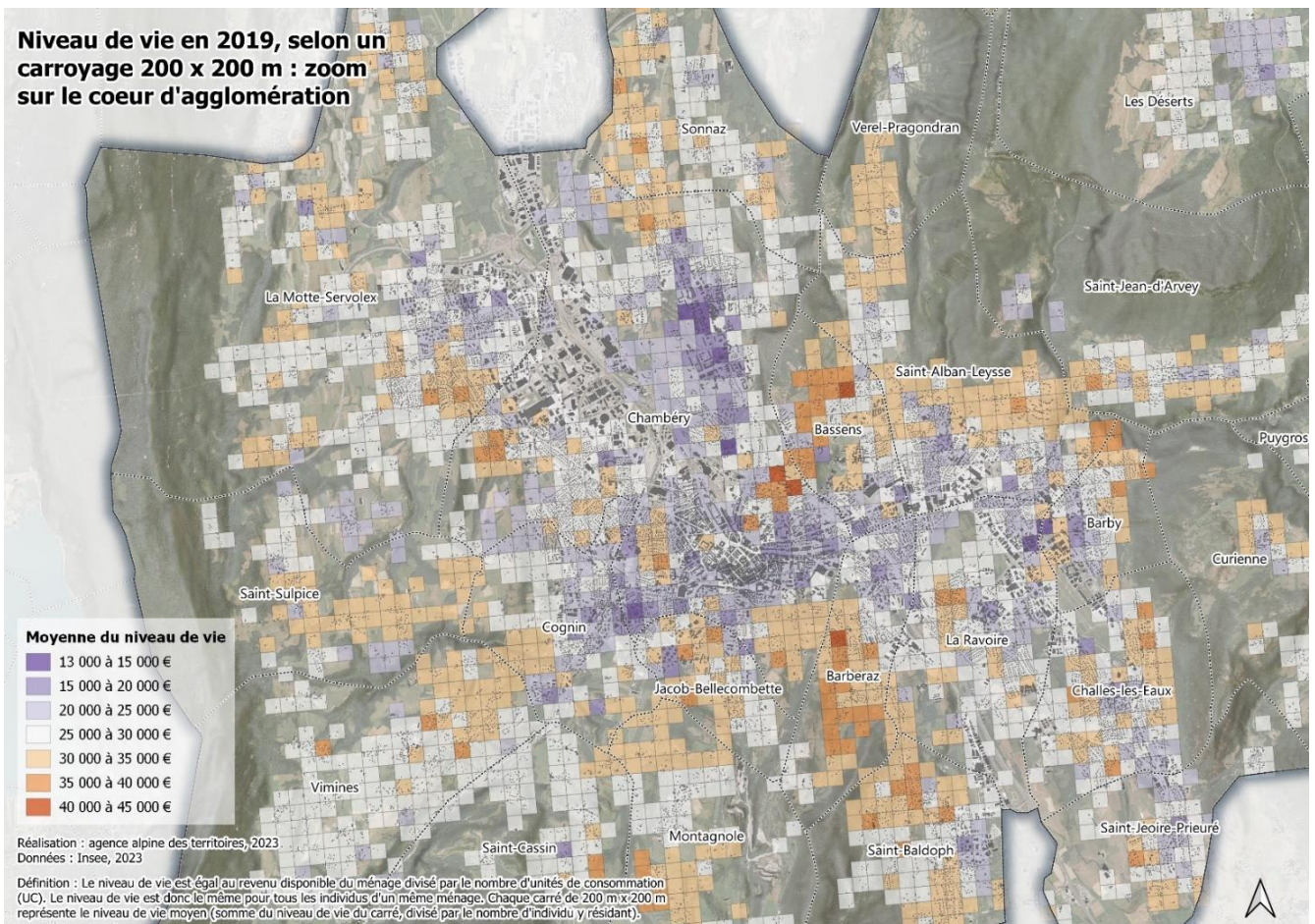
2.3 GRAND CHAMBÉRY DEMEURE UN TERRITOIRE AUX ÉCARTS DE REVENUS MARQUÉS EN SAVOIE COMME LOCALEMENT

Les dernières données disponibles en matière de revenus déclarés par les ménages (Insee Filosofi) montrent un territoire marqué par de fortes disparités de ressources. L'agglomération présente le coefficient entre le 9^{ème} et le 1^{er} décile de revenus par unité de consommation le plus élevé en Savoie : 5,2 (autrement dit, les revenus des 10% les plus riches sont 5,2 fois plus élevés en moyenne que les revenus des 10% les plus pauvres).



Pour la seule commune de Chambéry, ce coefficient atteint 7,1, ce qui est le coefficient le plus élevé parmi les communes savoyardes dénombrant plus de 1 000 ménages fiscaux (seuil de secret statistique). Les différences de revenus déclarés sont aussi spatiales. La donnée la plus fine, représentée selon un carroyage de 200m de côté, montre une concentration territoriale des hauts revenus et des petits revenus. Sur la plaine, les hauts revenus ont tendance à se concentrer sur les coteaux et les hauteurs avec vue, en tissu pavillonnaire de première au seconde couronne du cœur d'agglomération.

Les bas revenus se concentrent sur une partie du centre-ville de Chambéry et sur les poches d'habitat social. Sur les Bauges, hormis la Féclaz, la situation est beaucoup plus homogène, avec en moyenne des revenus globalement bas à médians.



Il est intéressant de constater que le statut d'occupation du logement est un important reflet des inégalités de revenus. Les ménages propriétaires de leur logement déclarent en moyenne des revenus bien supérieurs aux ménages locataires. Les 10% les plus pauvres parmi les ménages propriétaires déclarent le double de revenus par unité de consommation que leurs homologues locataires du parc privé, et jusqu'à 7 fois plus que leurs homologues locataires du parc social. Le parc social présente des contrastes parmi les plus forts. Les 10% des ménages les plus pauvres ne déclarent pratiquement pas de revenu (1er décile à seulement 2380 € annuels par UC) : le 9ème décile représente 10 fois le niveau du 1er décile.

A l'échelle de Grand Chambéry, le taux de pauvreté est de 12% (contre 10,3% en Savoie), ce qui signifie que 12% de la population présente un niveau de vie inférieur à 60% de la médiane des niveaux de vie français (1128 € par mois). Plus le référent du ménage est jeune, plus le taux de pauvreté est élevé : ainsi, le taux de pauvreté atteint 20% au sein des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans. Là aussi, le statut d'occupation du logement ressort comme un marqueur de la pauvreté : quand le taux de pauvreté de la population de Grand Chambéry est de 5% chez les propriétaires, il atteint 23% chez les locataires.

Près de 70 000 personnes sont couvertes par une allocation de la CAF, soit la moitié de la population. Un peu plus de 20% sont allocataires à bas revenus. Près d'un allocataire sur deux touche une allocation liée au logement (ALF, ALS, APL), soit environ 15 000 allocataires.

Revenus déclarés en 2020 par unité de consommation

	Ensemble	Ménages propriétaires	Ménages locataires du parc social	Ménages locataires du parc privé
1 ^{er} décile	8 440 €	16 140 €	2380 €	8270 €
2 ^{ème} décile	13 670 €	19 940 €	6050 €	13290 €
3 ^{ème} décile	17 330 €	22 840 €	8290 €	16480 €
4 ^{ème} décile	20 410 €	25 420 €	10330 €	19150 €
5 ^{ème} décile (médiane)	23 320 €	28 000 €	12 500 €	21 450 €
6 ^{ème} décile	26 290 €	31 040 €	14670 €	23900 €
7 ^{ème} décile	29 860 €	34 780 €	16990 €	26660 €
8 ^{ème} décile	34 680 €	40 170 €	19640 €	30520 €
9 ^{ème} décile	43 610 €	50 530 €	23520 €	36730 €
Rapport 9^{ème} / 1^{er} décile	5,2	3,1	9,9	4,4

Source : Insee 2023 - Revenus déclarés par unité de consommation

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre total d'allocataires	27 923	28 109	30 448	31 394	30 973	31 046
Nombre de personnes couvertes	66 083	66 510	69 352	70 378	69 670	69 773
Nombre d'allocataires isolés	12 893	12 901	14 778	15 634	15 469	15 512
Nombre d'allocataires à bas revenus	7 748	7 234	7 214	8 009	7 894	6947
Nombre de personnes couvertes par les allocataires à bas revenus	16 777	16 200	15 730	16 901	17 057	14 826
Nombre d'allocataires à bas revenus bénéficiaires des minima sociaux	4 961	4 468	Nc	3 450	3 271	3 151
Nombre d'allocataires bénéficiaires des minima sociaux	5 166	5 120	5 330	5 561	5 407	5 470
Nombre de personnes couvertes par les minima sociaux	8 977	8 998	9 273	9 746	9 405	9 315
Nombre d'allocataires bénéficiaires d'allocation logement (ALF/ALS/APL)	15 501	15 349	15 509	16 285	15 020	14 663
Part des allocataires dont le revenu est constitué à au moins 50% de prestations familiales		9%	18%	19%	18%	18%
Part des allocataires dont le revenu est constitué à 100% de prestations familiales		2%	10%	10%	10%	10%
Part des allocataires couverts par le RSA Socle		3%	8%	9%	8%	8%
Part des allocataires bénéficiaires d'allocation logement (ALF/ALS/APL)		30%	51%	52%	48%	47%
Part des allocataires bénéficiaires de l'APL		16%	29%	29%	27%	26%

Source : CAF 2023

2.4 UN PROFIL DES ARRIVANTS ET DES PARTANTS PLUTÔT PROCHE

Nb : les rares flux depuis et vers l'étranger ne sont pas comptés dans ce paragraphe, dans la mesure où les flux sortants vers l'étranger ne sont pas analysés par l'Insee.

↳ 7226 entrées et 6428 sorties en échange avec l'extérieur de Grand Chambéry

- 2302 entrées depuis le reste de la Savoie
- 1939 sorties vers le reste de la Savoie

- 4923 entrées depuis le reste de la France (dont 2862 entrées depuis le reste de la région AURA)
- 4488 sorties vers le reste de la France (dont 2802 sorties vers le reste de la région AURA)

Les flux sortants sont d'abord des flux de « longue distance » : près de 70% des sortants de Grand Chambéry ont quitté la Savoie. Les flux de proximité sont plutôt mineurs : environ 22% des sorties ont été à destination des territoires de Grand Lac (12%) et de Cœur de Savoie (10%).

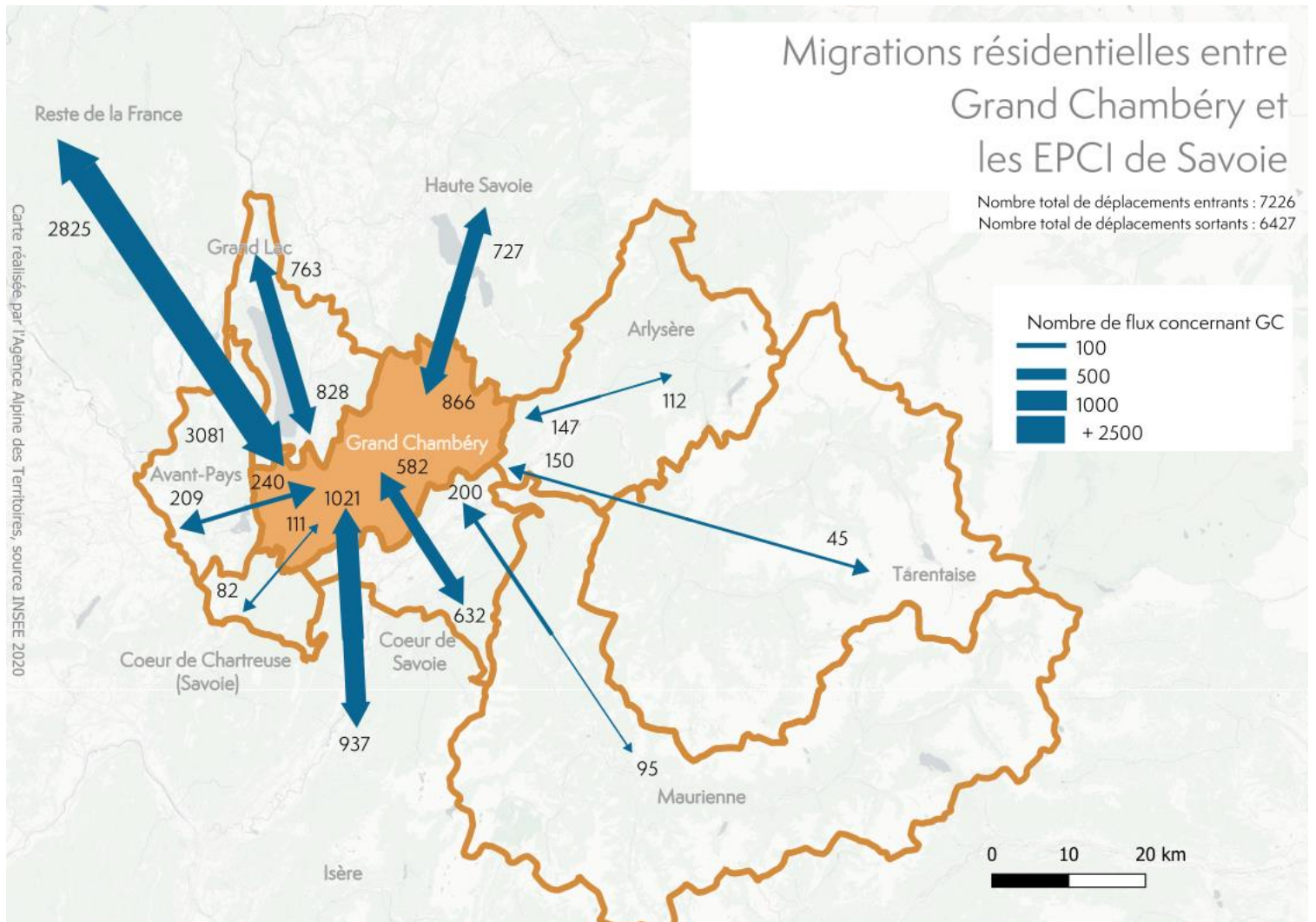
Ces sortants se composent à 33% de personnes sans activité professionnelle (enfants, jeunes, étudiants... hors retraités),

20% de professions intermédiaires et 16% d'employés. En matière de situation familiale, les sortants ont un profil assez tourné vers des familles avec enfant(s) (65%) et des personnes vivant seules (25%). Un peu moins de 40% des partants ont entre 20 et 30 ans. On monte à 60% en élargissant aux 15 à 35 ans. Le territoire voit donc partir en majorité une population jeune, étudiante ou au début de sa vie active, souvent de type familial.

Les flux entrants sont également des flux de « longue distance » : près de 70% des entrants ne proviennent pas de Savoie. 12% proviennent de Grand Lac, et 8% de cœur de Savoie. Le solde entre Grand Chambéry et ces deux territoires voisins suit une certaine logique migratoire nord-sud : le solde de Grand Chambéry avec Grand Lac est bénéficiaire (15% d'entrées de plus que de sorties), mais il est déficitaire avec Cœur de Savoie (9% de sorties en plus).

En matière de catégorie socio-professionnelle, le profil des entrants est très proche de celui des sortants (34% de sans activités : enfants, jeune, étudiants...), 19% de professions intermédiaires et 16% d'employés. La pyramide des âges des entrants est encore plus concentrée sur la tranche d'âge étudiants et jeunes actifs : près de 50% ont entre 15 et 30 ans. A noter que la proportion de 0-15 ans est assez similaire chez les entrants et les sortants (12%).

Enfin, en matière de typologie de ménages, on observe que 28% des entrants sont des personnes seules, alors que 60% sont des familles avec enfant(s). Il y a donc un léger déséquilibre entre entrants et sortants sur ce profil : un profil légèrement plus familial chez les sortants que chez les entrants. Le solde migratoire est positif à l'échelle de Grand Chambéry et compense encore ce léger déséquilibre entre entrées et sorties de famille : en valeur absolue, il y avait un total de 4242 personnes constituées en famille avec enfant(s) chez les entrants, contre 4152 chez les sortants.



↳ 10 703 mouvements internes à Grand Chambéry avec ou sans changement de commune soit 44 % des mouvements totaux :

- 4603 mouvements d'une commune à une autre au sein de Grand Chambéry
- 6100 mouvements sans changer de commune

Les migrations résidentielles internes au sein du territoire de Grand Chambéry sont d'abord des déménagements de proximité au sein d'un même bassin de vie. En effet, il s'agit en immense majorité de déménagements vers une commune limitrophe ou proche.

De façon schématique, deux bassins de vie assez indépendants se côtoient : le cœur des Bauges d'un côté, et les communes du cœur d'agglomération de l'autre.

Côté Bauges (toutes les communes à l'Est de Les Déserts et de Thoiry, ces deux communes incluses), près de 90% des mouvements internes (avec ou sans changement de commune) sont issus de ménages déjà résidents dans les Bauges. Côté cœur d'agglomération, si on retient Chambéry et les communes d'agglomération de l'armature urbaine du PLUI-HD (La Motte Servolex, Cognin, Barberaz, Bassens, La Ravoire, Jacob-Bellecombette, Challes-les-Eaux, Barby et Saint-Alban-Leysse), également près de 90% des mouvements internes proviennent de ménages déjà issus de ces communes.

Au sein du cœur de l'agglomération, la commune de Chambéry cristallise à elle seule une part prépondérante des mouvements résidentiels internes à Grand Chambéry : 3 800 mouvements étaient internes à la commune de Chambéry (soit 35% des mouvements internes de Grand Chambéry), et en élargissant aux entrées/sorties vers une autre commune du cœur d'agglomération, Chambéry attire à elle seule plus de la moitié des mouvements internes de Grand Chambéry (55%).

2.5 VERS UNE ÉVOLUTION DES MODES D'HABITER AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ ?

En matière de logement, l'agglomération doit observer avec intérêt les évolutions dans les manières « d'habiter », aussi bien les tendances de fonds déjà engagées depuis longtemps que les nouvelles tendances récentes. Ces dernières, si elles représentent parfois des volumes encore très faibles, pourraient potentiellement prendre de l'envergure à l'avenir, ayant alors des impacts réels sur les besoins en logements dans l'agglomération.

Après la crise sanitaire, l'avènement du télétravail a-t-il bousculé l'attractivité des territoires ?

La crise sanitaire a accéléré la pratique du télétravail. Pour les villes moyennes et les territoires ruraux, cela représente une source d'attractivité nouvelle, sous réserve qu'ils disposent à la fois d'une couverture numérique suffisante, et d'un accès relativement aisé par la route ou un transport collectif rapide. Le télétravail a généré un double mouvement résidentiel : entre les métropoles et les villes moyennes d'une part, mais aussi et peut être surtout au sein des agglomérations moyennes, entre la ville centre et son aire d'attractivité d'autre part (France Stratégie, note d'analyse n°106, janvier 2022).

Ces mouvements, durant la crise, semblent toutefois à relativiser car il ne concerne qu'une fraction des emplois : celui des cadres, avec des ressources financières suffisantes pour acquérir un logement dans un marché immobilier de plus en plus inaccessible. Cependant, il s'agira certainement d'une tendance durable. Selon le European DataLab (association qui développe des analyses statistiques sur l'évolution de la société européenne), 37,8 % des emplois pourraient être exercés en France en télétravail. Les analystes les plus optimistes estiment que le potentiel de télétravail est sous-estimé et qu'il pourrait être bien supérieur en France, jusqu'à représenter plus de la moitié des emplois. Cela dit, l'exemple de géants mondiaux du numérique un temps très à la pointe du télétravail, et qui aujourd'hui rappellent davantage leurs salariés au bureau, rappelle que la pratique intensive du télétravail, souhaitée par de nombreux territoires en recherche d'une nouvelle dynamique, ne trouvera peut-être pas l'adhésion complète des entreprises et/ou des salariés (Courrier International 13/06/2023 : Volte-face. Télétravail : Google rappelle ses employés au bureau).

Colocation-coliving : ces nouveaux modes d'habiter requestionnent-ils les besoins en logements ?

Populaire auprès des étudiants, la colocation est une option privilégiée par un bon nombre de jeunes s'installant dans une nouvelle ville. D'après l'enquête de LocService publiée en août 2020, 55% des candidats à la colocation sont des étudiants (source : L'Etudiant, 7 septembre 2020).

Une autre enquête de BVA pour Colocataire réalisée en septembre 2022 indique qu'un quart des Français vivent ou ont déjà vécu en colocation. Et la demande de colocation progresserait de 20% par an selon le baromètre sur le coliving de l'application Whoomies, plateforme de recherche de location ou colocation pour étudiants et jeunes actifs (décembre 2020). Selon cette même application, cette accélération serait due à l'essor du télétravail, aux changements d'habitudes de la vie courante, qui ont eu pour effet de renforcer le sentiment d'isolement social et comme une manière de répondre à l'inflation des loyers notamment dans les secteurs tendus. Une étude menée sur 7500 logements loués par Flatlooker (application de gestion locative) entre 2021 et 2022 a démontré l'intérêt économique de la colocation. L'économie réalisée par le colocataire s'échelonne de 4,5% à 27,4% de moins pour un studio.

Ce phénomène grandissant touche la plupart des grandes villes. Pour les propriétaires, malgré l'instabilité apparente des situations, la colocation peut s'avérer rentable puisque les grands logements peuvent être valorisés au mètre carré à des niveaux proches de ceux des petits logements. Les investisseurs immobiliers l'ont d'ailleurs bien compris puisqu'ils sont de plus en plus nombreux à miser sur la colocation pour rentabiliser leurs biens. Certains professionnels du secteur avancent même le chiffre de 30% d'augmentation par an de la demande d'investissements en colocation.

Fabrice Larceneux, chercheur au CNRS, constate aujourd'hui un marché qui voit « l'émergence d'acteurs spécialisés tels que les associations accompagnant la colocation avec des personnes fragiles (sénior, familles monoparentales, avec handicap, etc.), les agences immobilières spécialisées ou les plateformes de mise en relation. La spécificité de ce marché immobilier est qu'il concerne autant les biens que les personnes et qu'il met en jeu les questions fondamentales liées à l'espace privé, à la préservation de l'intimité, à l'espace partagé et son utilisation. C'est d'ailleurs l'originalité du positionnement affiché de certaines plateformes, s'attachant à travailler en priorité la rencontre des futurs locataires en fonction de leurs valeurs et modes de vie » (L'Agence, 15 novembre 2022).

Qu'en est-il de l'évolution de la représentation des modes d'habiter aujourd'hui ?

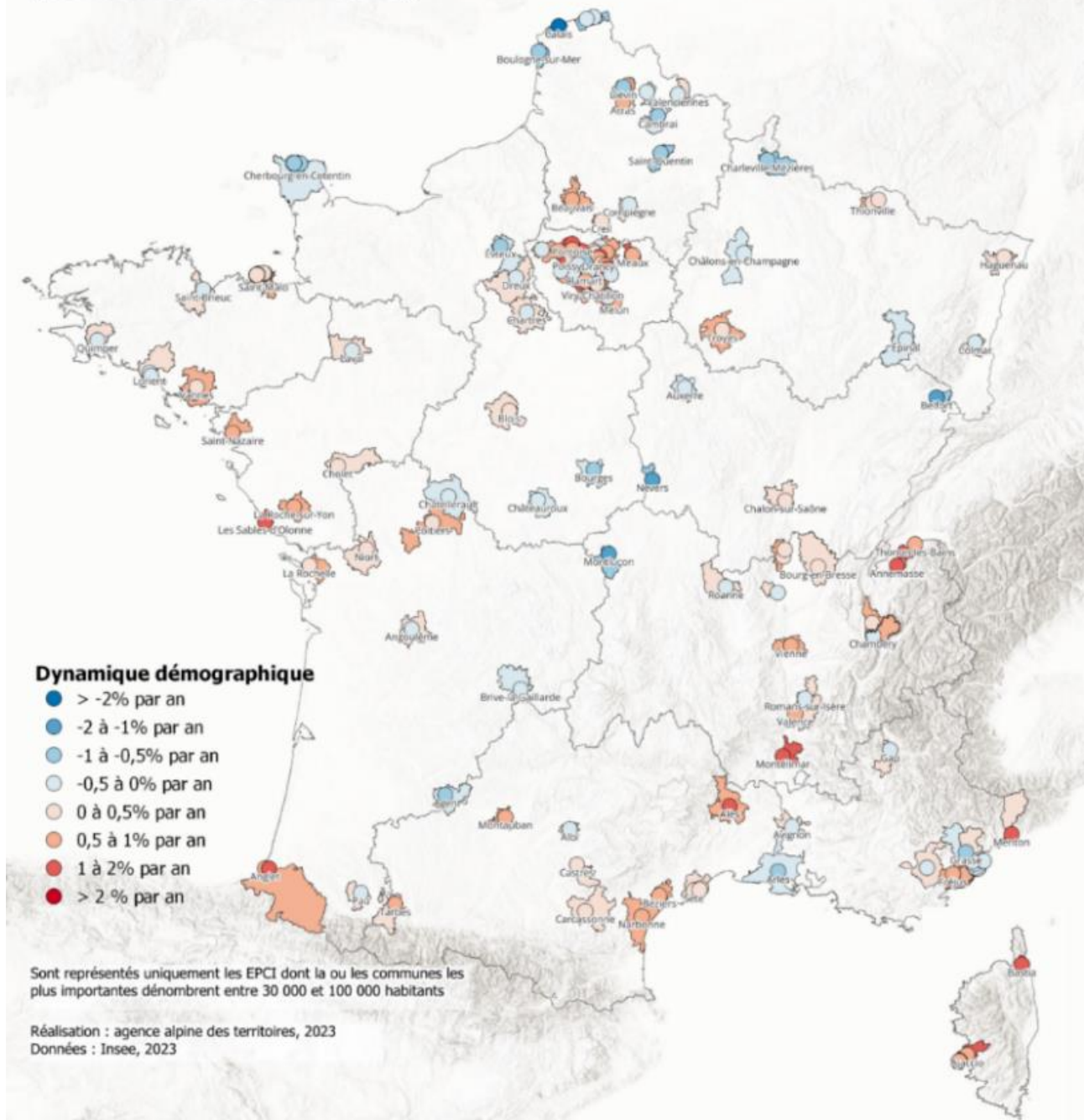
Alors que les politiques publiques sont de plus en plus orientées vers la recherche de modes d'habiter plus économiques et plus écologiques, 84% des Français disent toujours préférer le modèle de la maison individuelle à celui de l'appartement (Sondage IFOP pour la Fédération Française des Constructeurs de maisons individuelles, 2023). Cette préférence de la maison individuelle cristallise de nombreuses contradictions pour les Français, entre aspirations sociétales et injonctions réglementaires qui remettent en cause ce modèle. Nombre de citoyens partagent aujourd'hui les objectifs d'aller vers un habitat économe, adaptable aux différentes phases de la vie, adapté aux nouveaux modes de vie et de relation au travail, un habitat permettant le lien social et s'inscrivant plus fortement dans une logique de structuration territoriale durable et résiliente. De plus en plus d'initiatives en matière d'habitat attestent de cette évolution. Elles apportent des réponses encore partielles autant aux difficultés actuelles d'accès au logement qu'aux aspirations de transition des futurs occupants : habitat partagé, colocation, logement intergénérationnel, bail réel solidaire, voire habitat participatif, autopromotion...

Faire évoluer la représentation des modes d'habiter, favoriser l'acceptabilité sociale des projets d'aménagement urbain nécessitera demain encore plus qu'aujourd'hui un accompagnement pédagogique et participatif important. L'intégration de ces aspirations émergentes (urbaines, sociétales, environnementales) dans les projets urbains est un enjeu croissant, dont devront nécessairement se saisir les aménageurs et promoteurs privés, en développant de nouvelles façons de travailler, mais qui ne peut cependant reposer que sur eux, la collectivité ne devant pas oublier son rôle.

La revanche des villes moyennes : une réalité ?

Au sortir de la pandémie Covid-19, les médias se sont beaucoup intéressés à la « revanche des villes moyennes », se faisant l'écho de l'émergence de nouveaux comportements résidentiels, en particulier un exode des habitants des métropoles vers les périphéries et les petites et moyennes villes. L'analyse des données Insee les plus récentes ne confirme pour l'instant pas cette tendance, en tous cas pas dans de telles proportions. Il faut de plus différencier les villes moyennes (sélectionnées entre 30 000 et 100 000 habitants sur la carte ci-dessous) de leur propre EPCI. En effet, le cas de Chambéry montre que la ville-centre et son agglomération peuvent suivre deux trajectoires démographiques contraires (voir précédemment). Si les villes moyennes de la façade atlantique, du littoral méditerranéen, de la vallée du Rhône, du sillon alpin et d'Ile de France sont globalement dynamiques, ce n'est pas le cas dans le Centre de la France et dans les anciens bassins miniers. De façon générale, on ne peut pas véritablement parler d'une nouveauté dans la géographie française.

Dynamisme démographique des "villes moyennes" (tendances 2014-2020)



3

COMMENT ÉVOLUE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENT ?

3.1 LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EST TRÈS LARGEMENT PORTÉE PAR LES COMMUNES DU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION

Entre 2018 et 2022, ce sont un peu plus de 8 000 nouveaux logements qui ont été autorisés sur l'ensemble de l'agglomération (tous types confondus).

86% l'ont été dans les communes du centre de l'agglomération : Chambéry, La Motte-Servolex, Cognin, Jacob-Bellecombette, La Ravoire, Challes-les-Eaux, Barby, Bassens et Saint-Alban-Leysse.

Le nombre de logements délivrés est plutôt stable, on note :

- Une baisse en 2020 (liée au covid)
- Un rattrapage en 2021, et surtout l'autorisation d'un grand nombre de logements pour l'opération de Vétrotex
- Puis à nouveau un retour en 2022 aux volumes proches de ceux d'avant-Covid.

85% des logements délivrés (hors opérations en changement de destination et hors création dans le bâti existant) sont des logements collectifs. La typologie des logements délivrés reflète globalement l'armature urbaine du territoire.

Répartition des logements autorisés* entre 2018 et 2022, selon l'armature urbaine du PADD du PLUi-HD :

Nombre de logements autorisés	2018	2019	2020	2021	2022	Total	Part
Chambéry	497	450	100	1115	311	2473	30,6 %
Communes d'agglomération	1227	883	310	893	1151	4464	55,2 %
Bourgs d'entrée d'agglomération	48	170	55	94	87	454	5,6 %
Piémont de Chartreuse	66	58	34	33	49	240	3,0 %
Plateau de la Leysse	19	65	40	50	51	225	2,8 %
Cœur des Bauges	35	44	31	68	48	226	2,8 %
Total	1892	1670	570	2253	1697	8082	100%

L'année 2021 fut exceptionnelle à deux titres : elle intègre le report d'opérations de 2020 (Covid), et elle intègre 430 logements de l'opération Vétrotex.

Répartition des logements autorisés* selon la typologie et l'armature urbaine du PADD du PLUi-HD :

	Individuel	Groupé/ intermédiaire	Collectif/ résidence	Total
Chambéry	89 (4%)	28 (1%)	2180 (95%)	2297
Communes d'agglomération	331 (8%)	85 (2%)	3794 (90%)	4210
Bourgs d'entrée d'agglomération	124 (31%)	28 (7%)	245 (62%)	397
Piémont de Chartreuse	194 (90%)	6 (3%)	16 (7%)	216
Plateau de la Lysse	108 (66%)	4 (2%)	51 (31%)	163
Cœur des Bauges	137 (99%)	2 (1%)	0 (0%)	139
Total	985 (13%)	153 (2%)	6286 (85%)	7422

* Opérations hors changements de destination et hors création dans le bâti uniquement

Source : agrégation par les services de Grand Chambéry des services instructeurs locaux.

Estimation de la densité des nouvelles opérations autorisées (une partie des autorisations est exclue de l'analyse, car elles ne sont pas suffisamment renseignées) :

	Fiabilité : nombre de logements pris en compte	Foncier total concerné par ces opérations*	Densité moyenne de ces opérations
Chambéry	1381 (sur 2297)	19,0 ha	72,7 log/ha
Communes d'agglomération	4200 (sur 4210)	88,9 ha	47,2 log/ha
Bourgs d'entrée d'agglomération	397 (sur 397)	18,2 ha	21,8 log/ha
Piémont de Chartreuse	216 (sur 216)	30,2 ha	7,1 log/ha
Plateau de la Lysse	160 (sur 163)	16,9 ha	9,5 log/ha
Cœur des Bauges	138 (sur 139)	28,7 ha	4,8 log/ha

* unité foncière déclarée dans l'autorisation

Source : agrégation par les services de Grand Chambéry des services instructeurs locaux.

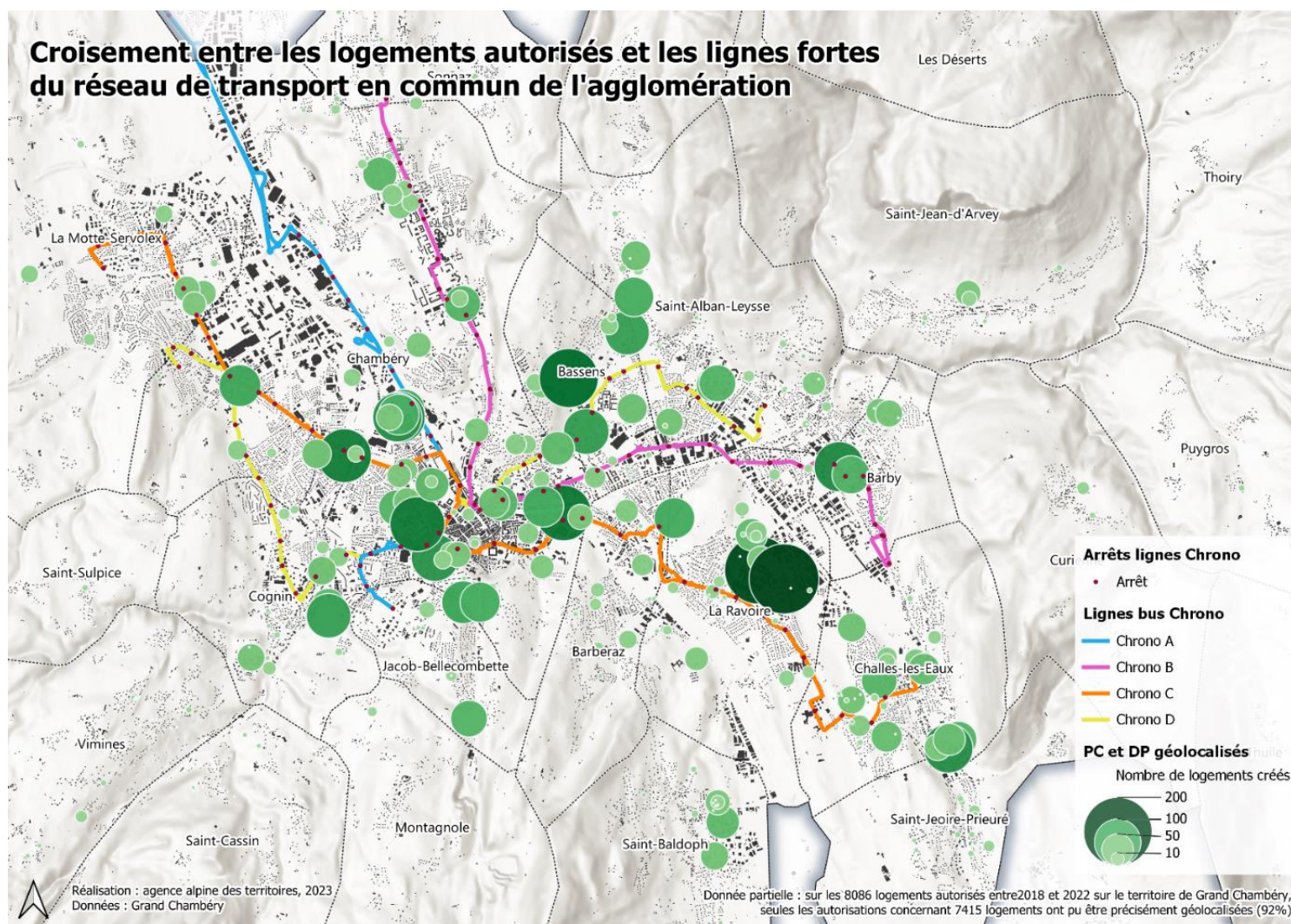
3.2 UNE ARTICULATION URBANISME/MOBILITÉ INTÉRESSANTE DANS LES NOUVELLES OPÉRATIONS IMPORTANTES

Le PADD du PLUI-HD affiche comme objectif de « concevoir le développement de l'agglomération dans un lien étroit entre urbanisme et transport » (p.8).

Cela suppose de mailler le territoire par des transports en commun suffisamment nombreux et efficaces, à commencer par les zones les plus denses en habitants et en emplois. Il convient également de s'assurer que les futures opérations d'urbanisme pourront l'être également. Dans la pratique, cela revient à densifier en priorité l'habitat à proximité des arrêts de transports en commun, et à prévoir le déploiement d'une bonne desserte des nouvelles opérations.

En croisant l'état des 4 lignes Chrono de l'agglomération (qui sont les 4 lignes sur lesquelles l'agglomération communique le plus sur le renforcement des fréquences) et la géolocalisation des nouveaux logements autorisés entre 2018 et 2022, on peut observer que la majorité des nouveaux logements autorisés sont proches d'un arrêt d'une ligne Chrono.

En effet, près de 80% des logements autorisés sont situés dans un rayon de 300 mètres d'un arrêt Chrono.



Note de lecture : la couleur des cercles n'a pas d'autre fonction que d'apporter suffisamment de contraste afin d'améliorer la lecture de la carte

En centre-ville, les nouvelles opérations sont plutôt proches des lignes Chrono, du fait de la densité du maillage TC. Aux portes de l'agglomération cependant, on note que plusieurs nouvelles opérations importantes sont moins bien desservies, plus éloignées des lignes Chrono.

Or, ces opérations sont suffisamment éloignées du centre-ville de Chambéry pour que les nouveaux habitants soient tentés de privilégier l'usage de voiture par rapport au bus ou au vélo, ce qui risque à terme d'accentuer la congestion des grands axes pénétrants aux heures de pointe. On constate plusieurs exemples à Bassens, La Ravoire, Challes-les-Eaux, Jacob-Bellecombette, Saint-Baldoph, ou encore Saint-Jeoire-Prieuré, commune qui s'est beaucoup développée mais dispose d'une desserte en transport en commun structurants plus faible. Le lien urbanisme et mobilité apparaît plus cohérent sur La Motte Servolex, Bissy, Mérande/Joppet, Chambéry le Haut, voire Barby.

3.3 UN CONTEXTE IMMOBILIER DE PLUS EN PLUS TENDU QUI AFFECTE LA PRODUCTION NEUVE

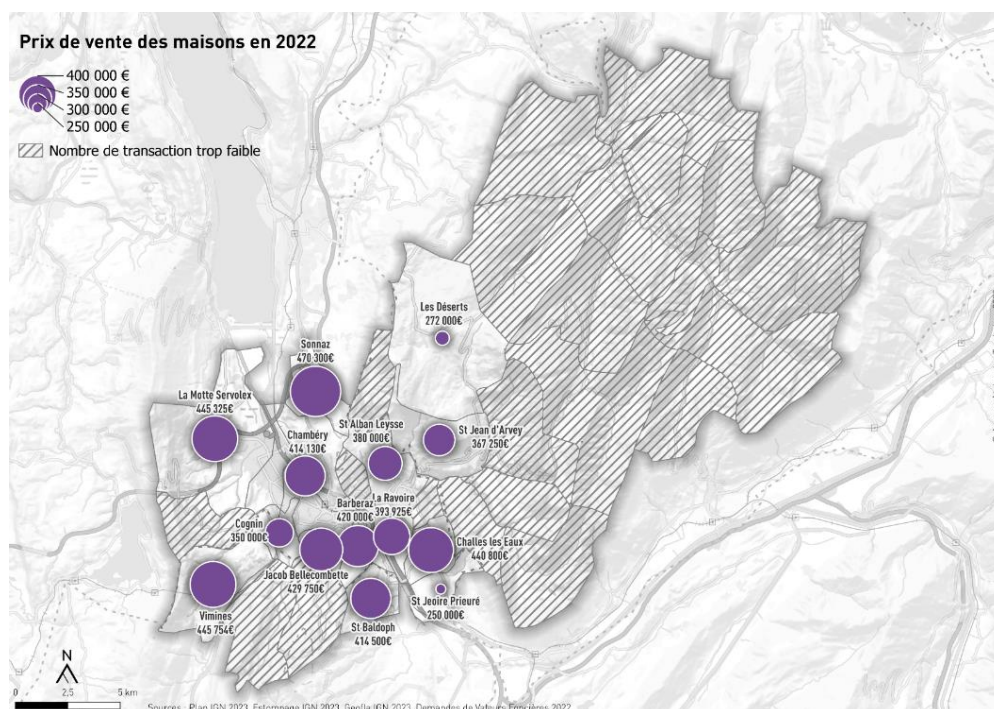
Pour mémoire, en 2020, l'occupation du parc de résidences principales de Grand Chambéry se présente de la façon suivante :

- 52,2 % de propriétaire-occupant
- 45,6% de locataire
- 2,2 % par une occupation gratuite

(Source : Insee, 2023)

De façon schématique, plus on se situe au centre de l'agglomération, plus la part de propriétaires occupants est faible (40% à Chambéry, 37% à Jacob-Bellecombette, commune très étudiante), alors que plus on se situe en périphérie, plus elle est élevée (couramment 80% et plus de propriétaires-occupants dans les Bauges).

L'évolution du marché immobilier en maisons individuelles :



Nb : l'année 2022 est peu représentative pour Saint-Jeoire Prieuré, avec un nombre de ventes plus élevé que les années précédentes, mais un prix médian moins élevé. Sur les années précédentes, la commune est proche des niveaux de prix constatés sur les communes du cœur d'agglomération.

Des prix moyens hétérogènes d'une commune à l'autre

Le nombre de transactions annuelles de maisons individuelles est très faible sur de nombreuses communes (moins de 10 par an). Elles ne sont donc pas intégrées à l'analyse par manque de fiabilité, notamment sur le territoire des Bauges. L'analyse se concentre donc essentiellement sur la ville de Chambéry et ses communes limitrophes, permettant ainsi de dégager une tendance pertinente.

En 2022, le prix médian des maisons individuelles est plutôt variable sur le cœur d'agglomération, allant de 350 000 € à Cognin jusqu'à 445 000 € pour la Motte-Servolex ou encore Vimines, et 470 000 € à Sonnaz. Les communes au contact du territoire de Grand Lac présentent globalement les prix médians les plus élevés de Grand Chambéry, et constituent un marché de report de ce territoire dynamique, recherché mais cher. Saint-Alban-Laysse ou encore Saint-Jean d'Arvey connaissent des prix médians moins importants : respectivement 380 000 € et 367 000 €. Barberaz ou Bassens connaissent des prix également élevés, réunissant une proximité du centre-ville chambérien, une certaine rareté de l'offre et un cadre de vie reconnu (coteaux avec vues).

Un nombre de ventes en tendance à la baisse...

Le nombre de transactions en maisons individuelles, après un pic en 2019 (557 transactions) a connu une baisse significative lors de la crise du covid en 2020, puis une nouvelle croissance en 2021 (533 transactions) avant de connaître un nouveau tassement sur 2022 (480). Cette tendance en dents de scie, globalement en légère baisse sur la durée, peut s'expliquer notamment par la hausse des prêts immobiliers et une augmentation significative du refus de prêts par les banques, complexifiant les transactions sur ce marché cher et sélectif (voir partie 4).

... mais des prix de vente à la hausse

D'après la base DVF, le prix de la maison individuelle sur l'agglomération de Chambéry connaît une nette augmentation avec un prix médian passant de 2 831 €/m² en 2018 à 3 889 €/m² en 2022. Selon l'étude réalisée par les Notaires de France entre juin 2022 et fin mai 2023, cette augmentation se poursuit actuellement avec une évolution annuelle de +6,5% sur la commune de Chambéry et +6,3% sur la périphérie chambérienne. Toutefois, ces évolutions se situent un peu en dessous de l'évolution des prix de vente départementale, qui atteint +7,7%.

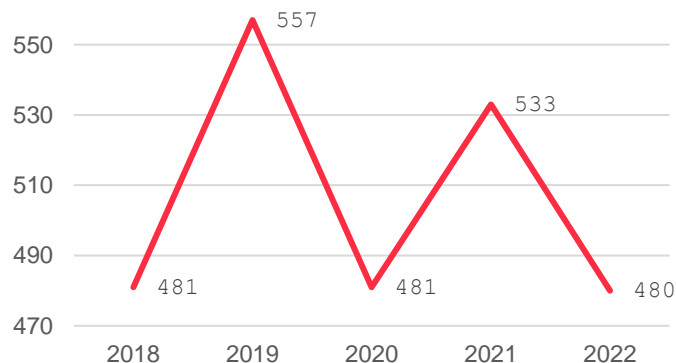
Les données sur le secteur des Bauges étant agrégées aux territoires de Chautagne et Albens, elles n'ont pas été intégrées dans l'analyse.

Évolution du prix de vente de la maison individuelle sur Grand Chambéry



Source : Insee 2023 - Revenus déclarés par unité de consommation
 ● prix médian au m²

Nombre de transactions en maisons individuelles sur Grand Chambéry



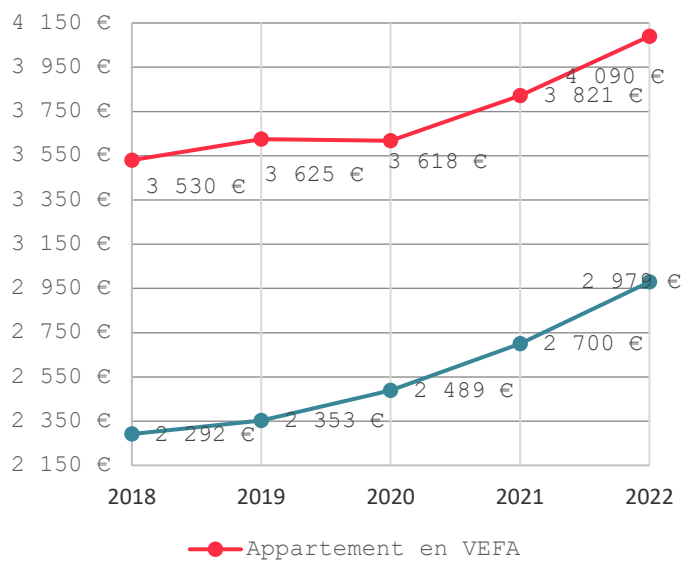
Marché immobilier des maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
SAVOIE	306 500 €	7,7%	110 m ²	740 m ²
Chambéry (commune)	405 500 €	6,5%	119 m ²	650 m ²
Périphérie Chambérienne	403 800 €	6,3%	120 m ²	740 m ²

Sources : Notaires de France, période d'étude : 1er juin 2022 au 31 mai 2023

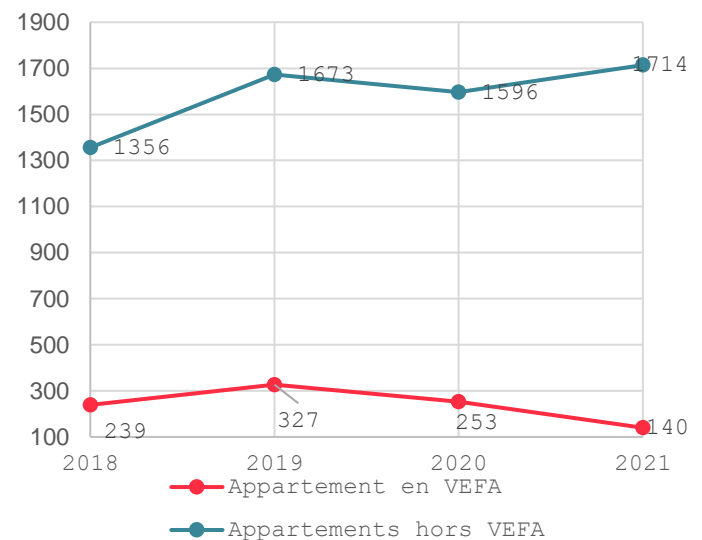
L'évolution du marché immobilier en logements collectifs :

(Source : Demande de Valeur Foncière – DVF, Année 2022 à consolider)

Evolution du prix de vente des appartements (prix médian au m²)



Evolution du nombre de transactions des appartements sur Grand Chambéry



Un marché du logement collectif centré sur la première couronne

D'après les données DVF de 2022, le nombre de transactions en logements collectifs (appartements anciens et neufs confondus) se concentre majoritairement sur la ville de Chambéry et les communes de la première et seconde couronne de l'agglomération, avec des prix de vente médians allant de 2 673 €/m² à Cognin et 2 827 € à Chambéry, jusqu'à 3 858 €/m² pour Jacob-Bellecombette et 3 836 €/m² pour Saint-Jeoire-Prieuré.

Le reste de l'agglomération, notamment le secteur des Bauges, présente un nombre de transactions trop faible pour permettre une analyse fiable des prix de vente au m², à l'exception des communes de Aillon-le-Jeune (2 009 €/m²) et Les Déserts (2 882 €/m²).

La ville de Chambéry est ainsi l'une des communes du cœur de l'agglomération où le prix au m² est le plus faible, tout comme Cognin. Cela peut s'expliquer par l'existence d'un parc de logements anciens plus important, moins attractif et/ou nécessitant un budget de travaux pouvant être conséquent.

L'évolution du nombre de transactions : un marché à deux vitesses entre l'ancien et le neuf

La hausse du nombre de transactions d'appartements dans l'ancien se poursuit avec toutefois une baisse là aussi constatée en 2020 (1 594 transactions) en raison de la crise du Covid, puis une reprise significative en 2021 (1 714 transactions) selon DVF.

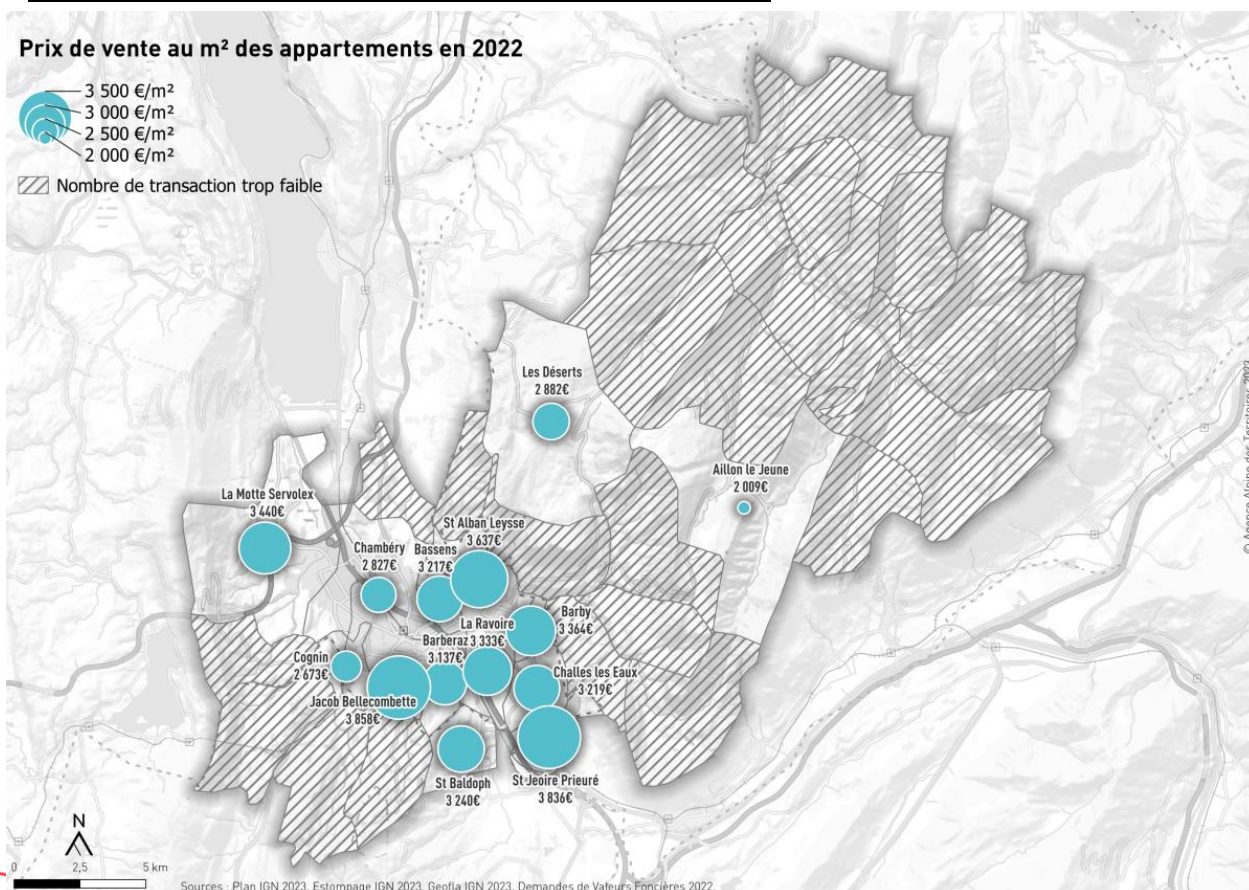
Le nombre de transactions en logements neufs semble ne pas connaître la même trajectoire. En effet, le nombre de transactions de logements en VEFA connaît une forte diminution depuis la crise du Covid, passant de 327 transactions en 2019 à 140 en 2021. Cette baisse peut s'expliquer en grande partie par la baisse de commercialisation de logements neufs sur l'agglomération par rapport aux années précédentes. A noter que les données DVF 2022 n'étant pas consolidées, elles n'ont pas été traitées dans le cadre de cette analyse.

Une augmentation du prix de vente des appartements de 30% depuis 2018

Depuis 2018, une hausse constante des prix de ventes des logements est constatée à l'échelle de l'agglomération avec une augmentation d'environ 30 % en 5 ans du prix médian au m² des appartements hors VEFA (marché de l'ancien) et d'environ 37% pour les appartements en VEFA (logements neufs) selon les données DVF.

La synthèse de la conjoncture immobilière de Notaires de France, présentant des données récentes sur les médians au m² entre juin 2022 et mai 2023 pour les appartements anciens, indique une augmentation du prix au m² de 11,4% sur la commune de Chambéry et de 13,7% sur la périphérie chambérienne. L'évolution du prix au m² sur 1 an est également de 11,4% à l'échelle de la Savoie, traduisant ainsi une augmentation des prix dans la périphérie de Chambéry un peu supérieure à celle du département. Les données sur le secteur des Bauges étant agrégées aux territoires de Chautagne et Albens, elles n'ont pas été intégrées.

Evolution du prix médian des logements anciens à Grand Chambéry :



Marché immobilier des appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
SAVOIE	3 630 €	11,4%	167 500 €	46 m ²
Chambéry (commune)	2 840 €	11,4%	170 700 €	67 m ²
Périphérie Chambérienne	3 400 €	13,7%	215 000 €	67m ²

Sources : Notaires de France, période d'étude : 1er juin 2022 au 31 mai 2023

Le marché de l'accession libre sur l'agglomération : une présence importante d'investisseurs

Qualifié de « marché de report » des bassins annécien et aixois par les acteurs de l'immobilier, Grand Chambéry a connu une forte augmentation des prix de vente en accession libre ces dernières années. Selon eux, l'agglomération de Chambéry dispose d'une image attractive, synonyme d'une certaine qualité de vie aux yeux des acquéreurs.

Une clientèle locale :

Les acquéreurs potentiels sur l'agglomération constituent une clientèle essentiellement locale selon les opérateurs interrogés (promoteurs, agents immobiliers). Selon eux, il n'y aurait pas eu « d'effet post-covid, même s'il y a eu certains acquéreurs parisiens ou lyonnais qui sont venus s'installer mais cela reste un épiphénomène ».

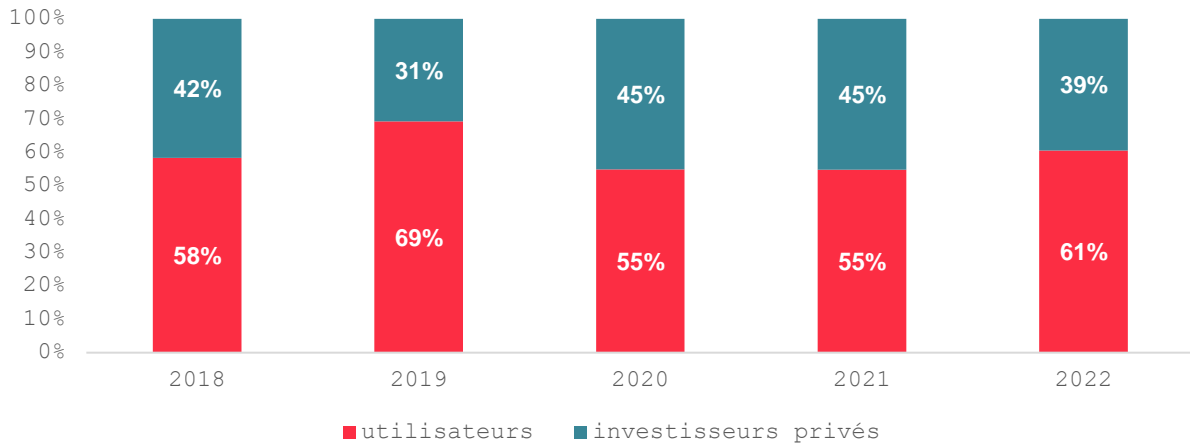
Un marché porté de presque moitié par les investisseurs :

Selon les données CECIMOBIS, environ 40% du marché serait porté par des investisseurs ces dernières années. Pour les acteurs interrogés, l'une des raisons de la baisse des ventes constatée est que l'investisseur serait actuellement en position d'attente, notamment du fait de la fin du dispositif Pinel. C'est une partie du marché qui se fige.

Une forte demande en petites typologies :

Le marché des logements collectifs se caractérise actuellement par une forte demande en petites typologies, essentiellement jusqu'au T3 à l'échelle de l'agglomération, en raison notamment de l'évolution des compositions familiales (familles monoparentales, monoretraité...etc.). L'un des promoteurs interrogés évoque une approche théorique de 25% de T2, 50% de T3 et 25% de T4 dans la conception de ses nouvelles opérations.

**Evolution de la part des utilisateurs et investisseurs
privé dans les réservations nettes de logements en VEFA
sur Grand Chambéry**



Source : CECIMOBS 2018 à 2022

Une chute des ventes de logements neufs en VEFA en raison de difficultés de commercialisation :

Comparatif des ventes de logements collectifs en VEFA entre 2022 et 2023 :

Collectif/Grand Chambéry - année complète	Janvier /Août 2022	Janvier/ Août 2023
Nombre de réservations nettes	398	229
Dont utilisateurs	234	129
Dont investisseurs privés	164	100
Nombre de mises en vente	394	254
Nombre de logements disponibles en fin de période	374	502
Prix moyen /m ² des réservations (Hors stationnement et ventes en bloc, TVA normale)	4 136 €	4 524 €
Vente en bloc	25	118

Source : CECIMOBS 2023

Les données CECIMOBS les plus récentes à disposition permettent de quantifier la crise immobilière aujourd'hui constatée :

- Une nette diminution du nombre de réservations entre 2022 et 2023 : 398 réservations entre janvier et août 2022 contre 229 sur la même période en 2023. Ces chiffres illustrent la crise immobilière actuelle, notamment bancaire avec une hausse du coût des prêts immobiliers et une augmentation des refus de prêt par les banques ;
- Une diminution du nombre de ventes portées par des investisseurs, qui s'explique notamment par la fin du dispositif Pinel. Le marché de l'agglomération serait porté à 41% sur la période janvier-Août 2022 et à 43% sur la période janvier-août 2023 ;
- Une forte baisse du nombre de mise en ventes des logements, ce qui signifie qu'il y a moins d'opérations qui sont commercialisées ;
- Une augmentation du nombre de logements disponibles, par conséquent les promoteurs se retrouvent avec un stock de logements beaucoup plus important à commercialiser que l'année précédente ;
- Une forte augmentation de la « vente en bloc » (de 25 à 118 logements), pratique qui permet aux promoteurs, selon plusieurs acteurs interrogés, d'écouler leur stock disponible, souvent grâce au concours des bailleurs sociaux, et de pouvoir sortir les opérations ;
- Une nette augmentation des prix de vente des logements en VEFA : de 4 136 € TTC/m² hors stationnement sur janvier-août 2022 à 4 524 €/TTC sur la même période en 2023, soit une augmentation d'environ 9,3% en une année sur la même période.

3.4 UN CONTEXTE DEVENU DÉFAVORABLE À LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS ET À LEUR QUALITÉ

Avertissement : les paragraphes suivants font régulièrement référence à des paroles d'acteurs locaux (rencontrés spécifiquement dans le cadre de cette étude) qui nécessitent d'être interprétées avec toutes les précautions d'usages nécessaires. Elles sont avant tout à considérer comme des pistes de réflexion. L'intérêt de ces verbatims n'est pas de savoir quel acteur exprime précisément quel point de vue, mais plutôt de proposer une mise en perspective globale.

Les difficultés exprimées par les opérateurs pour produire du logement :

Les difficultés actuelles exprimées par les acteurs de la construction de logements font globalement consensus, et s'expliquent selon eux par plusieurs facteurs :

- Une difficulté foncière qui s'explique par :
 - La rareté du foncier, avec une diminution conséquente des terrains nus constructibles en périphérie des tissus urbanisés, au fur et à mesure de la révision des PLU locaux puis avec l'approbation du PLUI-HD.
 - En conséquence, une concurrence accrue entre promoteurs pour l'acquisition du foncier (non bâti et déjà bâti), sous l'effet de l'offre et de la demande, avec beaucoup d'intervenants et des propriétaires fonciers qui cherchent à faire monter les enchères, entraînant ainsi le foncier vers des prix de plus en plus élevés.

Ces facteurs entraînent ainsi une inflation du foncier, certes variable d'un projet à l'autre. Le prix du foncier aurait pris en effet 30% à 50% en quelques années selon certains acteurs interrogés.

- Les règles du PLU contrebalancent peu cette rareté du foncier, car elles limitent la verticalité (surélévation, densité) et/ou demandent de composer avec des contraintes importantes, en particulier celle du stationnement. Les promoteurs regrettent que la densité des projets ne soit pas toujours bien acceptée et que celle-ci soit fréquemment revue à la baisse lors de la conception des projets, venant par conséquent déséquilibrer davantage l'équilibre économique des opérations (sic).
- La difficulté à faire sortir certaines OAP : en raison d'une part d'un morcellement du foncier avec de nombreux propriétaires, d'autre part du manque de viabilité économique de nombreuses OAP (généralement trop peu de densité pour équilibrer les dépenses nécessaires).
- La hausse des coûts de la construction qui a considérablement augmenté depuis quelques années, et qui s'explique notamment par l'augmentation des prix des matériaux
- L'injonction de produire une partie de logements locatifs sociaux en VEFA, qui sont construits et vendus à perte aux bailleurs sociaux, comme exprimé par les promoteurs interrogés.

Face à ces difficultés, et afin d'équilibrer les opérations, les stratégies des opérateurs sont les suivantes :

- Augmenter les prix de vente en accession libre : comme évoqué par la majorité des acteurs rencontrés, les prix de vente du logement neuf ont connu une forte augmentation avec une augmentation de 9,3% entre 2022 et 2023 selon CECIMOBS. Mais certains acteurs interrogés (promoteurs ou agents immobiliers), reconnaissent eux même que « les prix ne sont plus en phase avec la réalité du marché ».
- Faire des économies et donc baisser la qualité des opérations avec une baisse de prestations. L'un des opérateurs rencontrés reconnaît même des projets « dépouillés architecturalement ». L'une des conséquences est également « une réduction des surfaces et une optimisation de la conception des logements » pour maintenir les coûts selon les acteurs interrogés.

Une crise immobilière « depuis 2022 » :

Les acteurs interrogés identifient l'incapacité d'achat comme la cause majeure de la crise immobilière, entraînant mécaniquement une baisse considérable du nombre de ventes. L'un d'entre eux évoque que « la crise immobilière que l'on connaît depuis 2022 pourrait être une crise encore plus grave que celles connues en 1992 et 2008 si le gouvernement ne fait rien ». Les promoteurs et bailleurs rencontrés confirment que la plupart des projets en cours sont gelés car « il n'y a plus d'acquéreurs ». Par ailleurs, beaucoup s'inquiètent des impacts pour les différents corps de métiers de la filière : notaires, architectes, maîtrises d'œuvres, bureaux d'études et entreprises...etc.

Selon les acteurs locaux interrogés, la crise immobilière actuelle, entretenue par la crise bancaire et la crise énergétique, a pour effet le départ de certains promoteurs nationaux de l'agglomération. En difficulté économique, beaucoup craignent une année 2024 délicate.

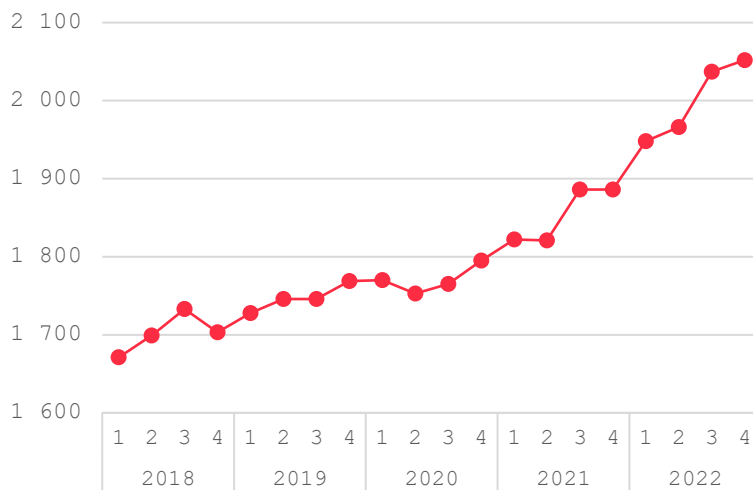
Compte tenu de ce contexte dépeint comme extrêmement difficile, la majorité des acteurs de la promotion expriment des difficultés à sortir de nouvelles opérations, certains évoquent le fait d'attendre avant de lancer de nouvelles opérations car tous les paramètres sont défavorables (coût du crédit, inflation des coûts de construction, etc.). D'ores et déjà selon eux, le ralentissement de la production de logements se fait ressentir au niveau des entreprises du bâtiment qui mènent des recherches aujourd'hui très actives pour remplir leur plan de charge.

Une évolution du coût construction sans précédent à échelle nationale

D'après l'indice du coût de la construction (ICC), le coût de construction a connu une augmentation d'environ 26% entre 2018 et 2022 en France (Insee). Cette augmentation rapide s'explique principalement par la flambée des coûts des matériaux.

Un des acteurs interrogés estime qu'il devrait y avoir un énorme écart entre le coût de construction estimé de ses opérations et l'ouverture des plis : « les prix des matériaux ne baissent pas, les entreprises sont au bord de la faillite, c'est assez compliqué car il n'y a pas de clause de révision des prix des marchés qui aideraient à avoir des éléments d'offre évolutifs, ce qui rassurerait les entreprises. ».

Evolution de l'Indice du Coût de Construction (ICC, Insee)



La problématique du foncier dans les opérations : entre carence et inflation

Pour l'EPFL73, la taille des fonciers sur lesquels est effectué leur portage rétrécit (opération exceptionnelle de l'ex-CHS de Bassens mise à part) mais leur valeur augmente considérablement depuis quelques années. Ainsi, une stratégie de veille foncière pour acheter par morcellement se met en place afin de pouvoir engendrer une opération globale par la suite. Cette même stratégie est utilisée par les opérateurs immobiliers. Davantage chronophage et coûteuse pour ces différents acteurs, elle augmente également la durée de portage nécessaire des projets.

Différents acteurs interrogés résument qu'il est compliqué aujourd'hui d'avoir une stratégie de réserve foncière car des terrains se font déclasser en cours de route. Il y a donc un gros risque d'inconstructibilité du terrain. S'ajoute à cela la concurrence entre acheteurs et les difficultés liées au comportement et à la stratégie adoptée par les propriétaires fonciers eux-mêmes, en position de force pour faire monter les enchères.

La majorité des fonciers étant aujourd'hui situés en renouvellement urbain, des montants importants de « proto-aménagement » (démolition, désamiantage ou encore dépollution des sols) sont à prévoir dans les dépenses des opérations. Aussi, le poids du foncier (prix du foncier, coûts de portage, coûts de déconstruction, etc.) impacte de plus en plus l'équilibre financier des opérations de logements. Par ailleurs, les acteurs interrogés soulignent le besoin d'intervention des collectivités et regrettent le fait qu'il n'y ait pas beaucoup d'appel à projet lancés. Il est perçu comme plus que jamais nécessaire que les collectivités anticipent la question du foncier avec des outils dédiés tel que l'EPFL 73. La nécessité d'une stratégie et d'une vision de la maîtrise foncière est l'un des enjeux dont il faut indéniablement se saisir dès aujourd'hui.

128 112 m²

C'est la surface actuellement en portage par l'EPFL de Savoie pour des futurs projets de logements sur l'agglomération de Chambéry

(Dont 95 887 m² pour l'ancien CHS de Bassens)

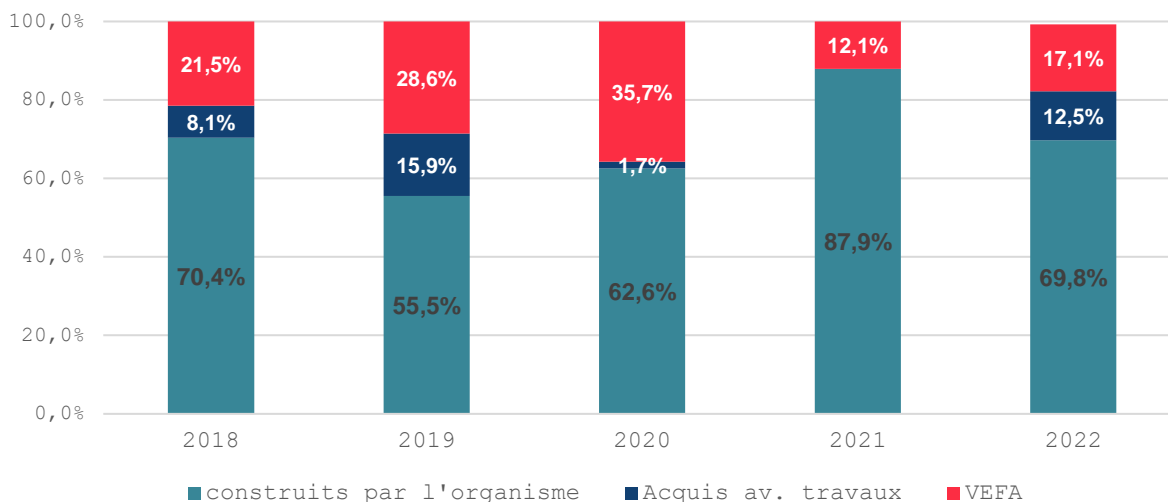
3.5 LES DIFFICULTÉS DES BAILLEURS SOCIAUX À PRODUIRE DU LOGEMENT

La difficulté de la production de logement social

La part de logements sociaux produits en VEFA fluctue selon les années. Une grande majorité est encore construite par les bailleurs sociaux eux-mêmes en maîtrise d'ouvrage directe (70% en 2022). D'après les données RPLS, la part des logements locatifs sociaux produits par des promoteurs privés (et donc achetés en VEFA par des bailleurs sociaux) a augmenté significativement entre 2018 et 2020 (de 21,5% à 35,7%) avant de baisser fortement en 2021 (12,1%) puis d'augmenter à nouveau en 2022 (17,1%).

Cependant, la plupart des bailleurs sociaux interrogés sur le territoire expriment que cela est aujourd'hui de plus en plus compliqué. Ils constatent que leurs opérations tendent à être de plus en plus déséquilibrées, notamment du fait de l'augmentation du taux du Livret A. Ils confirment également leurs difficultés à acquérir du foncier en propre pour pouvoir construire seul, puisqu'ils n'ont pas la capacité de faire la même proposition financière à des propriétaires fonciers qu'un promoteur, malgré l'existence d'avantages fiscaux pour un propriétaire s'il vend à un bailleur social. Certains bailleurs déplorent cette situation car ils ont été souvent déçus de certains projets réalisés en VEFA par des promoteurs.

Evolution des logements locatifs sociaux par modes d'entrée sur Grand Chambéry



Source : RPLS 2018 à 2022

Les bailleurs sociaux interrogés confirment la tendance actuelle de réduire leur production en locatif social en raison du contexte de crise immobilière (coût du foncier, coût de la construction...). À cette difficulté s'ajoute donc celle des promoteurs privés pour sortir leurs propres opérations, ce qui aura un impact direct sur la production de logements locatifs sociaux en VEFA sur l'agglomération.

Les difficultés exprimées par les bailleurs sociaux sont également expliquées par l'absence de fonciers fléchés 100% social dans le PLUI-HD et la difficulté actuelle des collectivités à porter des projets de logements. Certains bailleurs sociaux évoquent également la difficulté de réaliser des opérations en logement social sur certains secteurs par manque d'équilibre financier des opérations et de moyens de la part des collectivités. Certains bailleurs sociaux soulignent aussi être sollicités par des communes pour des projets mais ceux-ci ne sont pas viables économiquement même en intégrant du lotissement ou de l'accession libre dans les opérations.

par

A l'échelle nationale, les ventes en bloc ont **chuté de 7,9 %** au 1er trimestre 2023, baisse imputable d'abord aux bailleurs sociaux

(Fédération des promoteurs immobiliers, Les Echos 27 mai 2023).

A quoi s'attendre ?

Avec le contexte actuel, bien installé, la production de logements locatifs sociaux devrait baisser de presque moitié selon certains bailleurs sociaux interrogés. Les bailleurs sociaux annoncent vouloir en effet « réduire la voilure » du fait de la crise actuelle. Certains ont déjà pour objectif premier la rénovation de leur parc avec des investissements considérables. Un autre enjeu est également de travailler d'ores et déjà sur les évolutions de la réglementation énergétique en 2025, pour anticiper les projets de demain, ce qui nécessite de consacrer dès à présent des investissements.

La difficulté de produire du logement en accession sociale

Les acteurs rencontrés évoquent la difficulté de produire du logement en accession sociale avec un manque de projets fléchés en ce sens. Vient s'ajouter la problématique du zonage A-B-C qui conditionne l'accès au logement de type BRS ou PSLA avec des plafonds de ressources souvent inadaptés. Des changements de zonage ont été effectués en octobre 2023 mais ces changements demeurent certainement insuffisants. A l'échelle de l'agglomération, seule la commune de la Motte Servolex a changé de zonage et est passée en zone A, soit la catégorie la plus tendue. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs comme les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation. Cette tension se vérifie puisque la Motte-Servolex est la commune qui possède le loyer le plus élevé sur l'agglomération en 2022 (données ANIL 2022).

La majorité des bailleurs sociaux interrogés estime que le BRS est un produit qui fonctionne bien et qu'il convient de le développer.

3.6 L'IMPACT DE L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION SUR LES PASSOIRES THERMIQUES SUR LES MARCHES ENCORE DIFFICILE A EVALUER

Aucun acteur rencontré dans le cadre de l'étude ne constate un bouleversement soudain du marché lié à l'entrée en vigueur progressive des nouvelles restrictions concernant les passoires thermiques. Certes, il n'y a pas un sentiment de panique chez les vendeurs et chez les acquéreurs concernés, mais tous ont cependant bien cet enjeu dans le viseur et l'ont parfaitement intégré dans leur stratégie.

Un premier effet constaté est le transfert d'appartements essentiellement de type F ou G du marché locatif vers le marché de l'accession. En effet, plutôt que de continuer à louer à ces biens (de plus en plus difficilement, ou au prix de lourds travaux), certains propriétaires préfèrent vendre. En conséquence, même si le phénomène reste peu important en volumes, il vient ponctuellement durcir la tension locative existante en raréfiant l'offre disponible. Cette problématique émergente est à surveiller de près car si elle se généralise, ce sont de grandes quantités de logements qui pourraient potentiellement quitter le marché déjà tendu de la location. Rappelons qu'on estime à 9 445 logements F et 4 878 logements G le nombre de passoires thermiques sur le territoire de Grand Chambéry, soit environ 20% des logements (source : AURA Energie Environnement). Certes, cela pourrait

aussi potentiellement ramener des logements vers le marché de l'accession libre, mais avec souvent un besoin de travaux importants pour rendre leur état énergétique acceptable.

L'effet sur les prix dans l'agglomération reste actuellement modéré : de façon générale les acteurs interrogés (agent immobilier, courtier en crédit) ne perçoivent pas de chute de la valeur de ces biens, hormis sur quelques biens particulièrement dégradés. Les vendeurs s'accrochent, peu cherchent à se débarrasser le plus vite possible de leur bien, ce qui maintient les prix.

Côté acquéreurs, la prise en compte de l'étiquette énergétique du bien entre de plus en plus en considération au moment de l'achat, aussi bien par crainte de devoir assumer une facture énergétique lourde compte tenu de la hausse des coûts de l'énergie que par crainte de devoir supporter de lourds travaux de rénovation. Pour CIS Promotion, ce critère est en voie de devenir plus important que la surface du logement par exemple.

Enfin, on perçoit chez les acteurs interrogés un certain flottement concernant la volonté politique du gouvernement de conserver les échéances prévues par la loi. Les spéculations sur un allongement des échéances incitent les vendeurs à la prudence et à ne pas céder à la précipitation.

3.7 RENOVER LE PARC EXISTANT, UN DEFI D'ABORD FINANCIER

Un passage à l'action difficile

L'ASDER, qui est entre autres Espace Conseil France Rénov', accompagne collectivités, particuliers et copropriétés dans leurs projets d'amélioration énergétique en Savoie. Elle constate une croissance forte de l'intérêt des particuliers sur les questions énergétiques. Ces 3 dernières années, le nombre de demandes d'information a été multiplié par 2,5 à l'échelle de la Savoie (9000 appels téléphoniques, d'une durée moyenne de 20 minutes).

Mais le passage à l'action n'augmente pas dans les mêmes proportions. Il y a trois raisons identifiées à cela :

- Beaucoup de personnes ne s'attendent pas à ce que les travaux soient si chers, et préfèrent différer ou revoir à la baisse leur projet. Si la hausse des matériaux semble avoir atteint un plateau, les tarifs restent élevés.
- Beaucoup de personnes sont déçues par la réalité des aides financières : la forte communication de l'Etat suscite beaucoup d'attentes, mais tout le monde et tous les travaux ne répondent pas aux critères d'éligibilité.
- Également une raison « psychologique » liée à l'acuité de la prise de conscience de l'enjeu énergétique et financier : plus les coûts de l'énergie augmentent soudainement, plus les propriétaires s'activent pour s'engager dans des travaux lourds. Or, l'électrochoc énergétique de l'hiver dernier semble se tasser.

La CAPEB 73 considère également que l'évolution constante des dispositifs d'aides est un réel frein au passage à l'action.

Massifier la rénovation énergétique est donc peu évident. Sur le territoire de Grand Chambéry, l'ASDER a ainsi réalisé 17 visites de maisons depuis 2021, qui ont donné lieu à « seulement » 8 passages l'action.

Le prix constaté des travaux pour la rénovation énergétique globale d'une maison individuelle est en moyenne de 80 000 €. Pour une copropriété, cela revient en moyenne à 30 à 35 000 € par logement (+1000 € par fenêtre). Mais les prix ont fortement augmenté : avant Covid, cela revenait plutôt autour de 20 000 € en moyenne pour un logement en copropriété.

Un enjeu considérable pour les bailleurs sociaux

Possédant un parc de plusieurs milliers de logements, les bailleurs sociaux sont en première ligne.

L'OPAC gère 22 000 logements en Savoie, et loge 1 savoyard sur 10. Près de 5000 logements sont concernés par les étiquettes énergétiques E, F et G. Il rénove actuellement 200 à 300 logements par an, pour un coût moyen de l'ordre de 60 000 à 80 000 € par logement.

Cristal Habitat gère 8500 logements (hors foyers). Il réhabilite environ 350 logements par an (moins de 2% du parc est classé F ou G). Au-delà de la seule problématique énergétique, ces rénovations sont fréquemment l'occasion de réadapter la typologie des logements aux besoins d'aujourd'hui (transformation de très grands logements en petits et moyens logements).

La Savoisiennne gère 1500 logements. Elle est moins confrontée à cette problématique car ils sont globalement récents.

Un besoin d'ajustement des aides et des référentiels

Selon l'ASDER, le retour d'expérience montre que ce qui fonctionne le mieux en matière d'efficacité des dispositifs d'aides est la rénovation globale. Les travaux au coup par coup sont rarement productifs, car le propriétaire dépasse rarement le stade des premiers travaux. Il est donc pertinent d'orienter en priorité les aides vers des rénovations globales. A ce sujet, la CAPEB rappelle qu'il s'agit d'un vrai défi pour les artisans du bâtiment, qui n'ont d'autres choix que de se structurer en groupements réunissant plusieurs compétences s'ils ne veulent pas perdre cette part croissante du marché, car ils se retrouvent en concurrence directe avec de grandes sociétés nationales qui réunissent déjà tous les corps de métiers.

Aujourd'hui l'ASDER estime que le PLUI-HD de Grand Chambéry est cohérent sur ces objectifs. Mais il identifie des pistes d'amélioration pour le référentiel de l'agglomération. Neuf et ancien ne sont pas assez distingués : par exemple, le référentiel impose l'installation de panneaux solaires en toiture lors d'une rénovation, mais ces rénovations représentent déjà souvent de lourds travaux coûteux, et comme tous les toits ne sont pas adaptés, c'est fréquemment un point de blocage. Ainsi, le parc des années 50, généralement considéré comme le pire en termes de consommation d'énergie et de confort d'usage, mériterait une attention toute particulière pour rendre les rénovations plus efficaces et plus nombreuses.

Plus largement, les critères d'éligibilité sont parfois mal adaptés aux réalités locales. Par exemple, Cristal Habitat ne peut pas prétendre à un certain nombre d'aides car la majorité de ses logements sont déjà raccordés au réseau de chauffage urbain. Or, sans aides suffisantes, et pour faire face à des coûts de travaux qui ont fortement augmenté, il n'a pas d'autre choix que de ralentir le rythme des rénovations ou de diminuer la qualité des prestations.

C'est parfois tout le modèle économique d'une opération de réhabilitation énergétique qui est fragilisé. Pour Cristal Habitat par exemple, il est difficile de financer une opération de réhabilitation de logements PLAI, quand il s'agit justement du type de LLS dont les montants de loyers sont les plus accessibles pour leurs occupants. L'équilibre ne peut se faire à l'échelle de l'opération.

3.8 ZOOM SUR LES PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE CENTRE : CHAMBERY

Avec 59 000 habitants et 32 800 logements, la ville centre du territoire représente à elle seule 43% des habitants, 45% des résidences principales et 58% des logements vacants du territoire de Grand Chambéry. Bien que centralité principale du territoire, la commune a perdu quelques centaines d'habitants sur la période 2014-2020 (les toutes dernières données Insee, publiées à la clôture du présent document, tendent à montrer une amorce de stabilisation, à confirmer dans la durée).

Pour mémoire, l'agglomération a la compétence habitat, la ville de Chambéry a la compétence sur le périmètre du centre ancien et porte l'OPAH-RU.

Une problématique spécifique d'attractivité sur le centre historique

Par sa configuration, son héritage historique et ses réglementations protectrices propres, le centre ancien présente des problématiques spécifiques, en particulier en matière de rénovation de l'habitat.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, selon les acteurs de l'immobilier le centre ancien ne souffre a priori pas d'un déficit particulier d'attractivité lié à l'état énergétique dégradé de ses bâtiments. Pour CIS Promotion par exemple, si les logements du centre ancien sont peu attractifs, ce n'est pas à cause de leur DPE, mais en raison des difficultés pour y accéder d'une part, et en raison de leur faible qualité d'usage d'autre part. C'est également un point de vue porté par la CAPEB, qui explique que de plus en plus d'artisans ne souhaitent plus se déplacer jusqu'en centre-ville pour réaliser des travaux tant cela est devenu compliqué (stationnement, accès aux rues piétonnes...). Pour autant, la rénovation de ces biens est une vraie problématique : difficulté ou impossibilité de l'isolation par l'extérieur en secteur ABF, maîtrise de la transformation des usages (Airbnb...), etc.

La connaissance de l'état énergétique et thermique du parc ancien pourrait être améliorée. En effet, les données n'ont pas été mises à jour dans les études de lancement de la nouvelle OPAH-RU, et commencent à dater.

L'apparition, encore timide, de nouveaux investisseurs désireux de se lancer dans des projets de réhabilitation complète d'immeubles dans l'ancien invite les collectivités à s'interroger sur la stratégie à adopter : faut-il aller chercher ces potentiels investisseurs, au risque que la défiscalisation pour réalisation de travaux dans l'ancien n'entraîne une augmentation des prix des logements, comme cela a déjà été constaté ailleurs ?

Un besoin d'observation renforcé et de meilleure connaissance du marché en centre-ville

A travers les différents acteurs rencontrés dans le cadre de cette étude, il ressort un besoin d'améliorer, de mutualiser et de partager la connaissance et l'observation fine du parc de logements de la ville centre. Au-delà d'un suivi opérationnel des autorisations d'urbanisme et de procédures spécifiques (habitat dégradé, arrêté de péril...), il ressort un besoin de données récentes et fines sur le profil des habitants du centre-ville, les parcours résidentiels, le profil des propriétaires du parc, l'identification précise de la vacance « dure » et de ses causes, etc.

Il ressort également un besoin d'étudier l'effet des nouvelles opérations par rapport au parc existant : qui se loge dans les nouvelles opérations importantes (Bissy, Mérande, Vétrotex) ? Est-ce de nouveaux habitants provenant de l'extérieur ? Est-ce des ménages déjà habitant précédemment en centre-ville ? Quels sont les parcours résidentiels internes à la ville centre ? Etc.

Au niveau du PLUi-HD, il est remonté une difficulté sur la sous-destination « hébergement ». En effet, contrairement au logement, cette sous-destination n'est pas tenue par des objectifs de mixité sociale. De fait, on observe que les opérations qui sortent actuellement en résidences étudiantes, en résidences jeunes actifs ou en résidences seniors (qui entrent dans la sous-destination « hébergement ») sont toutes des projets privés sans mixité sociale.

EN SYNTHÈSE :

Le Coeur des Bauges

- Pas véritablement de « marché » de l'immobilier
- Parcours résidentiels très endogènes
- Vacance globalement (très) élevée
- Fort enjeu de réhabilitation du parc ancien
- Revenus médians plutôt bas

La ville centre : Chambéry

- Démographie en stagnation
- Faible taille des ménages
- Vacance assez élevée, gros enjeu de rénovation dans le parc ancien
- Forte tension sur le parc locatif social
- Nombreuses constructions
- Revenu médian plutôt bas

La seconde couronne pavillonnaire

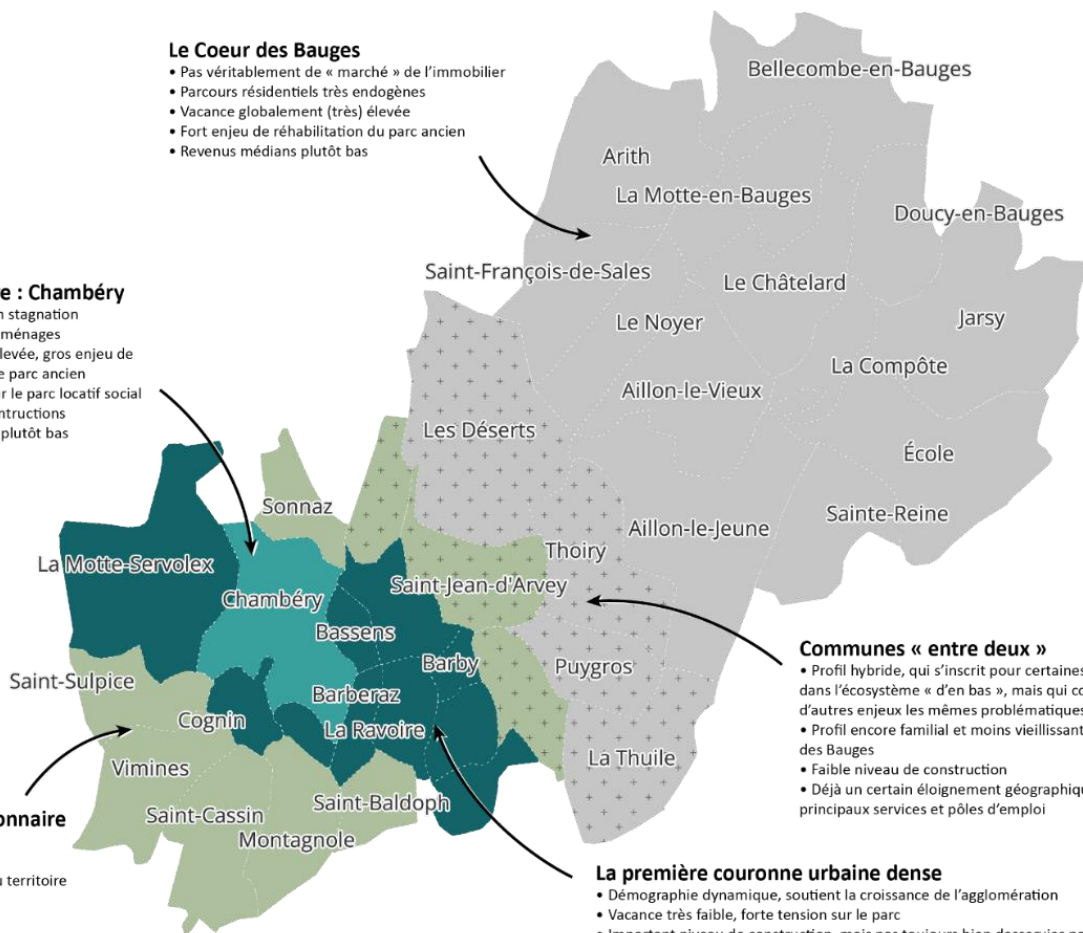
- Démographie dynamique
- Revenus globalement élevés
- Profil plus familial que la moyenne du territoire
- Faible vacance

La première couronne urbaine dense

- Démographie dynamique, soutient la croissance de l'agglomération
- Vacance très faible, forte tension sur le parc
- Important niveau de construction, mais pas toujours bien desservies par les TC
- Revenus médians élevés, avec une certaine ségrégation géographique des revenus (concentration de hauts revenus sur les coteaux avec vue...).

Communes « entre deux »

- Profil hybride, qui s'inscrit pour certaines dynamiques dans l'écosystème « d'en bas », mais qui connaît pour d'autres enjeux les mêmes problématiques « qu'en haut »
- Profil encore familial et moins vieillissant que le Coeur des Bauges
- Faible niveau de construction
- Déjà un certain éloignement géographique des principaux services et pôles d'emploi



4

COMMENT EVOLUE L'ACCES AU LOGEMENT,
DU POINT DE VUE DES MENAGES ?4.1 DES TAUX D'INTÉRÊT ÉLEVÉS QUI IMPACTENT LA CAPACITÉ
D'ACHAT DES MÉNAGES

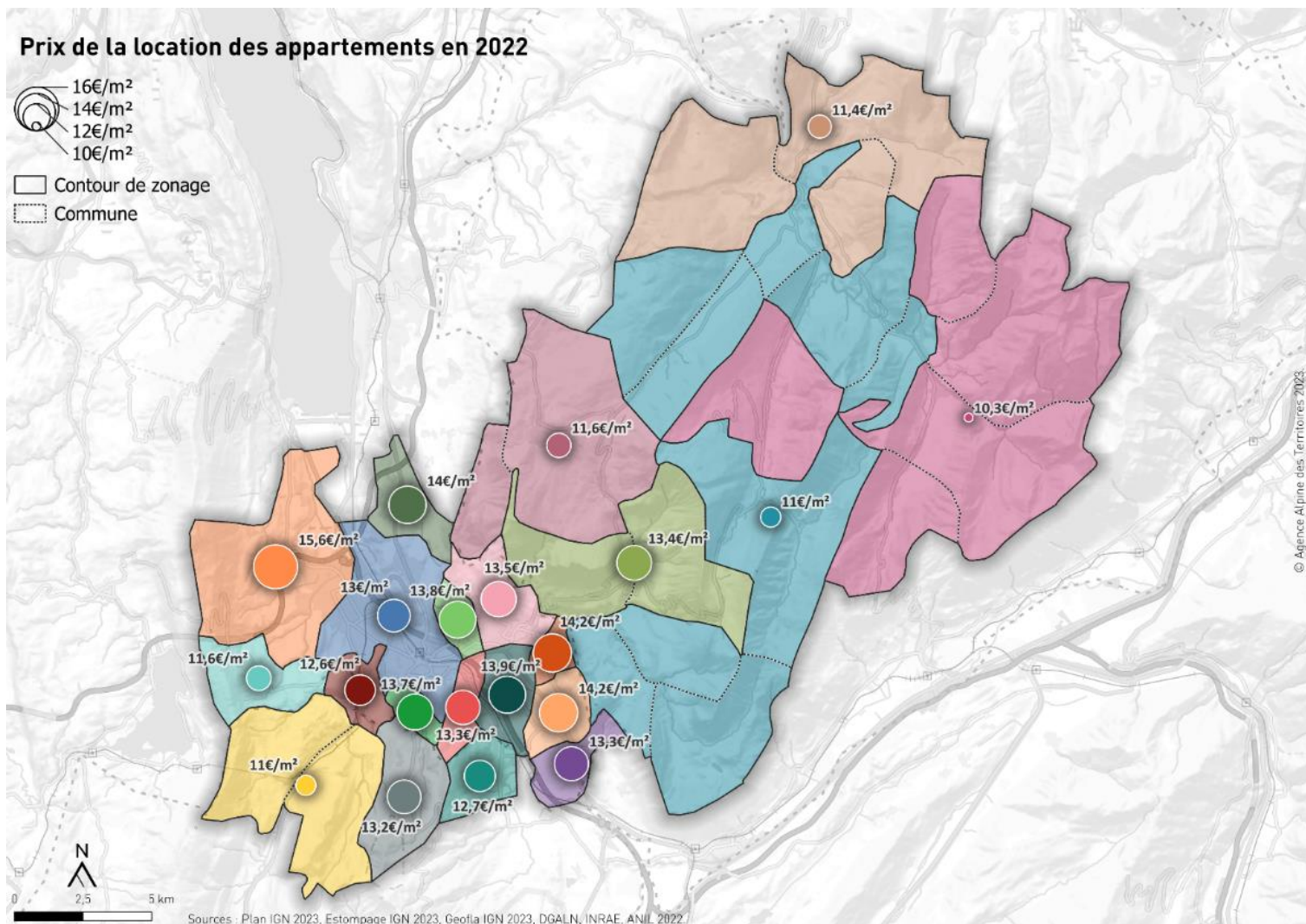
En France, la délivrance des prêts immobiliers a connu une très importante contraction : - 40 % sur un an à fin avril 2023 (Les Echos, 1er juillet 2023). Le durcissement des conditions d'accès au crédit qui devrait durer sur de nombreux mois. L'augmentation du taux en est la principale cause. Le nombre de transactions a chuté de 15% entre 2022 et 2023 (FNAIM dans Le Monde, le 27 juin 2023). La hausse des taux a restreint la capacité d'emprunt des ménages de 20% entre décembre 2021 et mai 2023 (Meilleur Taux, 3 juin 2023).

En juillet 2023, du fait d'une meilleure rentabilité du crédit pour le secteur bancaire liée à l'augmentation du taux d'usure et au gel du livret A, du rattrapage salarial et d'une inflation qui freine, le contexte devient plus favorable à l'acquisition immobilière. Mais les conditions d'octroi du crédit fixés par le Haut Conseil à la stabilité financière restent quasiment les mêmes, le retour à un marché plus dynamique sera très lent.

La capacité d'achat des ménages se trouve également érodée par l'évolution des prix du logement. Sur 20 ans (2001/2020) le prix des logements a augmenté de 125 % à comparer à l'inflation sur la même période qui a été de 30 % et le revenu des ménages qui a cru de 29 % (INSEE Références revenus et patrimoine des ménages, 27 mai 2021).

Un des effets d'adaptation à la remontée des taux et de l'élévation du prix de l'immobilier est la moindre ambition des projets immobiliers des ménages de l'ordre de 5 à 10 m² en moins pour compenser la perte du niveau d'emprunt (Meilleur Taux/Le Monde 27 juin 2023). La seconde adaptation, souvent nécessaire car la diminution de surface n'est pas compatible avec la taille du ménage ou avec ses aspirations, consiste à rester dans un logement locatif. La conséquence en est une diminution et une tension de l'offre locative globale.

4.2 UN MARCHÉ LOCATIF SOUS TENSION



La majorité des acteurs interrogés insiste sur la forte tension actuelle du marché locatif. L'une des causes principales de cette tension est le maintien certain dans le parc locatif pour les ménages en incapacité d'acheter, conséquence de la hausse des taux et des refus de prêts.

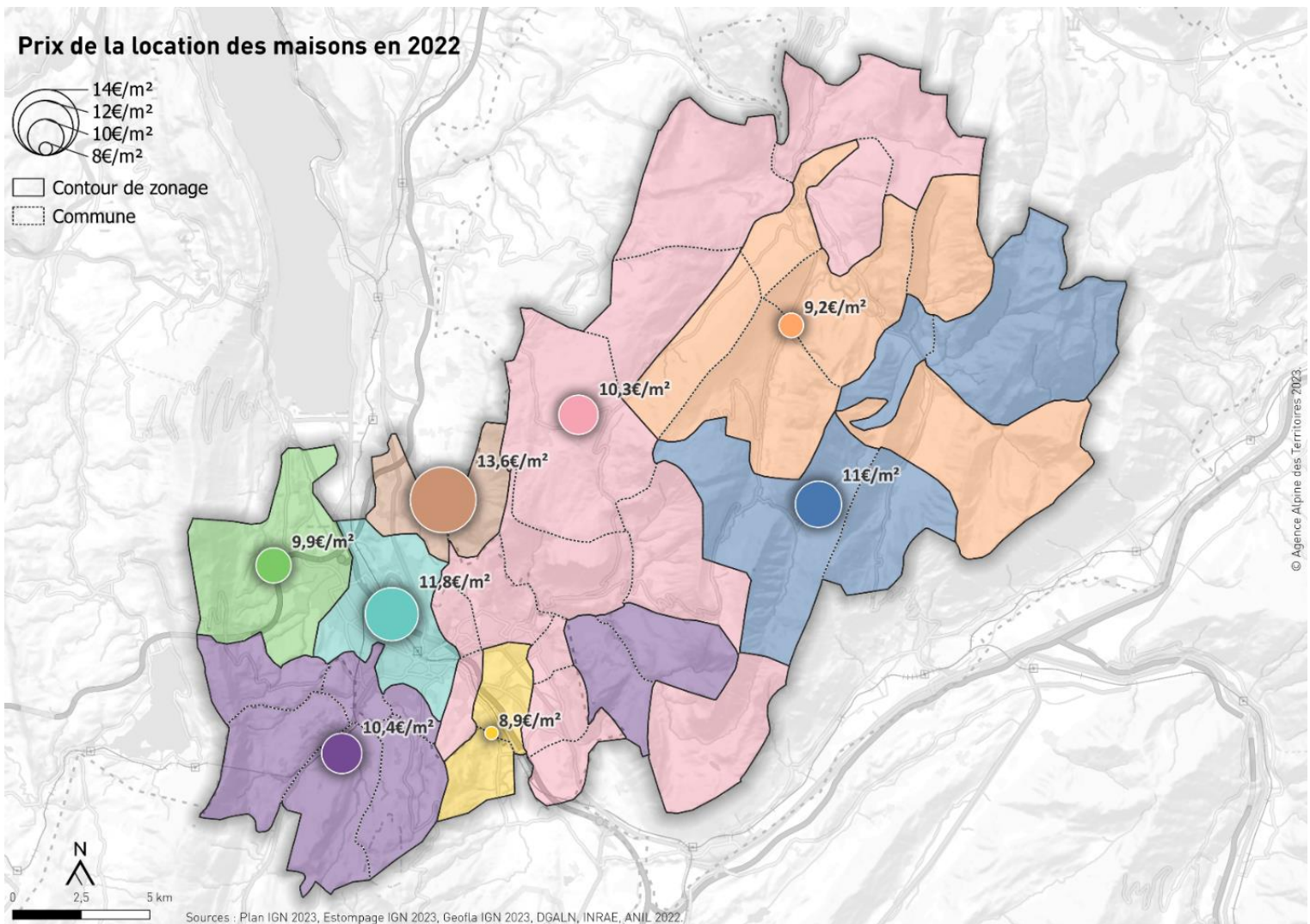
Selon l'une des agences immobilières interrogées sur le bassin chambérien, le marché locatif étudiant connaîtrait spécifiquement une forte tension, puisqu'il relève essentiellement du parc privé. Une pénurie des logements de grandes surfaces sur le marché du locatif est constatée. Au regard des pratiques qu'elle constate, cette agence se demande si la colocation, notamment chez les étudiants et les jeunes actifs, pourrait être l'une des causes de cette saturation de grands logements. En effet, les résiliations de bail sur la période estivale seraient de moins en moins pratiquées.

On observe une disparité territoriale des prix moyens au m² des loyers en appartements :

- De 10,3 €/m² sur une partie des communes des Bauges (Jarsy, Ecole, Sainte-Reine...) jusqu'à 15,6 €/m² à la Motte-Servolex (prix moyen le plus élevé à l'échelle de l'agglomération), commune proche du domaine universitaire du Bourget-du-Lac.
- Les loyers les plus élevés se concentrent globalement sur la première et deuxième couronne de Chambéry.

Ces tendances ne se confirment pas exactement concernant les loyers constatés en maisons individuelles :

- Les prix moyens les plus faibles se situent sur une partie de la deuxième couronne (Saint-Baldoph, La Ravoire : 8,9 €/m²) et les plus élevés à Sonnaz et Verel-Pragondran (13,6 €/m²)
- D'après les données ANIL, le prix du loyer en maison individuelle est resté assez constant entre 2018 et 2022 (de 10,2 à 10,3 €/m² moyen sur l'agglomération). Toutefois, on observe une augmentation de 5,7% du loyer moyen des appartements sur l'agglomération en passant de 11,4 € à 12,1 €/m².



4.3 LES DIFFICULTÉS POUR LE LOCATIF SOCIAL

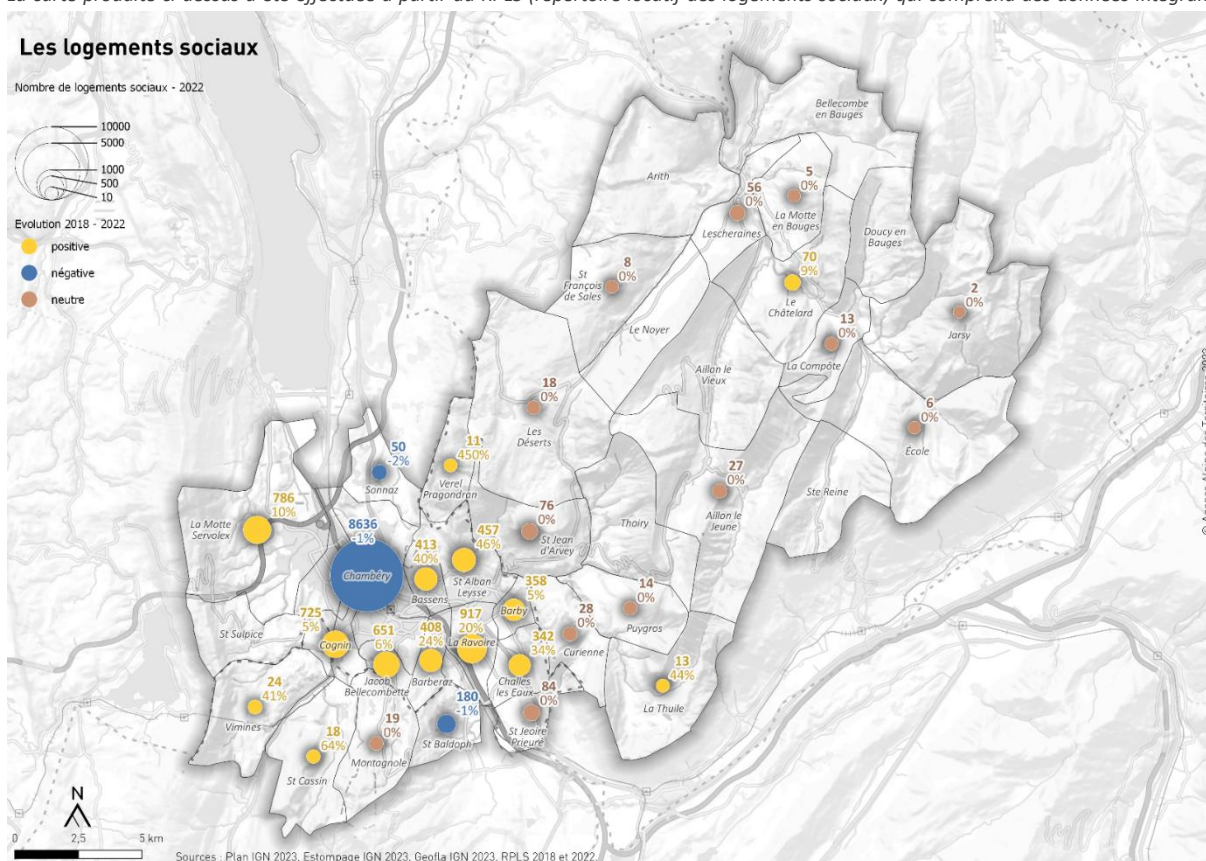
Un parc social existant concentré sur la commune de Chambéry et sa première périphérie

Au 1er janvier 2022, la communauté d'agglomération de Grand Chambéry compte 14 415 logements locatifs sociaux au total, soit une augmentation significative de 13,7% en 5 ans d'après les données RPLS de 2017 et 2022. Il est important de noter que 40,7% du parc de logements sociaux du département se situe sur l'agglomération de Grand Chambéry, suivi par Arlysère (15,5%) et Grand Lac (13,5%).

Par ailleurs, 60% du parc total de logements sociaux de l'agglomération se situe sur la commune de Chambéry avec un total de 8 636 logements. Le reste du parc social est concentré sur les communes de la première et deuxième couronne de Grand Chambéry, telles que La Ravoire (917 logements) ou encore La Motte-Servolex (786 logements).

Les territoires des Bauges et du Plateau de la Leysse disposent quant à eux de peu de logements sociaux.

La carte produite ci-dessus a été effectuée à partir du RPLS (répertoire locatif des logements sociaux) qui comprend des données intégrant



uniquement le parc des bailleurs sociaux.

Une production de logements sociaux qui se développe principalement en première périphérie de Chambéry

La production en logements sociaux ces cinq dernières années est essentiellement située sur les communes périphériques de Chambéry avec des augmentations significatives sur les communes de Bassens (+ 40%, soit une production d'environ 250 logements) et Saint-Alban-Leysse (+ 46%, soit une production d'environ 210 logements). Toutefois, il semblerait, d'après les données RPLS de 2017 et 2022, que la commune de Chambéry aurait perdu une petite partie de ses logements sociaux, malgré la production de logements sur la commune, ce qui s'explique notamment par la démolition d'une partie du parc sur cette période.

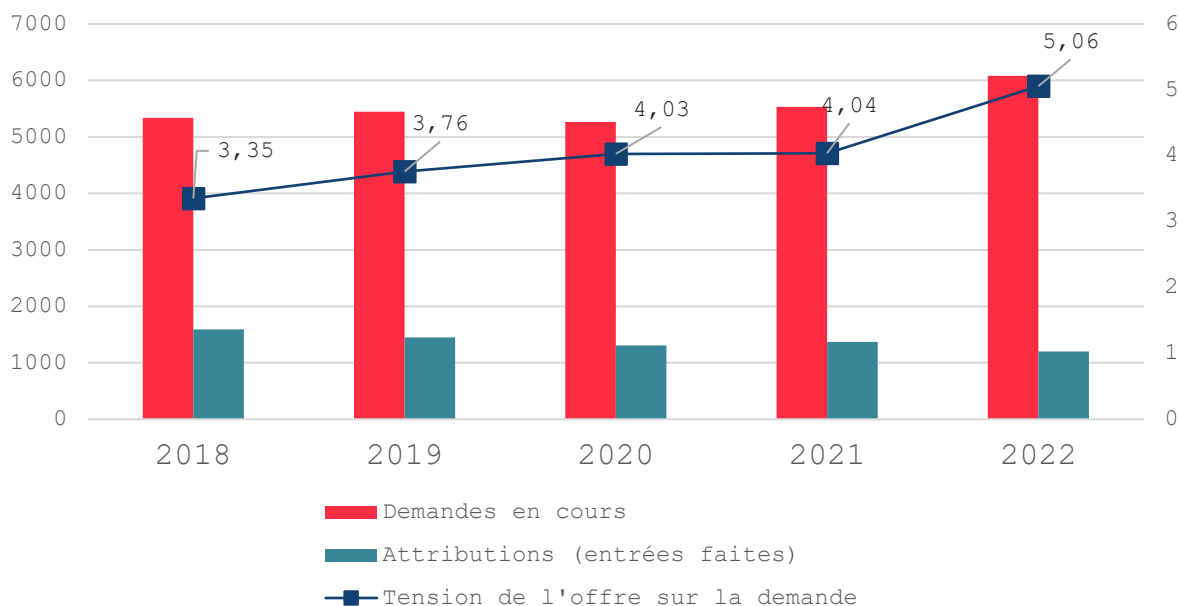
Une forte tension de la demande en logement locatif social à l'échelle de l'agglomération, notamment sur la ville de Chambéry

D'après le système d'enregistrement des demandes en logement locatif social (SNE), il y a 4,19 fois plus de demandes d'entrée dans le parc social que d'attributions à Grand Chambéry en 2022. C'est l'un des ratios les plus élevés à l'échelle du Département après Grand Lac (7,2). Ce niveau de tension a des incidences sur l'offre de logement à produire puisque, si le ratio de tension est supérieur à 4 pendant 3 années consécutives, l'agglomération devra désormais atteindre un taux de logements sociaux SRU de 25 %, et non 20 % comme cela s'applique dans les secteurs sans tension. L'agglomération de Grand Lac est déjà soumise à ce taux de 25 %, ce qui n'est pas le cas de Grand Chambéry. Le taux de tension de Grand Chambéry pour l'année 2023, encore provisoire, s'établirait à 4,76.

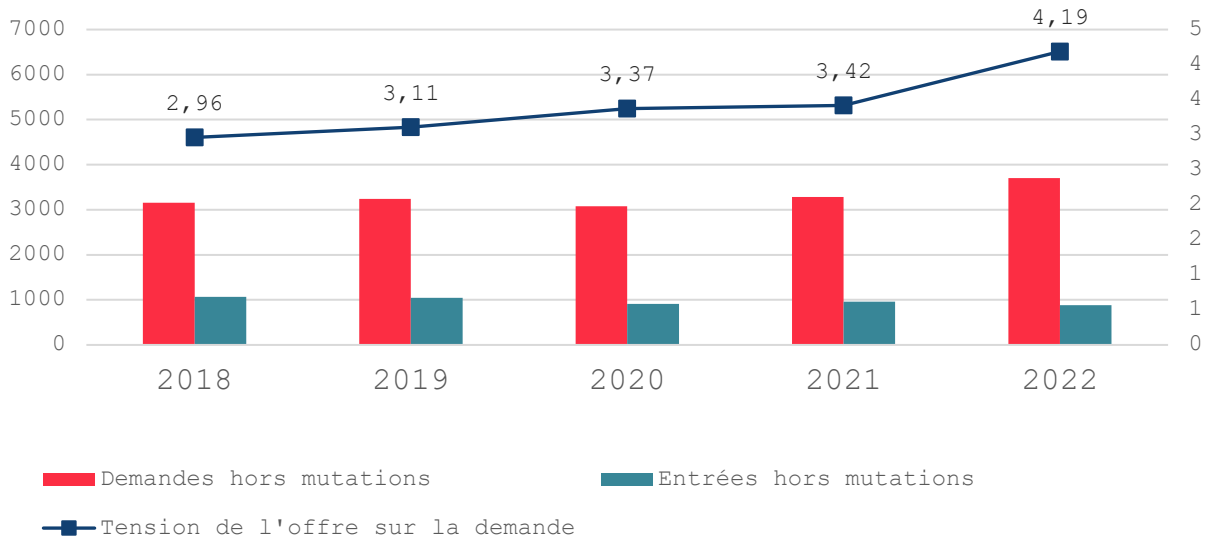
A la fin de l'année 2022, le nombre de demandes d'entrée dans le parc de logements locatifs sociaux (hors mutations donc) est de 3 701 sur Grand Chambéry, ce qui représente environ 44% de la demande à l'échelle du département de la Savoie. La demande d'entrée en logement social sur l'agglomération est à 60% sur la commune de Chambéry avec 2 243 demandes effectuées au total. Sur les 3701 demandes réalisées en 2022, 884 ont été satisfaites dont la moitié sur la commune de Chambéry.

La ville de Chambéry concentre donc la majorité des nouvelles demandes d'entrées dans le parc social sur l'agglomération mais concentre de nombreuses difficultés en raison du manque de rotations notamment.

Demandes et attributions de logement social depuis 5 ans



Demands et attributions de logement social HORS MUTATIONS depuis 5ans

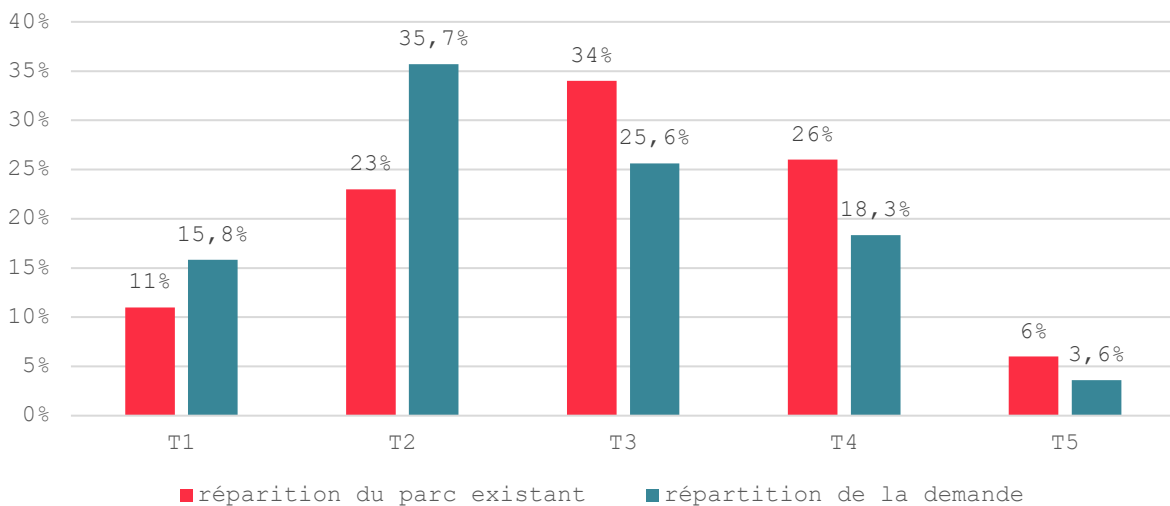


Une évolution du type de demandes en logement social depuis plusieurs années

Les données suivantes montrent une demande plus importante sur les petites typologies (T1, T2) que sur les grands logements. En effet, 37,5% des demandeurs souhaitent un T2 alors qu'ils ne représentent que 23% du parc existant sur l'agglomération. Par ailleurs, la demande en logements de type T4 ou plus est inférieure à ce que représente le parc existant.

D'après les bailleurs sociaux interrogés, cette augmentation de la demande en plus petites surfaces est due notamment à l'évolution des ménages avec l'augmentation des familles monoparentales et des personnes isolées à faibles revenus. Les bailleurs sociaux interrogés confirment qu'aujourd'hui la répartition dans leurs nouveaux projets correspondrait à 40% T2, 40% T3 et 20% T4, afin de répondre à cette demande.

Comparaison entre le parc existant et la demande en logements locatif social



Source : RPLS 2022, SNE 2022

Un taux de rotation des logements locatifs sociaux à la baisse

Les bailleurs sociaux constatent également une baisse du taux de rotation de leur parc depuis 2023, ce taux serait globalement de 8 à 9% depuis 2018 mais aurait diminué en 2023. D'après les chiffres transmis par l'OPAC, le taux de rotation est de 6.43% sur la Savoie et de 5.08% sur les dix premiers mois de 2023. D'après les chiffres de Cristal Habitat, le taux de rotation moyen de 2023 est de 7.1% (donnée arrêté au 31/10/2023). Les bailleurs sociaux interrogés confirment que depuis l'accentuation de la crise immobilière, leurs locataires sociaux ont moins la capacité de sortir du parc du social. Ainsi, la crise actuelle vient « cristalliser » les parcours résidentiels.

La vacance dans le parc des bailleurs sociaux était de 1,6% en 2022 (source : RPLS), soit près de 230 logements sociaux en valeur absolue. Cette vacance n'a cessé de baisser ces dernières années, s'établissant à 2,2% en 2018. La vacance supérieure à 3 mois ne dépassait pas 0,5 du parc en 2022 (soit près de 70 logements environ sur 14 415).

Evaluation des demandes de mutation dans le parc social

D'après le système d'enregistrement des demandes en logement locatif social, 2 381 demandes de mutation étaient en cours au 10 février 2023 sur l'agglomération (hors nouvelles demandes), représentant ainsi environ 53% de la demande de mutations à l'échelle de la Savoie.

Parmi ces 2 381 demandes à Grand Chambéry, 1 345 se situent sur la commune de Chambéry et 1 098 ont moins d'un an. Les principales raisons de ces demandes de mutations effectuées sont de 30% car le logement actuel est trop petit et de 14% car le logement est inadapté/ situation handicap. Au total, 319 demandes ont été satisfaites selon les données au 10 février 2023.

Une faible vacance sur le cœur d'agglomération, signe d'une forte tension, sauf à Chambéry où la vacance persiste

Avertissement : il existe plusieurs sources de données pour évaluer la vacance. La donnée Majic (DGFIP), présente plusieurs avantages par rapport à la donnée Insee, souvent utilisée :

- Elle est plus récente (année de référence 2022, contre 2020 pour l'Insee)
- Elle est issue d'une base à vocation fiscale, donc la donnée peut être jugée plus fiable que l'Insee (recensement)
- Elle peut être localisée avec une grande précision géographique (jusqu'à l'échelle du logement concerné).

Comme toute source, la donnée Majic a sa propre méthodologie et ses propres interprétations, c'est pourquoi il convient d'être prudent en la comparant avec la donnée de l'Insee (la définition de ce qu'est un « logement » et de ce qu'est un « logement vacant » peut légèrement différer, le mode de collecte de la donnée n'est pas exactement le même non plus).

Au 1er janvier 2022, on dénombre près de 6000 logements déclarés vacants sur le territoire de Grand Chambéry, ce qui représente environ 7,6% du volume de 79 000 logements du territoire. On considère généralement qu'un taux de vacance raisonnable est de l'ordre de 6 à 7%, qui est une vacance nécessaire aux parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements. La vacance sur le territoire de Grand Chambéry est donc légèrement plus importante que la « normale », et s'inscrit dans la moyenne savoyarde (7,9%). En 2018, on comptait près de 5800 logements vacants sur l'agglomération, soit environ 7,7% du parc total de logements.

Il est toujours difficile de savoir avec précision si tous ces logements sont réellement vacants (derrière des logements déclarés vacants, il peut parfois se cacher de la résidence secondaire, un logement occupé occasionnellement, de la location touristique courte durée...).

Il est surtout intéressant de s'arrêter sur les logements vacants depuis une certaine durée, qui traduisent la véritable vacance « dure » du parc, c'est-à-dire des logements durablement sortis du marché de l'accession ou de la location.

En 2022, sur ces 6000 logements « vacants », on dénombre ainsi :

- 1857 logements vacants depuis au moins 2 ans (2,3% du parc), dont 851 sur la commune de Chambéry
- 857 logements vacants depuis au moins 5 ans (1,1% du parc), dont 307 sur la commune de Chambéry

Pour comparaison, en 2018, on dénombrait :

- 1766 logements vacants depuis au moins 2 ans (2,3% du parc), dont 821 sur la commune de Chambéry
- 832 logements vacants depuis au moins 5 ans (1,1% du parc), dont 325 sur la commune de Chambéry

Grand Chambéry représente en 2022 près de 20% des logements vacants en Savoie, mais « seulement » 12% des logements vacants depuis plus de 5 ans. Plusieurs autres territoires savoyards sont ainsi confrontés à une problématique autrement plus complexe, entre perte d'attractivité et obsolescence du parc (sur les CC Porte de Maurienne et CC Maurienne Galibier, la part des logements vacants depuis au moins 5 ans atteint presque 5% de l'ensemble du parc, contre 1,1% pour Grand Chambéry).

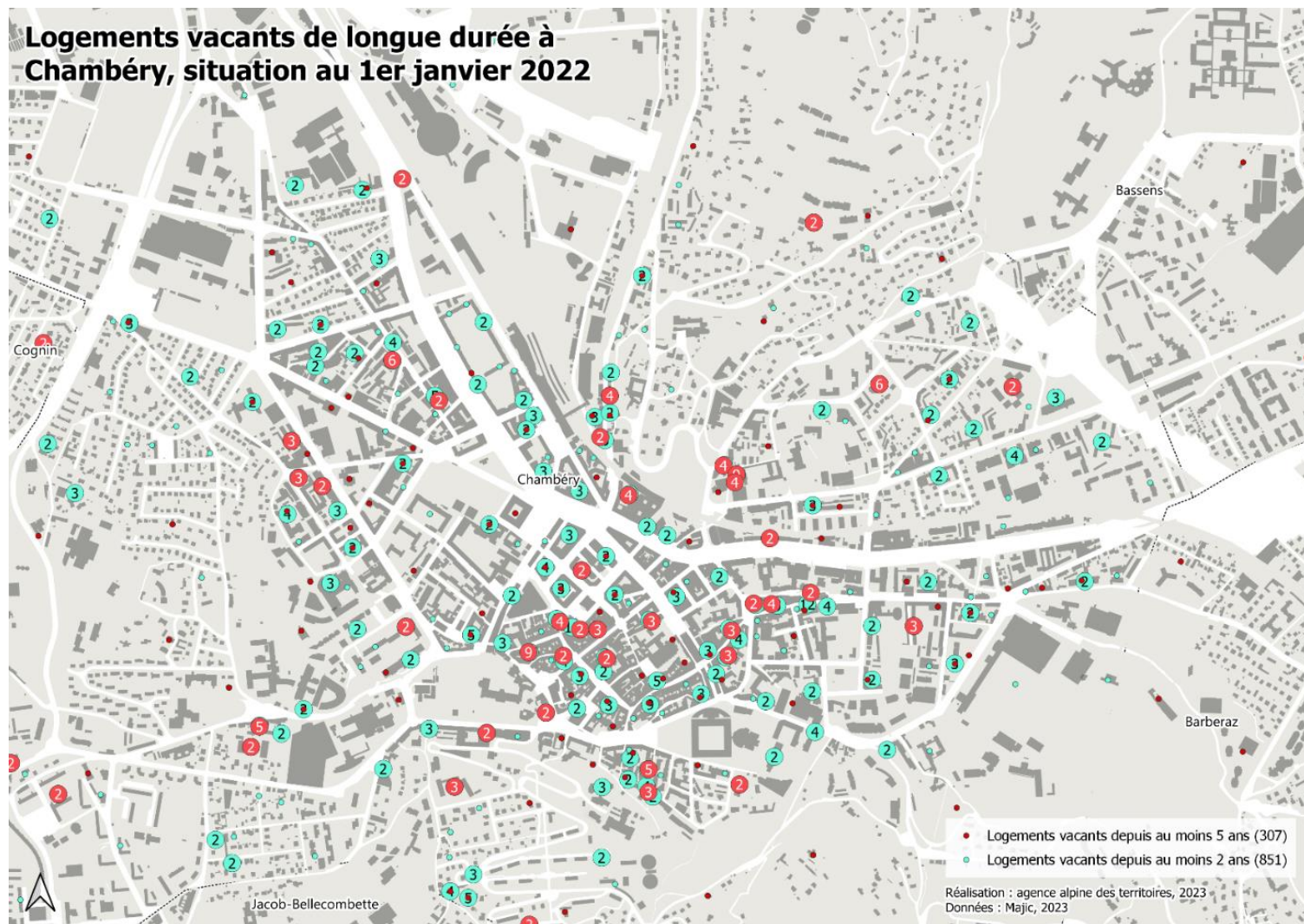
Derrière cette moyenne de 7,6% de vacance, on peut distinguer 3 situations générales :

- Un taux de vacance élevé sur la ville-centre Chambéry (9,4% du parc), dans un contexte pourtant de tension sur le parc immobilier en accession et en location. Avec 3230 logements vacants, la commune concentre à elle seule plus de la moitié des logements vacants de l'agglomération. Les logements vacants de longue durée sont nombreux : 851 logements de Chambéry sont vacants depuis au moins 2 ans (bien type : 50 m², datant des années 1950), dont 307 depuis au moins 5 ans (bien type : 54 m², datant des années 1910).
- Des taux de vacance globalement faibles (inférieurs à 6%), voire très faibles, sur la plupart des communes du cœur d'agglomération, en particulier en première couronne de Chambéry. Cela est une illustration de la pression qui s'exerce sur le parc. La vacance est particulièrement faible à Bassens (4,3%).
- Des taux de vacance fréquemment élevés sur les communes du cœur des Bauges, dépassant régulièrement 10% du parc, illustrant une faible pression sur le parc de logements et/ou un parc devenu inhabitable (trop dégradé, nécessitant de lourds travaux, typologie inadaptée...). La vacance la plus « dure » représente néanmoins, en valeurs absolues, des volumes plutôt modérés.

Dans un contexte de marché de plus en plus tendu, l'état de la vacance sur la commune de Chambéry est un vrai enjeu pour l'agglomération, en témoigne le rôle central de la commune dans les migrations résidentielles du territoire, aussi bien dans le sens des entrées que des sorties.

Le 30 juin 2023, la ville de Chambéry a ratifié l'avenant à la convention pluriannuelle Action Cœur de Ville pour la période 2023-2026, constituant la phase 2 d'un dispositif dans lequel elle est engagée depuis 2018 aux côtés notamment de Grand Chambéry, de l'Etat, d'Action Logement, de la Caisse des Dépôts et de l'ANAH. Ce programme a pour objectif de favoriser le maintien ou le développement des fonctions commerciales et résidentielles dans les centres des villes moyennes, dans le but d'en améliorer l'attractivité, de revaloriser le cadre de vie des habitants, et plus largement de redynamiser ces centres-villes, parfois en déprise.

Plusieurs axes du programme visent à travailler sur la requalification du cadre de vie en centre-ville, parmi lesquels un axe dédié à la restructuration du parc de logements en centre-ville : « L'objectif est de répondre à la tension du marché du logement en proposant une offre attractive et diversifiée tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à la lutte contre l'habitat indigne en centre ancien. Cela se traduira par la réhabilitation et la restructuration de bâtiments existants, la création de logements abordables et la promotion de la mixité sociale ». Concrètement, avec le soutien financier confirmé d'Action Logement dans cette phase 2, ce travail d'amélioration de l'habitat portera spécifiquement sur 20 opérations identifiées, totalisant 284 logements, dont 33 en centre ancien.



Etat de la vacance au 1er janvier 2022 :

Commune	Nombre de logements en 2022	Dont nombre de logements vacants	Taux de vacance	Dont nombre de logements vacants depuis au moins 2 ans	Dont nombre de logements vacants depuis au moins 5 ans
Aillon-le-Jeune	907	58	6,4	26	13
Aillon-le-Vieux	167	14	8,4	8	7
Arith	299	33	11,0	15	11
Barberaz	2 908	178	6,1	40	22
Barby	1 704	111	6,5	23	5
Bassens	2 768	120	4,3	24	10
Bellecombe-en-Bauges	448	40	8,9	14	8
Challes-les-Eaux	3 205	251	7,8	93	56
Chambéry	34 462	3230	9,4	851	307
Cognin	3 534	190	5,4	79	51
Curienne	310	16	5,2	9	7
Doucy-en-Bauges	129	16	12,4	9	8
École	256	26	10,2	13	7
Jacob-Bellecombette	2 753	183	6,6	38	4
Jarsy	277	37	13,4	26	17
La Compôte	223	35	15,7	24	13
La Motte-en-Bauges	343	29	8,5	15	7
La Motte-Servolex	6 347	354	5,6	111	75
La Ravoire	4 854	246	5,1	49	18
La Thuile	219	15	6,8	9	4
Le Châtelard	448	53	11,8	25	13
Le Noyer	180	12	6,7	8	4
Lescheraines	469	54	11,5	27	18
Les Déserts	1 115	108	9,7	63	19
Montagnole	538	54	10,0	34	25
Puygros	216	19	8,8	12	9
Saint-Alban-Laysse	3 524	160	4,5	45	25
Saint-Baldoph	1 379	64	4,6	24	11
Saint-Cassin	454	23	5,1	15	6
Sainte-Reine	144	17	11,8	9	9
Saint-François-de-Sales	175	22	12,6	16	10
Saint-Jean-d'Arvey	874	45	5,1	17	9
Saint-Jeoire-Prieuré	953	51	5,4	19	11
Saint-Sulpice	382	17	4,5	5	3
Sonnaz	901	49	5,4	25	13
Thoiry	278	29	10,4	15	10
Verel-Pragondran	278	14	5,0	4	3
Vimines	1 027	46	4,5	18	9
Ensemble Grand Chambéry	79 448	6 019	7,6	1857	857

Source : Majic, 2023

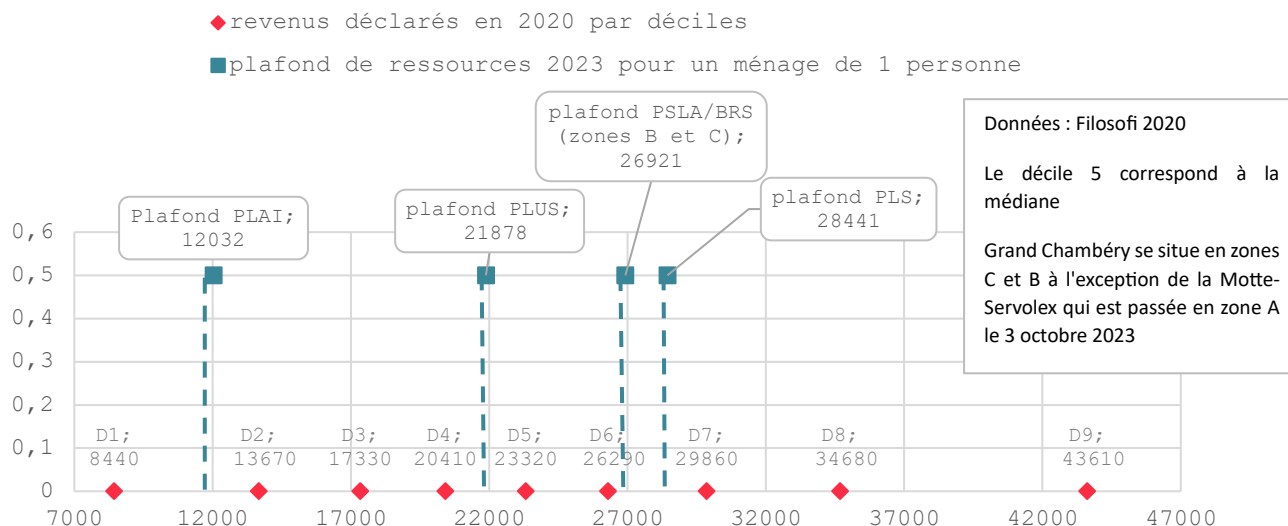
4.4 UNE ÉLIGIBILITÉ DE LA POPULATION AU LOGEMENT AIDÉ CONSÉQUENTE

En comparant la distribution des revenus déclarés par unité de consommation (2020) et les plafonds d'éligibilité aux logements aidés (plafonds de 2023) ci-dessus, on constate qu'à l'échelle de Grand Chambéry :

- Environ 12% de la population est éligible aux logements locatifs sociaux de type PLAI, attribués aux personnes en grande situation de précarité ;
- Presque la moitié de la population est éligible aux logements sociaux PLUS ;
- Plus de 60% de la population est éligible aux dispositifs d'accès sociale à la propriété de type PSLA ou BRS (sur la base des plafonds de ressources nationaux).

Pratiquement 70% des habitants de Grand Chambéry sont éligibles aux logements locatifs sociaux via le PLS.

COMPARAISON ENTRE LA DISTRIBUTION DES REVENUS SUR GRAND CHAMBÉRY ET LES PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOGEMENTS AIDÉS



4.5 LE LOGEMENT : UN POIDS DE PLUS EN PLUS IMPORTANT POUR UN POUVOIR D'ACHAT FORTEMENT IMPACTÉ PAR L'INFLATION

En France, le taux d'effort c'est-à-dire le rapport entre l'ensemble des dépenses liées à l'habitation et le revenu du ménage s'étend de 7% pour les propriétaires les plus aisés à 45% pour les ménages les plus modestes.

En moyenne la part du logement dans la consommation du ménage est passée de 20% en 1990 à 28% en 2020 (Insee, Références « France, portrait social » du 25 novembre 2021).

L'énergie représente 10% du panier des consommateurs (Insee). Malgré leur baisse et après avoir atteint des sommets en 2022, les énergies fossiles restent sur un marché relativement élevé, volatile et quoiqu'il advienne haussier. Ils constituent la référence de l'évolution des prix des énergies quel que soit leur nature. La fin des boucliers tarifaires du marché mi-2023, va impacter le prix de l'énergie électrique (à nouveau +10 % en août 2023) mais moins le gaz du fait du repli du cours de celui-ci. Ceci va donc affecter le pouvoir d'achat des ménages. Entre 2021 et août 2023, la hausse de l'électricité a été de +31% en moyenne ce qui représente + 160 € par an et par ménage qui se chauffe à l'électricité (source : Gouvernement). Cette augmentation devrait être suivie d'autres début 2024 pour une sortie du bouclier tarifaire début 2025 (Les Echos, 19 juillet 2023).

En 2019, le gaz représentait l'énergie utilisée pour 33% des logements de Grand Chambéry, l'électricité pour 15% des logements (Auvergne Rhône-Alpes Energie Environnement, Terristory).

Le pouvoir d'achat par habitant, ou revenu disponible brut par habitant, a augmenté de + 0,2% en 2022 mais ramené à une unité de consommation pour tenir compte de la taille des ménages il diminue de 0,3% et progresserait de 0,6% en 2023 (Source : Banque de France, Projections macroéconomiques-Septembre 2023).

Après un pic à 7,3% en février 2023, l'inflation (Indice des prix à la consommation harmonisé, IPCH) devrait se situer à 5,8% fin 2023 pour atteindre 2,2% fin 2024. (Banque de France, projections macroéconomiques de septembre 2023). Si l'inflation est en repli, il reste que les prix notamment dans l'agro-alimentaire restent supérieurs de 30% à leur niveau de 2021.

4.6 LE LOGEMENT PERMANENT PARFOIS EN CONCURRENCE AVEC D'AUTRES USAGES

Le marché locatif des logements meublés subit une concurrence de plus en plus forte entre la vocation résidentielle permanente et la vocation touristique. S'il est difficile de disposer des chiffres actualisés sur l'activité des plateformes à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération, des études empiriques ont malgré tout permis de constater une évolution globale de l'offre d'hébergement via les plateformes de 25% entre 2019 et 2023.

600 000 logements étaient proposés en France à la location touristique sur les plateformes en 2019 (source : Ouest France du 22/11/2019), ils seraient 750 000 sur la seule plateforme Airbnb en 2023 (source : Enquêtes d'Actu par méthode de data scraping août 2023).

La location meublée de courte et moyenne durée est une tendance à l'œuvre, soutenue par une fiscalité encore attractive.

En ville, les logements mis en location meublée touristique représentent aussi souvent le type de logement recherché par des étudiants. Cette concurrence accentue la pénurie de logements étudiants (L'Etudiant 12 sept 2022). Pour 700 000 étudiants boursiers en France, il n'existe que 233 000 logements étudiants à caractère sociaux. C'est donc le parc privé qui constitue la principale offre locative. Cette concurrence a un effet évident sur la dynamique des loyers qui augmentent continuellement, soutenus par une inflation élevée en 2022 et 2023, ce

qui rend encore plus difficile la recherche d'un logement abordable pour les étudiants. Cette situation est relevée sur l'agglomération chambérienne par les professionnels de l'immobilier rencontrés.

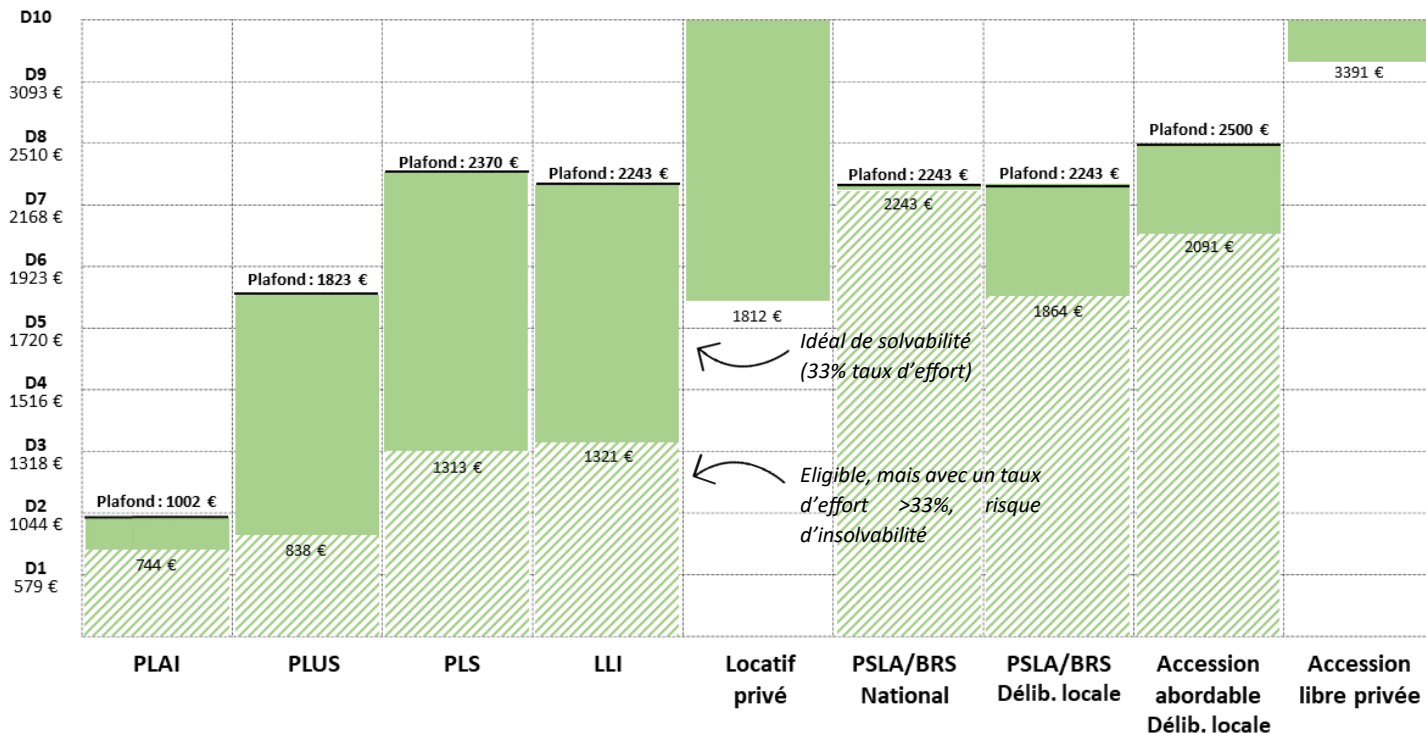
D'après une étude réalisée par la start-up Airdna, en décembre 2021 il était dénombré 235 locations d'hébergements actifs sur la seule ville de Chambéry, six fois moins qu'à Annecy qui en comptait 1448. La quasi-totalité des annonces chambériennes (95%) sont référencées sur la plateforme Airbnb, dont 70% de logements entiers. L'étude des indicateurs d'Airdna nous apprend que le revenu mensuel médian sur les 12 derniers mois pour les propriétaires a été de 852 euros, le plus haut étant atteint en août (1 238 euros) et le plus bas en mars (686 euros). Le tarif journalier moyen s'établit, lui, à 65 euros. Enfin, 44% des logements sont des T1 et 21% des studios. À Chambéry, ces hébergements ont été occupés à 70 % sur les 12 derniers mois de 2021 : 86 % en août et 53 % en avril (source : Essor Savoyard, Etude Airdna, déc. 2021).

4.7 EN SYNTHÈSE : QUEL NIVEAU DE RESSOURCES MENSUELLES PERMET D'ACCÉDER A QUELLE OFFRE DE LOGEMENT ?

Simulation théorique :

- Pour un bien moyen du marché, à savoir un T2 de 46 m² situé sur la commune de Chambéry (zone 2 et B1)
- Dont le prix est estimé à 203 536 € en promotion neuve (valeur CECIMOBS 2023).
- Pour un ménage d'une personne seule, habitant sur la CA de Grand Chambéry (revenus valeurs Filosofi 2020).

Hypothèses retenues :



- Un taux d'effort logement idéalement fixé à 33% par rapport aux ressources déclarées : c'est-à-dire que 33% des ressources sont affectées soit au paiement d'un loyer (hors charges) en locatif, soit au remboursement d'un emprunt en accession.
- Pour le locatif/accession social, il est pris comme variable les niveaux de loyers, les plafonds de vente et les plafonds de ressources réglementés en zone 2 et B1.
- Pour le locatif privé, il est pris en compte un loyer moyen observé à Chambéry de 13€/m² en 2022 (cf. ANIL 2022)
- Pour l'accession (libre, abordable ou BRS), il est pris en compte un apport de 20% de la valeur du bien, ce qui dans la pratique n'est souvent pas suffisant actuellement pour les prêteurs. Il est également pris en compte un remboursement du solde sur 20 ans.
- En BRS, il est pris en compte un remboursement du capital emprunté (avec prêt à taux 0) sur 20 ans + le paiement d'une redevance mensuelle sur le foncier à hauteur de 1,5€/m². Le prix du bien est avec une TVA à 5,5%.
- Pour l'accession libre, il est pris en compte un taux moyen actuel à 4,97% + une assurance de prêt de 0,34% (cf. Meilleurs Taux, nov. 2023). Le prix du bien est avec une TVA à 20%.

Clés de lecture :

- En locatif social, si tous les ménages en dessous du plafond de ressources sont éligibles, une grande partie d'entre eux va consacrer au logement au taux d'effort largement supérieur à 33% (effort que des prestations sociales peuvent atténuer). Exemple, en PLUS, bien que près de 55% des ménages composés d'une personne de Grand Chambéry soient éligibles, les deux tiers d'entre eux vont consacrer au loyer plus que le tiers de leurs ressources, sans compter les charges annexes. C'est particulièrement le cas en PLAI, où il faut gagner théoriquement au moins 744€ par mois pour que l'effort reste de 33%.
- En locatif privé, pour pouvoir consacrer pas plus de 33% de ses revenus déclarés au loyer du logement, il faut théoriquement gagner au moins 1812€ par mois, ce qui représente moins de la moitié des ménages d'une personne de l'agglomération. A ce montant de loyer, il faut rajouter les charges et les dépenses courantes liées au logement.
- En accession sociale (BRS et de façon marginale PSLA), les plafonds de ressources nationaux et les prix de vente encadrés au niveau national sont inadaptés aux niveaux de revenus locaux. En effet, le plafond national représente quasiment le niveau de ressources minimal qu'il faudrait pour rester à un taux d'effort de 33%. En dessous, on est certes éligible, mais le taux d'effort sera plus élevé, ou alors la capacité d'emprunter ne sera pas atteinte.
- En revanche, les prix de vente encadrés localement (2700 au lieu de 3338 € HT /m², cf. délibération de Grand Chambéry) sont beaucoup plus inclusifs, puisqu'ils permettent à un ménage d'une personne gagnant au moins 1864€/mois de prétendre à un BRS (sous réserve d'un apport de 20% dans cette simulation, ce qui est une contrainte supplémentaire que tous ne peuvent pas remplir faute d'apport suffisant).

- De même, l'accession abordable, dans sa définition locale (cf. délibération de Grand Chambéry, c'est-à-dire un prix de vente plafonné à 3000 € HT/m², avec une TVA à 20%), permet de répondre partiellement aux besoins des ménages gagnant trop par rapport aux plafonds de ressource BRS/PSLA. Il faut gagner théoriquement au moins 2091 €/mois pour rester à un taux d'effort de 33%, mais pas plus de 2500 €/mois pour ne pas excéder le plafond de ressources.
- Enfin, moins de 10% des ménages peuvent aujourd'hui prétendre à l'achat d'un bien en accession libre privée. Dans cette simulation, il faudrait gagner au moins 3391€ par mois pour acheter le bien type et consacrer maximum 33% de ses revenus aux mensualités (avec un bémol : dans la pratique, l'apport de 20% n'est peut-être pas suffisant pour les prêteurs dans le contexte actuel).
- Entre 2500 et 3391 € de revenus mensuels, il n'existe théoriquement pas d'offre de logement en accession pour le bien type pris en exemple. On peut ainsi supposer que le ménage va rester dans un bien locatif, ou acheter un bien moins onéreux et certainement moins adapté à ses besoins pour commencer son parcours résidentiel en accession (ex : un bien plus petit que le besoin à pourvoir, un bien moins bien situé, un bien en moins bon état ou ancien nécessitant des travaux...).

SYNTHESE DES ENJEUX POUR DEMAIN

Le territoire de la communauté d'agglomération de Grand Chambéry connaît aujourd'hui une crise du logement – la plupart des acteurs approchés s'accordent sur l'usage de ce mot – dont une bonne partie des causes conjoncturelles ont une dimension nationale sur laquelle il est pour ainsi dire impossible pour la collectivité d'agir directement : inflation sévère, contraction brutale de l'octroi de crédits bancaires aux ménages, hausse du taux du livret A...etc. Gageons que ces paramètres pourront évoluer prochainement dans le bon sens, même si les acteurs interrogés tablent au mieux sur une lente amélioration.

Il est plus juste de parler d'un cumul de crises. Si la crise du « logement » n'est pas nouvelle en soi, elle est rendue plus saillante par une crise « financière » et par une crise « immobilière », cette dernière étant elle-même une crise de la commercialisation des nouveaux programmes.

La situation découle également de phénomènes davantage structurels et liés aux jeux d'acteurs locaux : stratégie des promoteurs et des bailleurs sociaux, concurrence pour l'acquisition du foncier, propriétaires fonciers faisant grimper les prix, niveau d'offre et de demande, investissements locatifs... C'est l'ensemble de la chaîne du parcours résidentiel qui est de ce fait impactée.

A terme, on peut identifier deux principaux risques pour la collectivité. Le premier serait que, pour les opérations qui parviennent malgré cela à sortir, le produit final ne soit pas en phase avec ce que recherchent réellement les habitants, qu'ils soient (futurs) locataires ou (futurs) propriétaires occupants, ce qui s'apparenterait à une forme d'obsolescence programmée de la production neuve. Le second risque serait que la crise, en s'ancrant durablement sur le territoire, ne vienne aggraver et/ou étendre la précarité de toute une partie (déjà non négligeable) des habitants.

Mais il serait toutefois réducteur de résumer la situation à une crise de la production neuve qui gripperait l'ensemble de la chaîne de production du logement. Pour reprendre un chiffre souvent cité en France, quelques 80 ou 90% du parc de Grand Chambéry de 2050 existe certainement déjà, faisant de la rénovation ou de la réadaptation de ce parc un enjeu toujours plus fort.

Il est difficile pour l'heure d'estimer les impacts de ces tendances sur le territoire. Alors que la démographie a ralenti entre 2014 et 2020 par rapport aux années précédentes, le nombre de logements autorisés est resté élevé au moins jusqu'en 2022, ce qui interroge sur la nature des acquéreurs et des occupants de ces nouveaux programmes. Mais la commercialisation nettement plus modérée en 2023 montre que le nombre de logements réellement commencés ne sera peut-être pas aussi élevé, et cela interroge en revanche sur les publics qui ne trouveront pas à se loger.

Une importante voie d'action pour la collectivité est de continuer à observer, analyser et comprendre le fonctionnement des dynamiques locales, du parc et des habitants, afin d'être en mesure d'ajuster, voire de réorienter les politiques de l'habitat lorsque cela s'avère nécessaire.

DEUXIÈME PARTIE

» ANALYSE DES TENDANCES
ACTUELLES PAR RAPPORT AU
SCENARIO DE CROISSANCE DU PLUI-
HD

Avant-propos

Le PLUI-HD couvrant la période 2018-2030, et étant exécutoire depuis février 2020, il n'y a naturellement pas suffisamment de recul pour dresser un bilan pertinent et actualisé du scénario de croissance du PLUI-HD. Les dernières données de démographie sont de l'année de référence 2020, et les nouvelles opérations de logement actuellement autorisées n'accueilleront leurs nouveaux habitants au mieux que d'ici 3-4 ans.

Les dynamiques démographiques ayant une certaine inertie, les dynamiques actuellement constatées donnent des éléments de tendance intéressants.

1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ACTUELLEMENT MOINS SOUTENUE QUE CELLE ENVISAGÉE PAR LE SCÉNARIO RETENU DANS LE PLUI-HD POUR 2018-2030.

Pour mémoire, le projet de PLUI-HD avait étudié plusieurs scénarios pour la période 2018-2030. Un jalon haut à +1,5% par an, un jalon bas à +0,5% par an, et in fine un scénario intermédiaire retenu à 1,3% par an.

Ce scénario représente un regain de croissance par rapport à la période 2008-2018, à 1% par an. Cela porterait la croissance démographique à un apport de 23 500 habitants supplémentaires à horizon 2030, à hauteur d'environ 161 300.

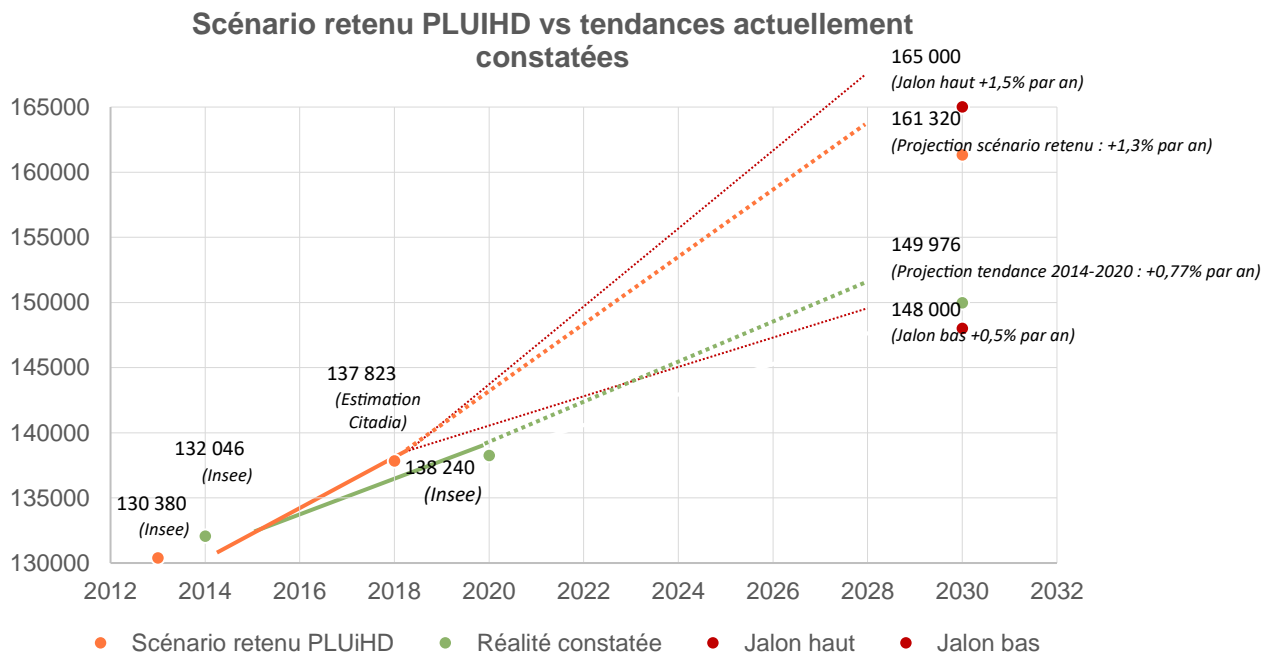
Ce scénario a été construit selon les données suivantes (aperçu simplifié du scénario détaillé dans le PLUI-HD) :

	Etat estimé en 2018*	Evolution annuelle moyenne	Scénario retenu : état projeté en 2030
Population	137 829 habitants	+ 1,32 %	161 320 habitants
Taille moyenne des ménages	2,09	-0,14 %	2,06
Logements	63 838 Rés. principales 3718 Rés. secondaires 4988 Rés. vacantes	+1,49 % + 0,11 % +1,40 %	76 234 Rés. principales 3766 Rés. secondaires 5892 Rés. vacantes
Besoin en logements neufs	15 014 logements (1250 à construire par an en moyenne)		
Estimation du point mort	3760 logements		

* Il est rappelé que l'état 2018 a été estimé par le bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLUI-HD, toutes les données les plus actualisées possibles n'étant pas connues à ce moment-là.

Les données les plus récentes de l'INSEE montrent que le territoire se situe pour l'instant, sur la période 2014-2020, sur une trajectoire qui, si elle se poursuivait à l'identique, serait inférieure à ce scénario démographique sur lequel le PLUI-HD a été basé.

En prolongeant la tendance actuelle de 0,77% par an, le territoire aurait environ 150 000 habitants en 2030. Autrement dit, au lieu d'accueillir 23 500 habitants supplémentaires à horizon 2030, cela reviendrait à gagner autour de 12 000 habitants.



Ayant à présent à disposition les données 2020 de l'Insee, on observe que l'état initial « 2018 » a été légèrement surestimé lors de l'élaboration du PLUI-HD. En 2018, le territoire comptait un peu moins d'habitants que les 137 823 estimés (plutôt autour de 135 à 136 000 habitants).

Cependant, le rythme de baisse de la taille des ménages semble plus rapide qu'estimé. En 2020, elle n'est déjà plus que de 2,07, et on peut s'attendre à ce que le ratio de 2,06 soit atteint avant 2030. Or, la taille des ménages est un paramètre qui compte énormément dans les besoins en logement d'un territoire.

Ainsi, pour loger 138 240 habitants (Grand Chambéry en 2020), il faut théoriquement :

- 66 783 logements, avec une taille des ménages de 2,07
- 67 107 logements, avec une taille des ménages de 2.06

Au-delà de la dynamique démographique (solde naturel et solde migratoire), la baisse a priori plus rapide qu'envisagée de la taille des ménages sur l'agglomération est susceptible d'alimenter fortement le besoin en logements sur le territoire.

Enfin, si le nombre de résidences principales en 2020 est plutôt cohérent avec la projection estimée (64 808), le nombre de résidences secondaires et occasionnelles (4251) et le nombre de logements vacants (5524) sont actuellement beaucoup plus haut que dans le scénario retenu : alors que le PLUI-HD souhaite contenir ces deux types de logements, la réalité semble plutôt leur profiter. C'est un levier d'action pour les prochaines années.

Dans le détail, la ville centre de Chambéry ne gagne actuellement pas d'habitants (pour un objectif de 0,7% par an dans le PLUI-HD). Les communes du cœur d'agglomération ont une croissance soutenue (+1,5% par an), mais

en deçà de l'objectif du PLUI-HD (+2%). Les communes d'entrées d'agglomération et d'espaces de Piémont de Chartreuse répondent aux objectifs du PLUI-HD. Enfin, les communes du plateau de la Leysse et du Cœur des Bauges ont actuellement une tendance moitié moins dynamique que l'objectif du PLUI-HD entre 2014 et 2020.

	Pop 2020	Pop 2014	Var. 2014-2020*	Objectif PLUI-HD 2018-2030*	Projection de tendance 2014-2020 jusqu'en 2030
Grand Chambéry	138 240	132 046	0,77%	+1,3 % par an	149 976
Cœur d'agglomération (Chambéry)	59 172	59 490	-0,09%	+0,7 % par an	58 646
Communes d'agglomération	57 476	52 522	1,51%	+2 % par an	66 793
Bourgs d'entrée d'agglomération	8 424	7 638	1,65%	+1,7 % par an	9 918
Espaces de Piémont	4 855	4 324	1,95%	+1,2 % par an	5 889
Plateau de la Leysse	3 135	3 053	0,44%	+1 % par an	3 277
Cœur des Bauges	5 178	5 019	0,52%	+1 % par an	5 454

* Les périodes sont différentes

Il est rappelé que le PLUI-HD a été basé selon la connaissance de dynamiques démographiques alors très soutenues sur le grand Genevois français, le bassin annécien, l'albanais savoyard et haut-savoyard et même Grand Lac, engendrant d'importants besoins en logements.

La plupart des documents d'urbanisme approuvés ces dernières années dans ces secteurs ont tablé sur des taux de croissance très élevés. Il n'est donc pas illogique que le PLUI-HD de Grand Chambéry, territoire souvent présenté comme « de report » du fort dynamisme haut-savoyard, ait lui aussi anticipé une croissance soutenue. Cependant, rares sont aujourd'hui les territoires qui constatent dans la réalité ces objectifs théoriques très élevés :

- Le PLH 2020-2025 de la CA du Grand Annecy tablait sur une croissance de 1,3 à 1,5% par an : la tendance actuelle est de 1,1% par an, ce qui reste soutenu pour une agglomération de 210 000 habitants
- Le PLH 2019-2025 de la CA Grand Lac est basé sur les objectifs des 3 PLUI du territoire, qui tablaient sur une croissance de 1,85% pour l'ex-CALB, 1,9% pour la Chautagne et 2% pour l'ex-CC du Canton d'Albens. Aujourd'hui, la CA Grand Lac a une tendance démographique globale à 0,9% par an (et même Entrelacs, au contact de la Haute-Savoie ne se situe aujourd'hui qu'à 1,1% par an, Grésy-sur-Aix à 0,7% par an).

1.2 UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ACTUELLEMENT PLUS SOUTENUE QUE LES OBJECTIFS DU PLUI-HD

Si la tendance démographique de 2014-2020 est pour l'instant en deçà de l'objectif du PLUI-HD, la production de logements neufs est en revanche un peu au-dessus.

Le PADD porte l'objectif de produire près de 14 800 nouveaux logements sur la période 2018-2030. Cet objectif est décliné par niveau de l'armature urbaine. A l'échelle de Grand Chambéry, la moyenne de logements autorisés est d'environ 1 600 logements par an, alors que le PLUI-HD est plutôt sur un objectif annuel moyen de 1 230 logements environ.

Armature urbaine PLUI-HD Grand Chambéry	Logements autorisés						Soit une production annuelle moyenne	Objectif PLUI-HD 2018-2030	Soit en moyenne annuelle	Appréciation de la tendance
	2018	2019	2020	2021	2022	Total				

Chambéry	497	450	100	1115	311	2473	495	3800	317	+++
Communes urbaines	1227	883	310	893	1151	4464	893	8700	725	+
Communes périurbaines	48	170	55	94	87	454	91	1080	90	=
Piémont de Chartreuse	66	58	34	33	49	240	48	430	36	+
Plateau de la Leysse	19	65	40	50	51	225	45	300	25	+++
Cœur des Bauges	35	44	31	68	48	226	45	500	42	=
Total	1892	1670	570	2253	1697	8082	1616	14810	1234	++

- Le rythme de logements autorisés à Chambéry est assez élevé : entre 2018 et 2022 (5 ans), ce sont près des deux tiers du volume de logements prévus sur toute la temporalité du PLUI-HD (2018-2030) qui ont déjà été autorisés. L'année 2021 fut exceptionnelle à deux titres : elle intègre le report d'opérations de 2020 (Covid), et elle intègre 430 logements de l'opération Vetrotex.
- Sur des volumes nettement plus faibles, le constat est similaire pour les communes du Plateau de la Leysse, où la moyenne annuelle de logements autorisés est presque deux fois plus élevée que l'objectif annualisé du PLUI-HD.
- Pour les autres niveaux de l'armature, le rythme de nouveaux logements autorisés se situe dans les objectifs du PLUI-HD, ou légèrement au-dessus.

Il s'agit ici des opérations autorisées : il n'est pas certain que tous ces logements sortent réellement de terre, d'autant plus avec la « crise de la commercialisation » décrite dans le chapitre précédent. De plus, les opérations autorisées ces dernières années commencent tout juste à accueillir leurs habitants, et ce ne sera pas avant encore plusieurs années pour les plus récentes.

De même, il sera intéressant d'observer ce que donneront l'année 2023 et les prochaines années, dans un contexte de forte tension immobilière et de difficultés multiples pour les opérateurs pour sortir de nouveaux programmes de logements. Nous pouvons ainsi constater une décorrélation entre croissance de la population et production de logements puisque, bien que le nombre de logements autorisés soit important et même supérieur aux objectifs de production, ceux-ci n'entraînent pas forcément de niveau de croissance démographique important.

Certes, il n'y a aujourd'hui pas le recul suffisant pour conclure sur la pertinence et la justesse d scénario de croissance retenu pour l'élaboration du PLUI-HD. Mais en vue du bilan à 6 ans du PLUI-HD, il est important pour la collectivité de s'interroger sur l'évolution de ses besoins en nouveaux logements, qui se limitent de moins en moins à la seule problématique d'accueil d'une population supplémentaire.

Plusieurs questions, de l'ordre du constat et de la prospective, méritent ainsi d'être étudiées :

- A qui s'adresse aujourd'hui la production neuve ? Quelle population permet-elle d'héberger ?
- Comment évoluent les parcours résidentiels ?
- De quelle façon le marché influence-t-il les parcours résidentiels ?
- Comment va évoluer la taille des ménages à l'avenir, avec quelles conséquences sur les besoins en logements (point mort) ?
- Y a-t-il une adéquation entre les logements actuellement produits et les logements actuellement recherchés (caractérisation offre/demande) ?



C'est en ce sens que l'agglomération de Grand Chambéry a lancé fin 2023 une consultation pour une étude sur le besoin en production de logements sur son territoire, aussi bien quantitativement que qualitativement. Celle-ci vise à étudier avec acuité les besoins réels en logements du territoire, en analysant les différents paramètres de l'offre et de la demande qui entrent en jeu, à définir de nouvelles orientations possibles des politiques publiques à mener, et à s'intéresser aux impacts pour les marchés et pour les ménages.

TROISIÈME PARTIE

» ÉTAT D'AVANCEMENT DES ACTIONS DU VOLET HABITAT DU PLUI-HD

Le programme d'action est décliné en 10 actions :

1. Mettre en place les conditions permettant la réalisation des 14 800 logements sur l'agglomération
2. Proposer une offre en accession abordable permettant aux ménages de se loger sur l'agglomération
3. Développer une offre de logements répondant aux besoins des étudiants, des jeunes actifs et des personnes en mobilité professionnelle
4. Assurer l'équilibre de l'offre sociale à l'échelle des quartiers, des communes et de l'agglomération
5. Renforcer l'attractivité du parc social existant
6. Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre l'habitat indigne et la vacance
7. Adapter et compléter l'offre de logements aux enjeux du vieillissement, du handicap et des publics fragiles
8. Prévoir et pérenniser les conditions d'accueil des gens du voyage présents sur le territoire
9. Piloter la stratégie locale d'attribution des logements sociaux
10. Mobiliser les partenaires et financements dans le cadre d'une politique de l'habitat plus efficiente

Les pages suivantes proposent, pour chaque action :

- Un rappel des principaux objectifs de l'action
- Un commentaire sur son état d'avancement
- Un ou plusieurs indicateurs de suivi

»» ACTION 1 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS PERMETTANT LA REALISATION DES 14 800 LOGEMENTS SUR L'AGGLOMERATION



Objectifs

- Produire 14 800 logements au cours des 12 prochaines années, correspondant à l'accueil de 23 000 habitants supplémentaires
- Privilégier la production de logements au sein des enveloppes urbaines
- Développer des opérations d'aménagement sous conduite publique



Modalités de mise en œuvre

Accompagner les communes dans leur production de logements :

Depuis 2021, Grand Chambéry lance chaque année un appel à projets auprès des communes, afin de proposer une aide sur leur stratégie et sur le montage de leurs projets urbains. Ce montage associe l'ensemble des compétences de Grand Chambéry pour offrir une prestation et une expertise complètes aux communes jusqu'à la phase opérationnelle.

La démarche proposée s'articule à la fois sur l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme pré-opérationnel et opérationnel. Elle permet notamment :

- De conseiller les communes, à leur demande, sur les évolutions du PLUi HD sur leur territoire, les aider à définir leur besoin et recruter les expertises nécessaires et piloter avec la commune les études,
- De faciliter les échanges entre les porteurs de projet et la Communauté d'agglomération avec la mise en place d'un interlocuteur privilégié à Grand Chambéry lors du montage des opérations d'aménagement,
- D'anticiper et planifier les investissements de la Communauté d'agglomération mais aussi accompagner les communes dans le montage de projets respectant la bonne prise en compte des objectifs du PLUi HD, dont les dispositions en matière de mixité sociale et de production de logements abordables dans les opérations, ainsi que les objectifs stratégiques de l'agglomération notamment par une coordination inter-directions,
- D'identifier et mobiliser avec les communes les outils de financement des opérations d'aménagement permettant de financer les équipements publics.

En complément de l'accompagnement technique, les communes peuvent solliciter une participation financière auprès de Grand Chambéry pour la conduite des études pré-opérationnelles. Le montant de cet accompagnement financier varie en fonction de la classification des communes selon l'armature urbaine définie dans le PADD du PLUi HD, reflet des enjeux de planification, structuration, développement et redynamisation du territoire.

Depuis 2021, une trentaine de projets communaux ont été déclarés éligibles à l'accompagnement de Grand Chambéry. Des études pré-opérationnelles sont en cours ou sont déjà terminées pour la moitié de ces projets.

Parallèlement à cette démarche, Grand Chambéry poursuit la démarche de conventionnement avec les communes sur deux nouveaux projets identifiés, sur lesquels la Communauté d'agglomération a accompagné les communes dans la mise en place d'outils de financement des équipements publics. Ainsi, sur les 4711 logements commencés depuis le 1er janvier 2018, 1120 sont sous convention de projet (1/4 de la production).

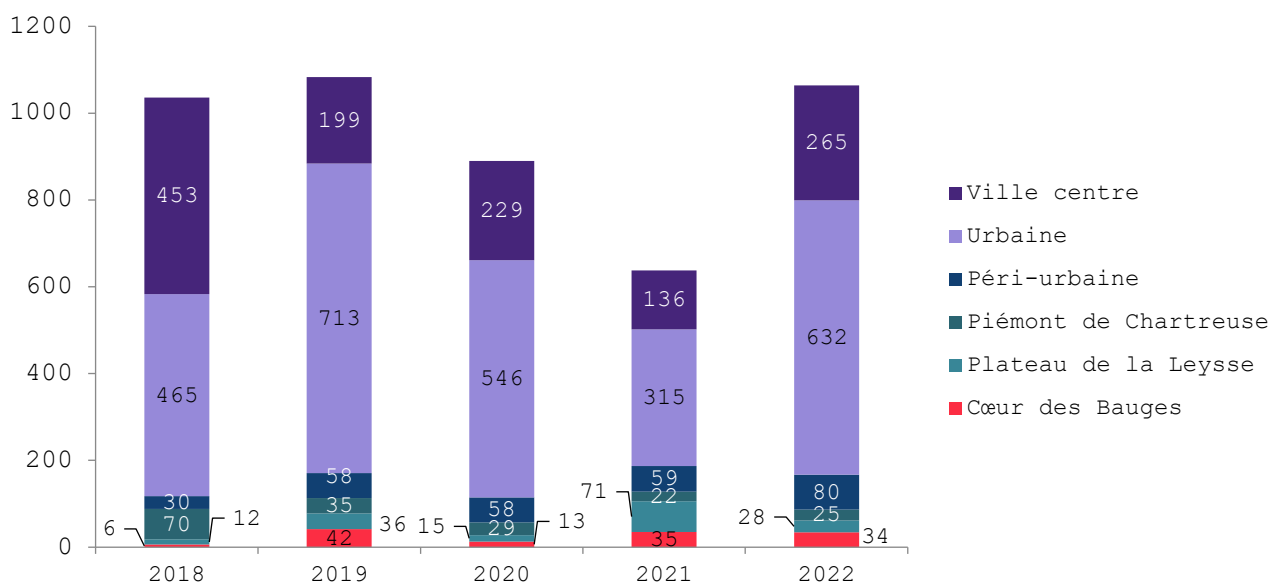
Sur la période 2018-2022 :

- Le nombre de logements commencés est inférieur d'environ 15% au nombre proratisé de logements du scénario du PADD sur cette période. Pour autant, les mises en chantier des logements locatifs sociaux sont au niveau des objectifs, résultante des règles de mixité au sein du PLUI-HD (principalement les servitudes de mixité sociale du règlement écrit qui affectent toutes les communes de la cluse). La mise en chantier des logements en accession abordable est quant à elle bien inférieure à l'objectif, la production d'accession abordable uniquement au sein d'opérations immobilières en OAP prenant un temps plus long qu'une opération dans le diffus ou en renouvellement. Il est à noter que le nombre de logements commencés est observé sur la base du dépôt des Déclarations d'Ouverture de Chantier (DOC). Ce document n'est pas toujours déposé par le pétitionnaire,
- La part de logements commencés en renouvellement urbain d'initiative privée (démolition / reconstruction, création dans le bâti et transformation d'usage) est trois fois plus importante que l'hypothèse considérée dans le scénario du PADD. La part en diffus (dents creuses et parcelles divisibles) étant similaire à l'hypothèse, c'est la part en développement urbain programmé (OAP, opérations publiques d'aménagement et ER de mixité sociale) qui est réduite de manière significative.

	Nombre total de logements commencés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Dont nombre de logements en accession abordable	Part en développement urbain programmé	Part en diffus	Part en renouvellement urbain privé
Scénario proratisé PADD 2018-2022	5604	812	462	73%	15%	12%
Logements commencés 2018-2022	4711	891	116	50%	16%	35%

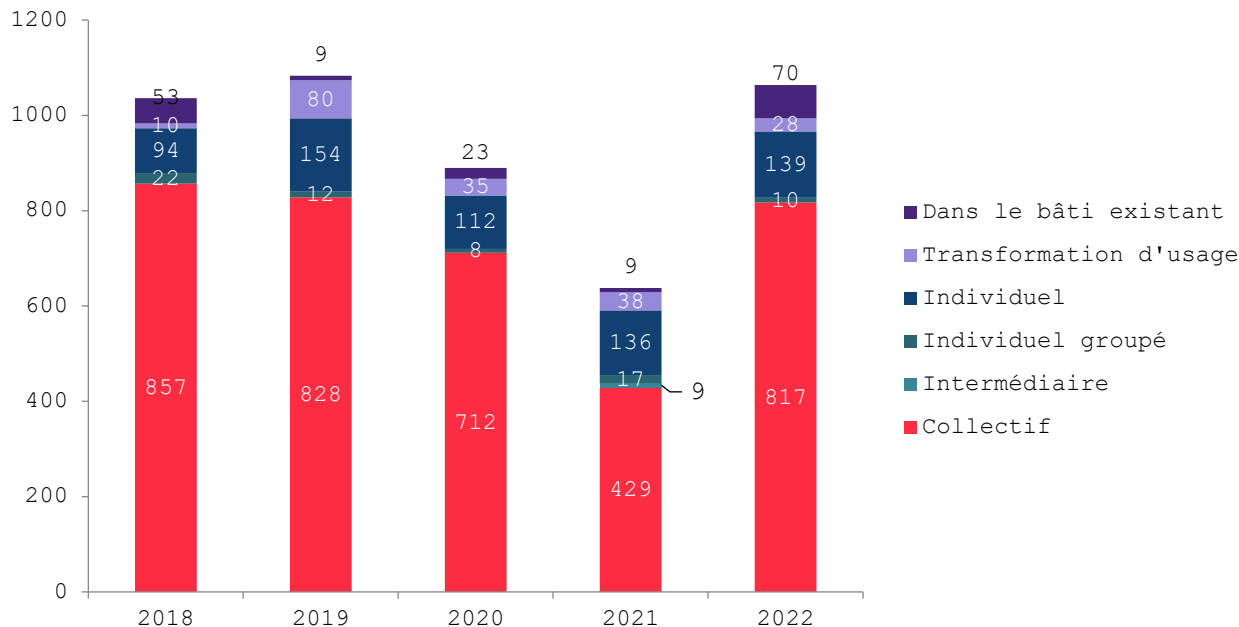
Les logements commencés depuis 2018 se situent très majoritairement sur la ville centre (Chambéry) et sur les communes urbaines du cœur d'agglomération.

Nombre de logements commencés par localisation



En 2022, le nombre de logements commencés a retrouvé son niveau d'avant-Covid. Si les logements commencés se situent largement en opérations de logements collectifs (70 à 80% selon les années), la part des logements commencés dans le bâtiment existant ou en transformation d'usage n'est pas négligeable (5 à 10% selon les années).

Nombre de logements commencés par typologie



Mettre en place une stratégie de veille foncière :

Grand Chambéry est titulaire du droit de préemption urbain sur les 38 communes membres depuis une délibération du 18 décembre 2019.

L'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) s'effectue à deux niveaux :

- Un premier niveau par la commune à la suite de la réception de la DIA
- Un deuxième niveau par Grand Chambéry en croisant la DIA avec l'ensemble des enjeux inscrits au PLUI-HD (emplacements réservés, OAP, ...). En cas d'enjeu identifié, Grand Chambéry informe la commune concernée.

Si la commune souhaite préempter, elle en informe Grand Chambéry qui lui délègue le droit. La commune peut aussi souhaiter bénéficier d'un portage foncier par le biais de structures comme l'EPFL, un bailleur social (Cristal, l'OPAC, etc.) ou un concessionnaire de ZAC.

Si la commune fait intervenir une structure de portage, Grand Chambéry délègue directement le droit de préemption à celle-ci. En conséquence, ce fonctionnement éprouvé permettant un travail partenarial entre Grand Chambéry, les communes et les structures satellites ne justifie pas la mise en place d'un périmètre avec délégation automatique à l'EPFL. Grand Chambéry peut ainsi également avoir une vision la plus exhaustive possible des achats-ventes de foncier et d'immobilier sur l'ensemble du territoire dont les informations alimentent des premiers indicateurs de l'observatoire foncier.

A titre d'exemple, l'EPFL porte actuellement 12,8 ha de foncier à destination de projets d'habitat sur l'ensemble de Grand Chambéry, dont 9,59 ha pour le seul site de l'ancien CHS de Bassens (La Livettaz).

En parallèle de l'élaboration du PLUI-HD, Grand Chambéry, en lien avec l'EPFL, a réalisé une étude de gisement foncier qui a analysé le foncier mutable dans l'enveloppe urbaine existante et dans les futures zones à urbaniser pour anticiper le développement à long terme et aider les communes à capter les opportunités foncières.

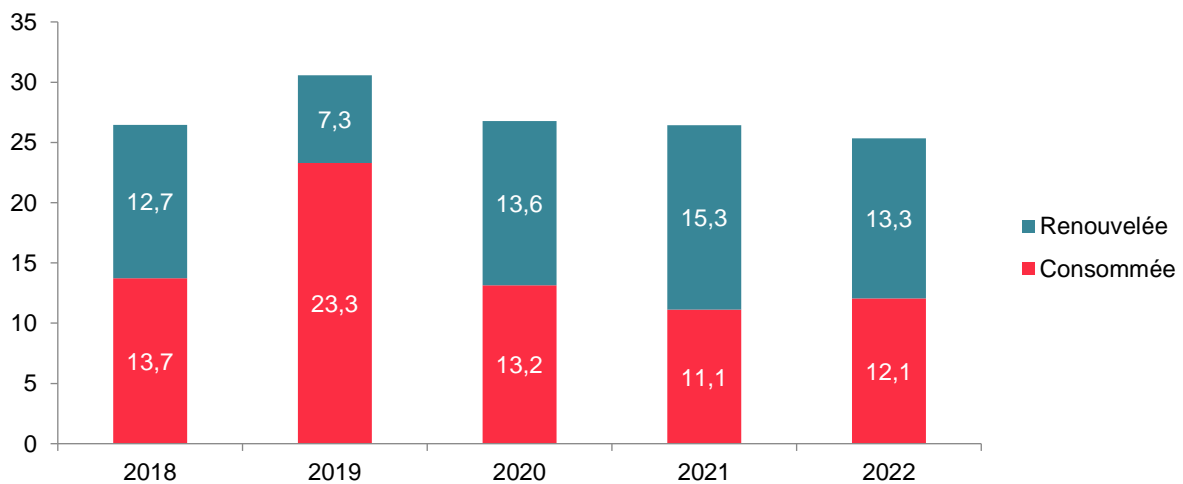
Dans le cadre de l'actualisation en 2021-2022 du projet d'agglomération, plusieurs constats ont été partagés avec les communes :

- Raréfaction du foncier disponible,
- Développement d'une concurrence entre les usages,
- Accroissement rapide des prix de foncier.

Ceci a conduit Grand Chambéry à engager avec les communes un travail de définition d'une stratégie foncière globale afin de croiser l'étude de gisement foncier actualisée avec les enjeux de développement du territoire. L'objectif est d'établir un plan d'actions foncier pour déterminer les modes d'interventions directe et indirecte selon les enjeux de développement et définir les partenariats à mettre en place. De ce plan d'actions découlera l'éventualité de constitution d'un portefeuille foncier à long terme.

Cette étude de gisement foncier nous permet aussi de mieux qualifier l'impact de la production de logements sur la consommation foncière. Ainsi, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, chaque autorisation d'urbanisme produisant du logement est classée selon son impact foncier (consommation de foncier en extension, consommation dans l'enveloppe urbaine au sein des potentiels identifiés, ou en renouvellement).

Nature des surfaces destinées à l'habitat (en ha)



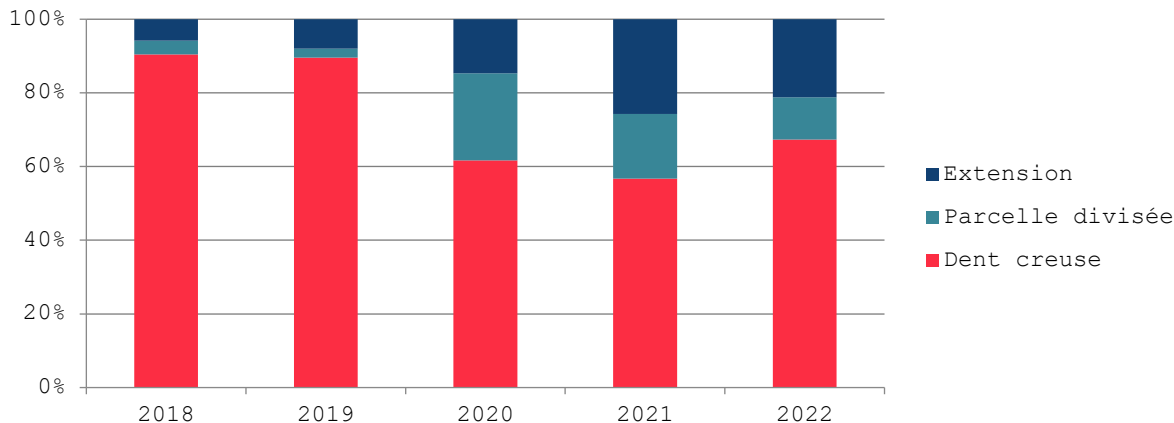
Sur la période 2018-2022, un peu plus de la moitié du foncier utilisé pour les opérations de logements a été du foncier nouvellement consommé, pour un total de 73,4 ha, tandis que les opérations en renouvellement urbain ont représenté un volume de 62,2 ha. Sauf en 2019, où on constate un pic de consommation foncière (presque deux fois le niveau des autres années), le développement est assez équilibré en consommation et renouvellement.



Zoom sur les opérations avec « consommation de foncier » :

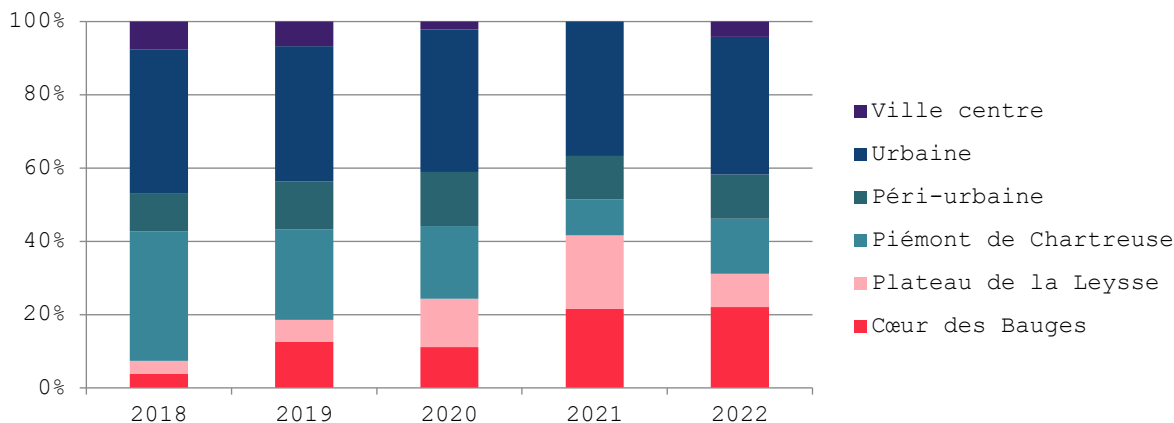
Les opérations générant une consommation foncière nouvelle sont majoritairement situées au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses et parcelles divisibles).

Nature des surfaces consommées pour l'habitat



Si les logements délivrés et commencés se situent très majoritairement sur la ville centre et sur les communes urbaines du cœur d'agglomération, la consommation foncière est largement plus répartie sur le territoire de Grand Chambéry. Bien que représentant généralement à peine 10% des logements commencés sur l'agglomération (ponctuellement jusqu'à 20% selon les années), les communes du Piémont de Chartreuse, du Plateau de la Leysse et du Cœur des Bauges représentent autour de 40 à 50% de la consommation foncière pour l'habitat de Grand Chambéry.

Localisation des surfaces consommées pour l'habitat



Sur la période 2018-2022, la surface consommée pour la production d'un logement en extension/parcelle divisible/dent creuse est d'environ 470 m², soit une densité supérieure à 21 logements/ha.

Animer des ateliers thématiques sur les modes de production de logements

À la suite de l'approbation du PLUI-HD, un atelier de travail avec les architectes-conseil des communes a été réalisé afin de recueillir leur retour sur le document d'urbanisme. Cet atelier a provoqué des discussions plus sur le bâti historique que sur le bâti innovant.

» ACTION 2 - PROPOSER UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE PERMETTANT AUX MÉNAGES DE SE LOGER SUR L'AGGLOMÉRATION



Objectifs

- Maîtriser les prix immobiliers et fonciers
- Fluidifier les parcours résidentiels des jeunes familles souhaitant s'implanter durablement sur le territoire
- Accompagner les ménages dans leurs projets d'accession à la propriété



Modalités de mise en œuvre

Relayer auprès des communes les dispositifs d'accession abordable :

L'accession abordable est prescrite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et dans les opérations d'aménagement conduites par les collectivités, représentant un potentiel de production de 1 200 à 1 300 logements à l'horizon du PLUI-HD.

À la suite d'un travail partenarial avec les opérateurs privés et publics du territoire, Grand Chambéry a délibéré en 2019 sur les modalités de l'accession abordable. Cette dernière regroupe deux produits : l'accession aidée et l'accession sociale. Ces produits peuvent être prescrits simultanément sur une même opération selon ses caractéristiques (nombre de logements, localisation). Pour chacune des dynamiques du territoire (Chambéry, reste de la zone B1, zone C), ces produits sont définis par :

- Des plafonds de prix de vente pour les opérateurs
- Des plafonds de ressources pour les acquéreurs, non limitatifs aux primo-accédants
- Des clauses spécifiques, notamment de sécurisation en accession sociale

Pour s'assurer de la production de cette offre de logement à prix modéré, une convention doit être signée entre l'opérateur et Grand Chambéry lorsqu'une autorisation d'urbanisme est soumise à de l'accession abordable, cette convention rentrant dans la complétude de l'autorisation.

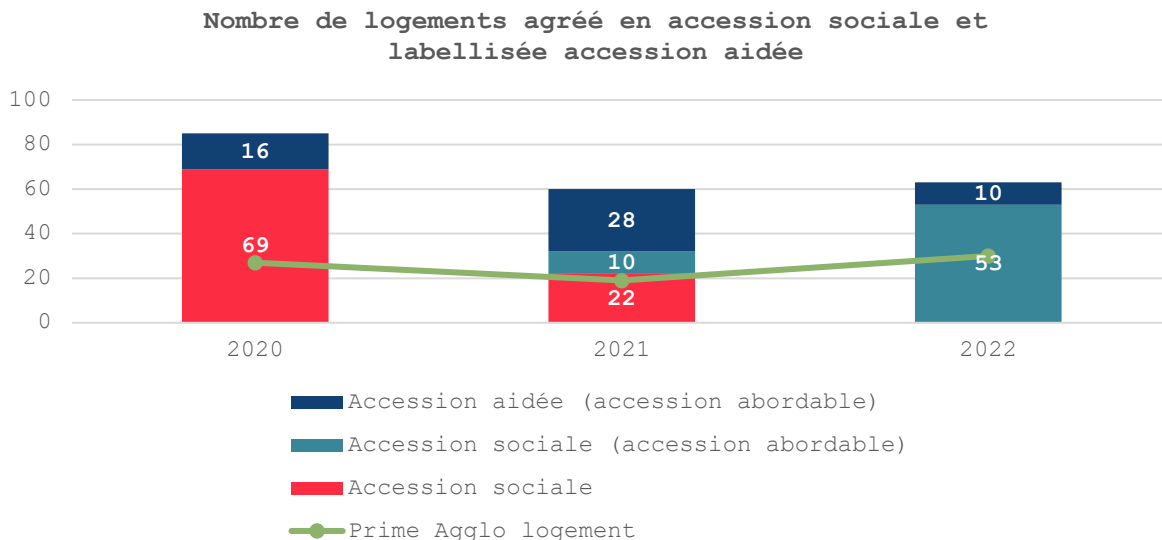
Depuis décembre 2019, l'inflation, la hausse des coûts du foncier et de la construction, les difficultés d'approvisionnement en matériaux et la restriction des conditions d'accès aux prêts, conduisent au plan national comme local à une tension du marché immobilier et une forte augmentation des prix de vente de logements collectifs neufs : entre 2019 et 2022, +9 % pour la ville de Chambéry et +16 % pour le reste des communes de la zone B1, les prix étant devenus identiques entre la ville centre et les autres communes en zone B1. Le territoire ne présente ainsi plus que deux dynamiques. Parallèlement le bail réel solidaire (BRS) a vu un fort développement sur le territoire, nécessitant de tenir compte de ce dispositif dissociant foncier et bâti. Ainsi, en 2022, à nouveau suite à concertation avec les opérateurs privés et publics, Grand Chambéry a modifié les plafonds de prix de vente de l'accession abordable.

Hors OAP, ce dispositif ne s'applique pas, sauf à ce qu'une collectivité reprenne les prescriptions dans le cadre de la cession d'un de ses fonciers. Cela ne s'est pas pratiqué à ce jour.

Ainsi, entre 2020 et 2022 :

- 154 logements en accession sociale ont obtenu un agrément provisoire,
- 54 logements en accession aidée ont été labellisés.

75% de ces logements sont produits dans la ville centre et les communes urbaines, le reste étant situés en communes péri-urbaines.

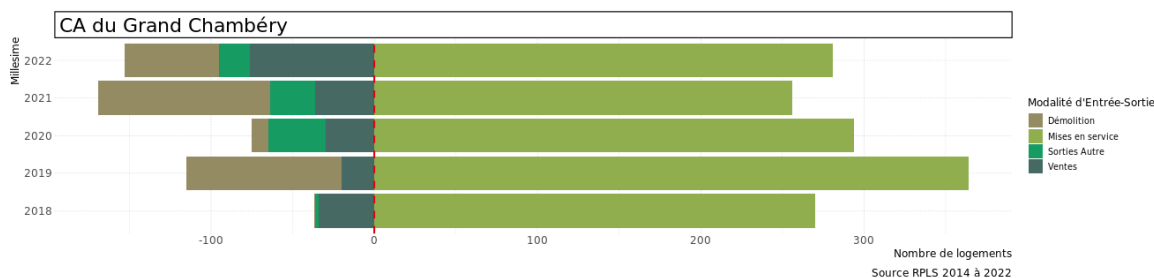


Dans le cadre de l’accession abordable, Grand Chambéry poursuit la prime agglo logement à l’attention des primo-accédants. Depuis 2020, 76 ont fait l’objet d’une réservation de subvention pour un montant de 427 110 €. En accession aidée, sur les logements commercialisés, plus de 80% des acheteurs proviennent du territoire de Grand Chambéry.

En complément de cette offre neuve, de l’accession sociale est produite dans l’ancien via les ventes HLM. Entre 2018 et 2022, les bailleurs sociaux ont vendu 196 logements sur le territoire de Grand Chambéry (ce qui ne dépasse pas 0,5% du parc les années de plus fortes ventes). En termes de sortie du parc, c’est moins que les démolitions (269 sur la même période).

RPLS millésime	Logements sociaux	Parc total	Ventes	Ventes à un bailleur social	Démolition
2018	13 711	13 845	34	0	1
2019	13 961	14 085	20	2	95
2020	14 180	14 314	30	0	10
2021	14 266	14 427	36	0	105
2022	14 415	14 607	76	0	58

Entrées-Sorties



Accompagner les ménages dans leurs projets d'accession à la propriété :

L'ADIL de la Savoie anime des réunions d'information avec le soutien de Grand Chambéry pour conseiller les futurs acquéreurs dans le cadre de leur projet d'achat de logement. Comment négocier avec son banquier ? Quelles dépenses ne pas oublier ? Quelles sont les aides publiques ?

En 3 ans, 9 ateliers ont eu lieu permettant de renseigner 79 personnes.

Animer des ateliers thématiques sur les coûts de construction :

La question des coûts et de leurs incidences sur les opérations a fait l'objet de différents ateliers, mais sur le sujet de la réhabilitation plus que de la construction neuve.

Soutenir les actions et opérations innovantes :

Afin d'accompagner le développement du bail réel solidaire (BRS) sur son territoire, Grand Chambéry a revu ses modalités d'aide en garantissant à hauteur de 50% les emprunts contractés pour les opérations d'acquisition réalisées par des organismes locaux de foncier solidaire définis au premier alinéa de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme.

De plus, dans le cadre de la modification apportée en 2022 sur les modalités de l'accession abordable, le BRS fait l'objet de conditions différentes des autres dispositifs d'accession sociale sur les prix de vente aux acquéreurs.

» ACTION 3 - DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS, DES JEUNES ACTIFS ET DES PERSONNES EN MOBILITÉ PROFESSIONNELLE



Objectifs

- Mettre en relation l'offre disponible et la demande du secteur économique
- Développer l'offre de logements aidés en faveur des jeunes, notamment au sein du parc classique du cœur d'agglomération afin de contribuer à la redynamisation de ce secteur
- Accompagner les jeunes en début de parcours résidentiel dans l'accès au logement



Modalités de mise en œuvre

Recenser l'offre de logements disponibles et coordonner les différents acteurs :

Concernant le public jeunes, Grand Chambéry et Cristal Habitat ont mené une étude sur le besoin en logement des jeunes et sur l'accès au parc social en 2021-2022.

Cette étude a permis de mieux qualifier le public jeunes du territoire, d'identifier les difficultés, et d'identifier les solutions pour favoriser l'accès des jeunes au logement social. Les actions identifiées sont en cours de travail.

Plus spécifiquement sur le public étudiant, Grand Chambéry est membre de l'observatoire territorial du Sillon Alpin animé par l'AURG depuis plusieurs années. Cet observatoire analyse à la fois le profil des étudiants mais également l'offre de logements disponibles. Le lancement d'une enquête est en cours de travail.

En parallèle de ces études, l'offre d'hébergement programmée sur la ville centre a été recensée, afin d'identifier les segments manquants aussi bien pour les étudiants que le domaine économique. Sur le plan professionnel, les entreprises font remonter la plus grande difficulté pour leurs nouveaux employés à trouver une offre de logement sur le territoire.

Ces trois premières années ont permis d'approfondir la connaissance de l'offre et de la demande. La coordination des acteurs et des actions de communications reste à mener.

Toutefois Action Logement est un acteur très présent sur le territoire, et le partenariat fait l'objet d'une convention pluriannuelle.

Travailler avec les partenaires sur le développement d'une offre adaptée :

Sur la base de ce travail de recensement, le développement d'une offre complémentaire à celle existante est porté par les collectivités, afin de tenir compte des degrés divers d'autonomie et de capacité financière. De nouvelles offres d'hébergement sous la forme de coliving ou de résidence sociale pour les actifs sont envisagées.

Soutenir les actions et opérations innovantes :

Grand Chambéry poursuit son soutien au développement des colocations intergénérationnelles via le soutien au dispositif 1 toit 2 générations porté par l'association Régie Coup de Pouce (se reporter à l'action 7 pour plus de détails).

» ACTION 4 - ASSURER L'ÉQUILIBRE DE L'OFFRE SOCIALE À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS, DES COMMUNES ET DE L'AGGLOMÉRATION



Objectifs

- Assurer une réponse locale aux besoins exprimés tout en veillant à la cohérence territoriale
- Proposer des produits répondant au mieux aux attentes et au profil des demandeurs actuels
- Réponse aux objectifs fixés par la loi SRU et rendre vers un rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes et les quartiers



Modalités de mise en œuvre

Soutenir financièrement la production de logements sociaux dans les secteurs à forte priorité :

Depuis 2017, Grand Chambéry concentre ses aides propres sur les logements locatifs sociaux produits dans les communes en rattrapage au regard de la loi SRU. Les parts PLUS et PLAI dans ces opérations pour assurer une dimension qualitative ont toutes été financées.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry, l'offre obsolète de 96 logements locatifs sociaux est à reconstituer. A fin 2023, 95% des logements disposent d'une autorisation d'urbanisme délivrée, 40% sont en cours de réalisation et 8% sont livrés.

Pour tenir compte de la conjoncture spécifique du logement depuis le COVID, et à la suite d'un travail partenarial avec les opérateurs privés et publics du territoire, Grand Chambéry a modifié son dispositif d'accompagnement du volet habitat du PLUi HD en 2022, en faisant évoluer le prix d'acquisition des logements en cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par un promoteur. Celui est plafonné à 2200 € H.T./m² de surface habitable (stationnement inclus). Si la part du nombre de logements en PLS dans l'ensemble des logements locatifs sociaux de l'opération est inférieure ou égale à 20%, alors le prix de vente en VEFA des logements en PLS sera majoré de 200 € H.T. / m² SHAB.

Agréer la réalisation de logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre :

L'Etat et Grand Chambéry ont signé en mars 2023 de nouvelles conventions de délégation de compétences pour :

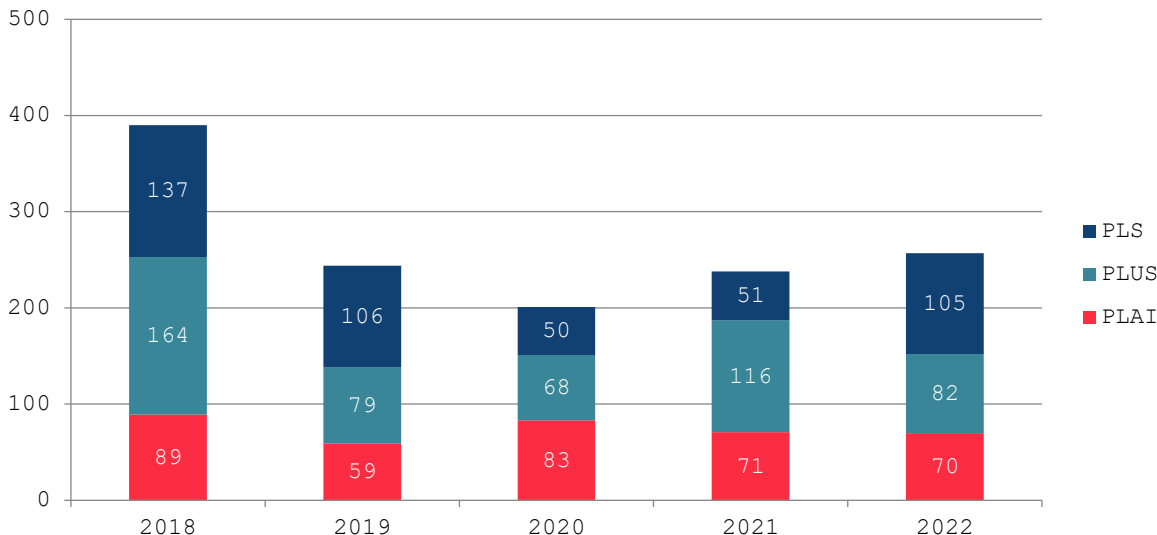
- D'une part décider de l'attribution des aides publiques prévues au code de la construction et de l'habitat,
- D'autre part procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Ces nouvelles conventions actent le passage en délégation de type 3 pour le parc public au 1er janvier 2023 et pour le parc privé au plus tard au 1er janvier 2026.

Suivre l'évolution du parc social en cohérence avec la stratégie d'attribution des logements :

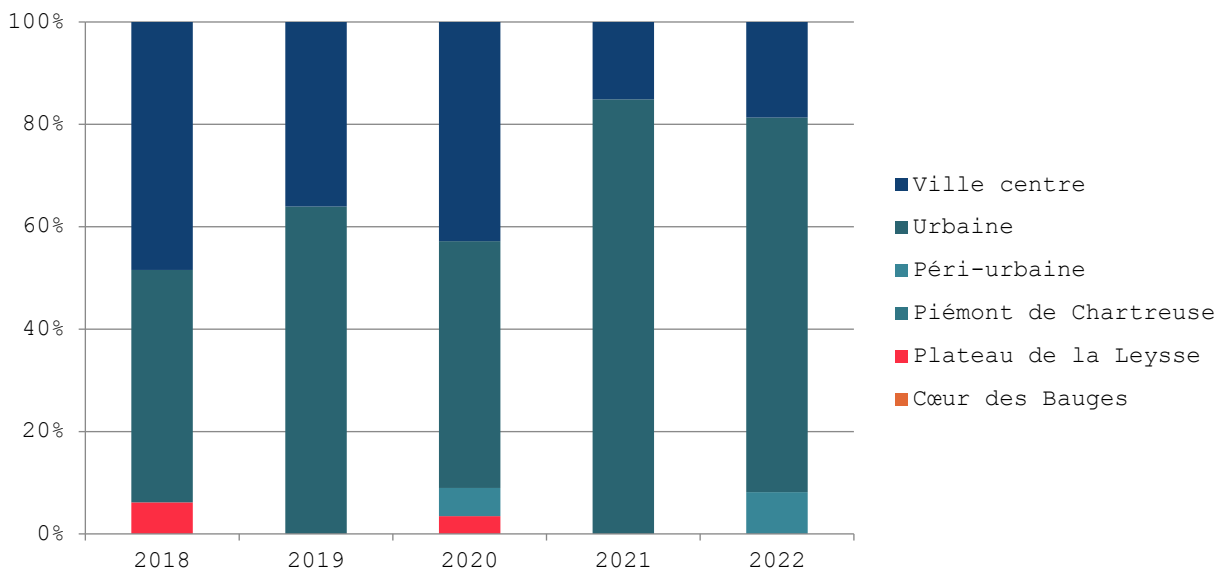
En 2021, le nombre de logements locatifs sociaux agréés (hors reconstitution et hors hébergement) a retrouvé le niveau d'avant COVID.

Nombre de logements locatifs sociaux agréés (hors reconstitution et hors hébergement)



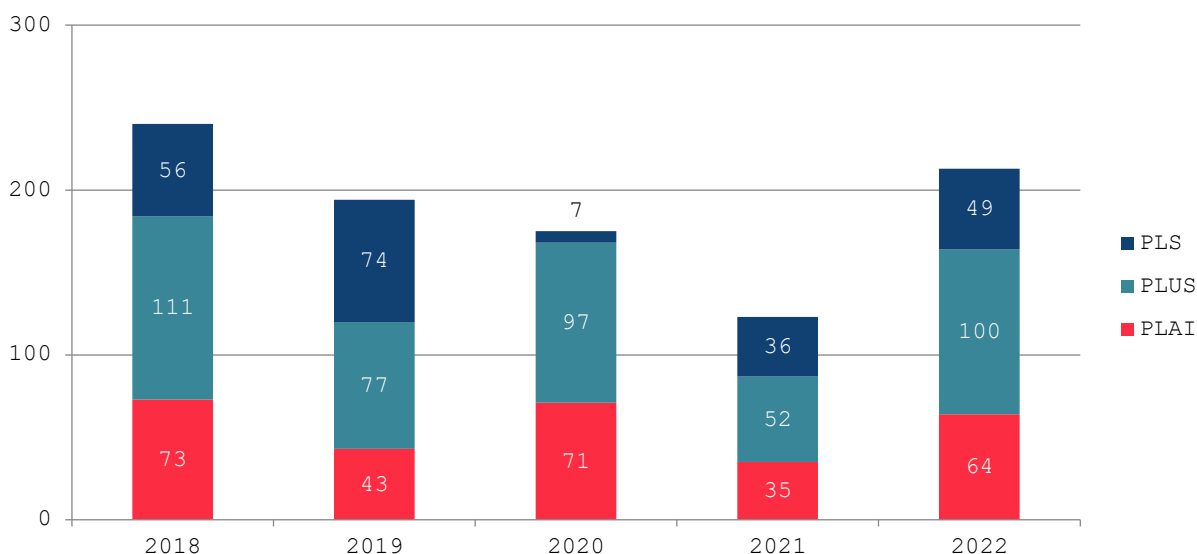
Les logements locatifs sociaux agréés se situent quasiment totalement dans les communes urbaines du cœur d'agglomération. Sur les 1330 logements locatifs sociaux agréés entre 2018 et 2022, environ 44% se situe en commune en rattrapage au regard de la loi SRU.

Localisation des logements locatifs sociaux agréés (hors reconstitution et hors hébergement)



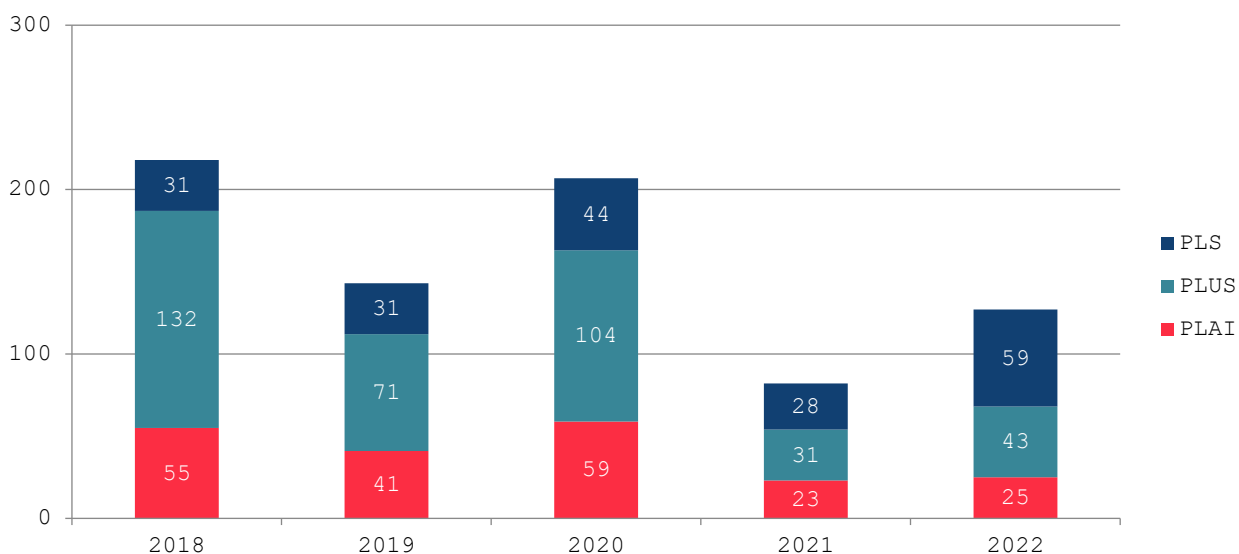
En décalage logique par rapport à l'obtention des autorisations d'urbanisme, l'effet COVID impacte l'année 2021 avec un rattrapage en 2022.

Nombre de logements locatifs sociaux commencés



Durant le COVID, les chantiers de construction ont continué. Le nombre important de logements locatifs sociaux livrés en 2020 répond au nombre important d'agrément délivré en 2018. La baisse d'agrément de logements locatifs sociaux pendant la période COVID conduit à une baisse de livraison de logements à partir de 2021.

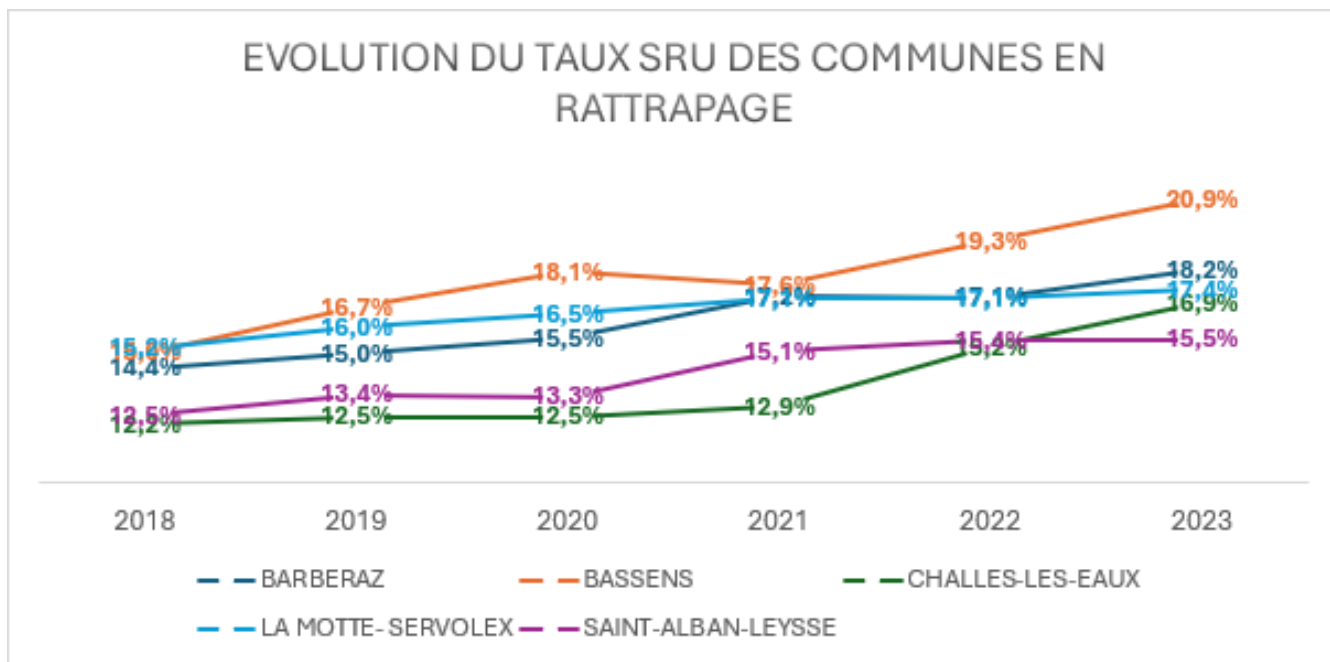
Nombre de logements locatifs sociaux livrés



Zoom sur les communes en rattrapage :

Le graphique suivant présente l'évolution du taux SRU des 5 communes en rattrapage au moment de l'approbation du PLUI-HD :

- Toutes les communes ont augmenté leur taux depuis 2018 (+15 à 40 %), avec cependant un palier depuis 2021 pour les communes de La Motte-Servolex et de Saint-Alban-Leysse.
- Depuis le 1er janvier 2013, la commune de Bassens respecte ses obligations au titre de la loi SRU.



Le tableau suivant présente les objectifs triennaux affectés aux communes en rattrapage pour la période triennale 2020-2022 et l'état de délivrance et de mise en chantier des logements locatifs sociaux :

- La commune de Barberaz présente un nombre de logements autorisés bien inférieur à l'objectif, mais avec un nombre important de mise en chantier,
- La commune de Saint-Alban-Leysse présente un nombre de logements autorisés et un nombre de mise en chantier très inférieurs à l'objectif, pouvant expliquer le palier observé sur son taux SRU.

Période triennale SRU 2020-2022	Objectifs	Nombre de logements locatifs sociaux autorisés	Nombre de logements locatifs sociaux commencés
BARBERAZ	64	26	81
BASSENS	38	117	140
CHALLES-LES-EAUX	103	136	75
LA MOTTE- SERVOLEX	115	119	59
SAINT-ALBAN-LEYSSE	98	37	14

» ACTION 5 - RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU PARC SOCIAL EXISTANT

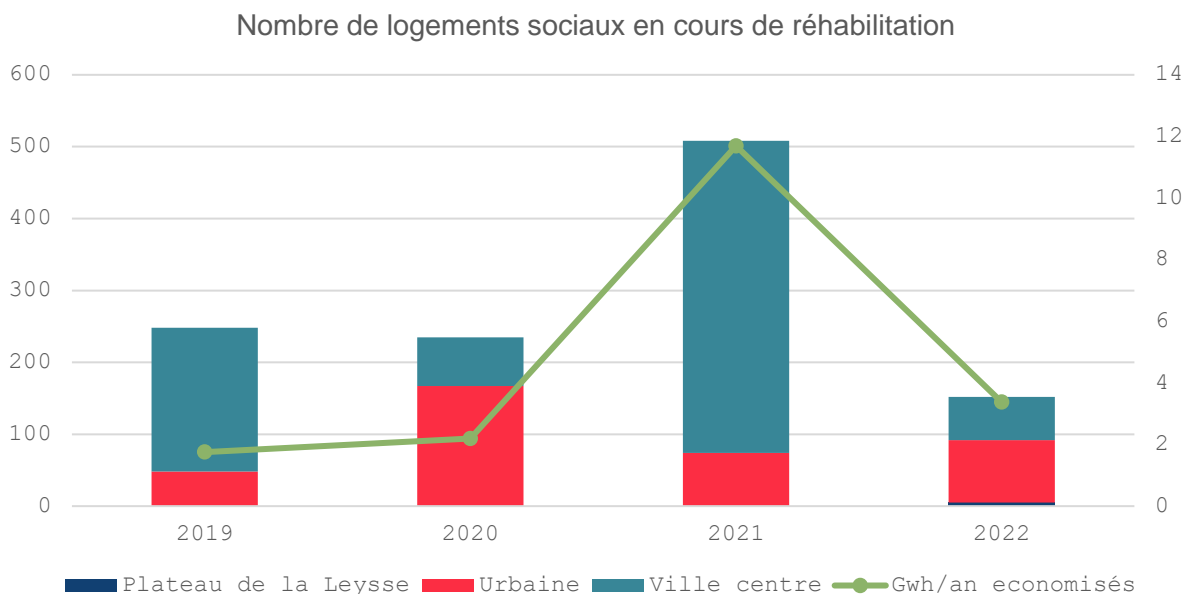
Objectifs

- Renforcer l'attractivité des quartiers fragiles en démolissant l'offre obsolète, en améliorant la qualité du parc social ancien et en diversifiant l'offre de logements
- Améliorer la qualité, notamment énergétique de l'offre sociale ancienne pour éviter un décrochage vis-à-vis de l'offre neuve
- Restructurer l'offre existante pour mieux répondre à la demande actuelle qui s'exprime en priorité vers des petites et moyennes typologies
- Favoriser les équilibres d'occupation au sein des résidences locatives sociales
- Rénover énergétiquement dans le cadre de la démarche TEPOS

Modalités de mise en œuvre

Accompagner financièrement la réhabilitation du parc locatif social :

Grand Chambéry poursuit sa participation financière sur les réhabilitations lourdes conduites par les bailleurs sociaux, en priorisant les opérations en QPV/QVA ou exceptionnellement sur des opérations exemplaires (quartier du Piochet à Chambéry par exemple).



Entre 2019 et 2022, la réhabilitation de 1143 logements sociaux a commencé, pour un total d'un peu moins de 52 millions d'euros. Grand Chambéry a participé à hauteur de 3,2 millions d'euros. 19 GWh sont ainsi économisés chaque année.

Déconcentrer l'offre sociale et travailler de manière globale sur l'attractivité des quartiers fragiles :

La convention du projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry a été signée avec l'ensemble des partenaires en février 2020. Bien que le projet ne s'achèvera qu'en 2028, la période 2020-2022, a d'ores et déjà permis de mener de nombreuses opérations, notamment en termes de logement :

- L'ensemble des 96 déconstructions de logements sociaux a été réalisé, la majorité de leur reconstitution reste cependant à venir dans des secteurs de l'agglomération accueillant moins de logements sociaux ;
- Environ 450 logements sociaux sur les 1300 prévus ont été réhabilités (dont environ 60 restructurés) et 150 sont en cours de réhabilitation ;
- La construction des programmes d'accession sociale à la propriété n'a pour l'instant pas débuté car leur équilibre financier est complexe à trouver dans un contexte peu favorable à développer et commercialiser ce type d'opération ;
- Des équipements publics structurants sont en cours de réalisation : le groupe scolaire de Vert-Bois, le pôle famille de la place Demangeat ;
- Un parcours de fresques monumentales est en cours de réalisation, les plus hautes d'Europe ont été réalisées sur les tours du Mâconnais ;
- Des espaces publics, aménagés suite à la concertation des habitants, sont venus changer les usages et l'image du quartier : la dalle des tours du Mâconnais, le square Serpolière, le jardin des pluies, l'entrée du parc du Talweg...

Sur le Biollay, une démarche de renouvellement urbain a été initiée à partir de 2021. Il s'agit dans un premier temps de faire émerger une stratégie à long, moyen et court terme pour redonner du confort de vie et de l'attractivité à ce quartier. Un plan guide est en cours d'élaboration, sa faisabilité technique et économique reste cependant à affiner.

En termes de renforcement de l'attractivité des quartiers prioritaires, l'idée de réaliser un musée urbain dans le quartier des Hauts de Chambéry prend racine lors d'une visite organisée par Grand Chambéry en avril 2019 au musée urbain Tony Garnier à Lyon, avec les élus en charge du projet de renouvellement urbain. Les bénéfices potentiels d'une démarche comparable pour le quartier des Hauts de Chambéry apparaissent dès lors multiples :

- Amélioration du cadre de vie,
- Association des habitants / renforcement d'une identité par résidence,
- Actions culturelles accompagnant les changements urbains liés au renouvellement urbain,
- Changement d'image du quartier en constituant une offre touristique attirant des personnes extérieures au quartier.

Fin 2020, la décision est prise de profiter des chantiers de réhabilitation de Cristal Habitat pour réaliser au fur et à mesure des fresques et constituer ainsi un musée urbain. La direction artistique est confiée à l'association « Cité Création » qui a mené ce type de démarche pour le musée urbain Tony Garnier mais également dans de multiples villes à travers le monde. Plusieurs fresques sont déjà réalisées dans le quartier :

- Mai 2021 : livraison de la première fresque de Luc Schuiten sur la tour « Dent de l'Ours »,
- Juin 2022 : livraison de la seconde fresque de Luc Schuiten sur la tour « Crêt de l'Aigle ».

Deux fresques de Nicolas de Crécy sur les bâtiments « Lozières » et « Serpolière » (Nord des Combes) ont été réalisées en 2023.

» ACTION 6 - POURSUIVRE L'AMÉLIORATION ÉNERGETIQUE DU PARC PRIVÉ ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA VACANCE



Objectifs

- Réduire les situations de précarité liées à la facture énergétique du logement
- Intervenir sur le parc indigne et améliorer le confort de vie des habitants
- Lutter contre la vacance structurelle (> 2 ans)
- Proposer une offre sociale diffuse, via le conventionnement ANAH
- Rénover énergétiquement dans le cadre du PCAET



Modalités de mise en œuvre

Renforcer la rénovation énergétique du parc privé

Grand Chambéry a mis en place un service facilitateur pour les démarches de rénovation énergétique des logements privés de plus de 15 ans des 38 communes de Grand Chambéry.

L'objectif est de massifier la rénovation des logements privés existants par la mise en place d'un accompagnement, technique et financier, gratuit et personnalisé, auprès des propriétaires pour engager des rénovations énergétiques globales, performantes et de qualité de leur logement.

Depuis le 1er janvier 2021 le service public de la performance énergétique de l'habitat est en place et porté par le Département et les EPCI de Savoie (devenu France Rénov en 2022). Dans ce cadre et en coordination avec Grand Chambéry, le numéro unique porté par l'Espace France Rénov est la porte d'entrée privilégiée de l'accompagnement à la rénovation énergétique de tous les ménages. L'accompagnement est assuré par des conseillers de l'ASDER et d'Urbanis dans le cadre d'un marché public. Destiné à faciliter les démarches, cet accompagnement permet aux propriétaires d'être soutenus à chaque étape du projet par des conseillers, de mobiliser des financements, comme de trouver des artisans qualifiés en matière de performance énergétique.

Mon PASS' RENOV est une opération soutenue par l'Etat, l'Anah, la Région, le Département, Action Logement et Procvivis Savoie.

Quatre cibles prioritaires bénéficient d'un accompagnement renforcé, gratuit et personnalisé étape par étape :

1. Les copropriétés,
2. Les propriétaires occupants à revenus modestes. Ce volet correspond aux priorités de l'Anah et est abondé dans le cadre du programme MaPrimeRénov',
3. Les propriétaires de logements chauffés au fioul dans le cadre un axe spécifique d'amélioration de la qualité de l'air,
4. Les propriétaires bailleurs s'engageant à louer le logement à un loyer plafonné auprès de personnes aux ressources modestes.

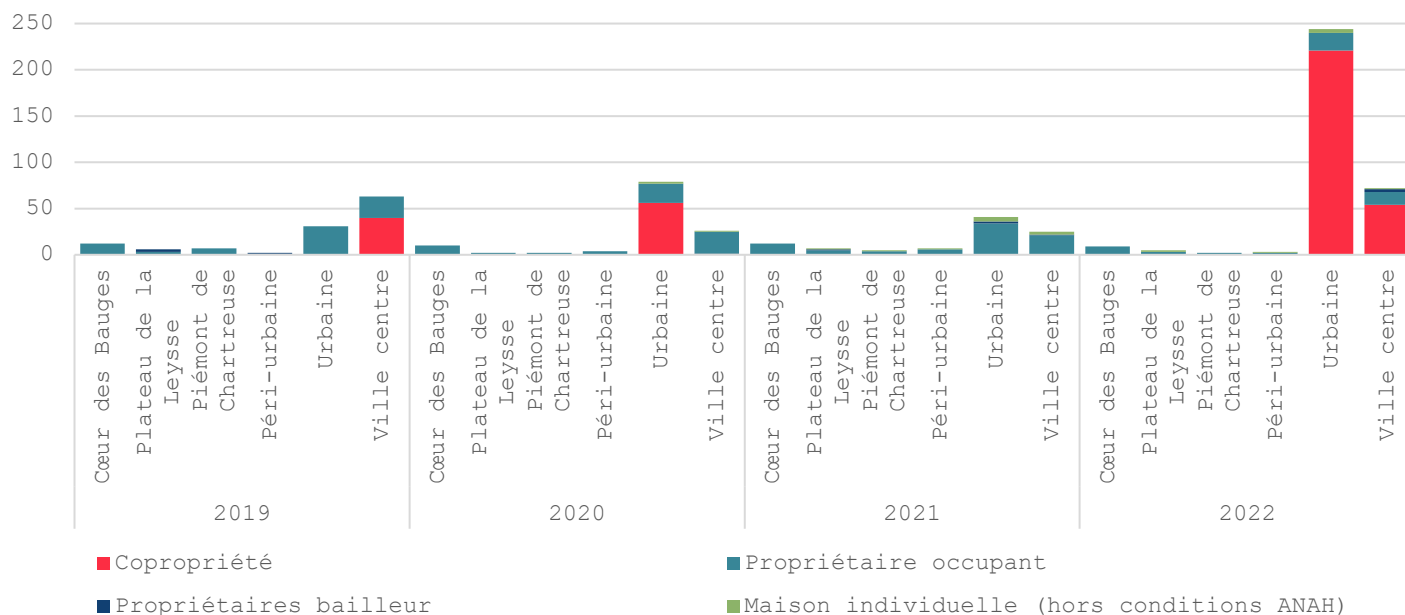
L'Agglomération propose avec les opérateurs mon PASS'RENOV des animations en adéquation avec l'évolution des enjeux et des besoins des acteurs locaux de la rénovation :

- Visites en cours et en fin de travaux en maisons individuelles et en copropriétés entre 2 et 4 fois par an,
- Ateliers, réunions, temps d'échanges chaque année avec les syndic gestionnaires, les entreprises du bâtiment, les bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre et les réseaux bancaires.

Entre 2019 et 2022, 676 logements ont fait l'objet d'une subvention en vue de leur amélioration, conduisant à une économie par an de plus de 10,3 GWh. Ces logements se répartissent en :

- 372 logements en copropriété,
- 271 logements de propriétaires occupants hors copropriété,
- 11 logements de propriétaires bailleurs hors copropriété,
- 22 maisons individuelles (hors conditions ANAH).

Nombre de logements réhabilités



Grand Chambéry porte le guichet pour les aides de l'Anah (MPR Sérénité et MPR copropriétés) et attribue des subventions sur ses fonds propres.

Le Département, Proconv Savoie et Action Logement sont également partenaires financiers de mon PASS'RENOV.

Des partenariats ont aussi été créés pour faciliter l'accès aux autres aides : CEE en particulier (partenariat VTE), prêts collectifs (Caisse d'Épargne et Domofinance).

Grâce à un partenariat avec la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour l'amélioration durable de la qualité de l'air sur le territoire, le bonus air/rénovation, dont le coût est partagé entre la Région Auvergne-Rhône-Alpes et Grand Chambéry, est venu compléter les aides aux travaux mobilisables dans le cadre de mon PASS'RENOV. Ce bonus vise le remplacement des chaudières au fioul par des chaudières gaz ou bois-granulés, couplé obligatoirement à des travaux de rénovation énergétique performante.

Un partenariat a été mis en place avec GRDF via la signature d'une convention. Dans le cadre de ce partenariat, GRDF a pu attribuer une aide financière aux propriétaires, complémentaire au bonus (400 € par maison et 200 € par logement en copropriété). GRDF apportait aussi les outils à l'opérateur mon PASS'RENOV qui permettent de mieux conseiller le ménage.

Grand Chambéry a étudié pour les communes membres l'opportunité de mettre en place l'exonération de TFPB aux propriétaires ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique. Dans le cadre de la mise en place de l'exonération par la ville de Chambéry depuis 2023, le centre des impôts a produit :

- Une note explicative pour la mise en place de l'exonération de la TFPB à l'attention des communes,
- Une notice à l'attention du bénéficiaire,
- Un modèle de déclaration à remplir.

Lutter contre l'habitat indigne et le bâti dégradé

La Ville de Chambéry a mis en œuvre une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2022 avec un volet copropriétés dégradées sur le secteur du centre ancien. Cette opération, qui est arrivée à échéance au 15 décembre 2022, visait la résorption d'îlots dégradés et la lutte contre les copropriétés inorganisées, dont la priorité identifiée au PLH 2014-2019 a été reconfirmée dans le cadre du volet habitat du PLUi HD.

En 5 ans, 117 adresses ont été étudiées dans le cadre de l'OPAH RU et celle-ci a permis la réhabilitation de 3 logements propriétaires occupants, 4 logements propriétaires bailleurs, 3 copropriétés pour travaux et 11 copropriétés pour redressement (dont 4 dans le cadre du Pack Copropriété et 7 avec les aides de l'ANAH). Bien que ces chiffres paraissent faibles, le nombre de dossiers toujours en cours (35) à la fin de l'OPAH RU 2018-2022 a prouvé l'intérêt du dispositif et notamment sur le redressement des copropriétés.

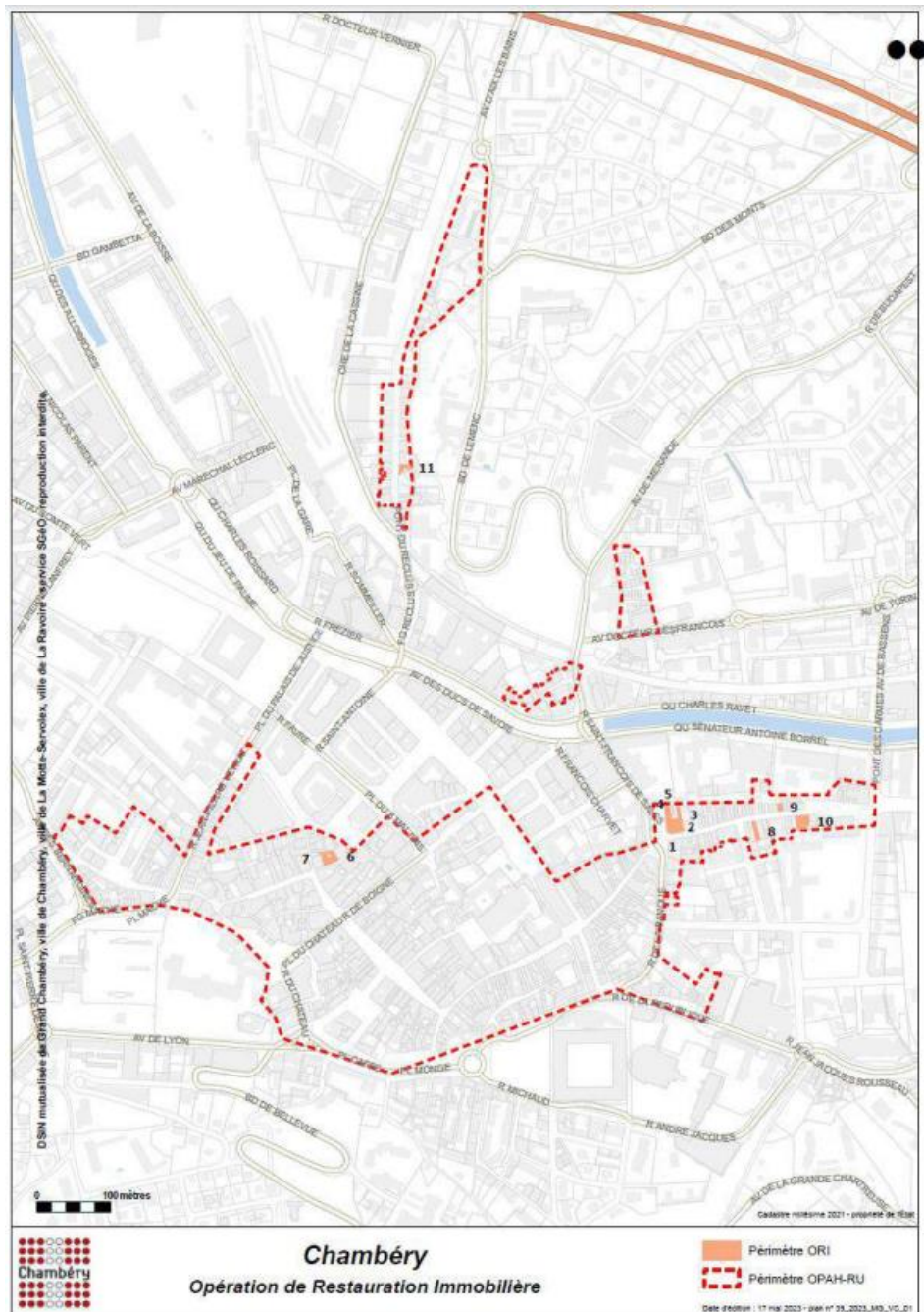
La ville de Chambéry a décidé de renouveler l'OPAH RU sur le même périmètre. La poursuite de ce programme a d'autant plus de sens qu'il s'intègre dans une démarche globale de renforcement du cœur de ville de Chambéry, qui va également se voir prolonger.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, une étude de faisabilité d'Opération de Restauration Immobilière a été lancée en 2019, visant plusieurs îlots comprenant plus de 90 copropriétés représentant plus de 500 logements. À l'issue de cette étude, deux îlots ont été identifiés comme requérant une action prioritaire : l'îlot MONTMELIAN-ITALIE et l'îlot LANS-SENAT. La liste retenue comprend 11 immeubles anciens, dont 11 copropriétés, représentant environ 47 logements dont certains fortement touchés par la vacance locative.

Afin de garantir une avancée réelle dans la réhabilitation du centre ancien, en particulier dans le traitement des îlots les plus dégradés, il s'est avéré nécessaire de coupler les dispositions incitatives mises en œuvre sur le centre ancien à des mesures coercitives. L'ORI permet à la puissance publique de bénéficier d'une maîtrise foncière publique dans le cas où les propriétaires ne réalisent pas les travaux obligatoires prescrits et déclarés d'Utilité Publique par celle-ci. Ainsi, une enquête préalable à déclaration d'utilité publique relative à une ORI s'est déroulée en février 2024 concernant les 11 copropriétés avec un avis favorable du commissaire enquêteur.

Page suivante, extrait du dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de travaux de Restauration Immobilière (Ville de Chambéry)

	Adresse		Référence cadastrale	Nombre de logements	Occupation à usage d'habitation	à Occupation à usage commercial
1	9	Faubourg Montmélian	BM94	7	5 occupés 2 vacants	vacant
2	15	Faubourg Montmélian	BM93	3	3 occupés	occupé
3	17	Faubourg Montmélian	BM92	4	3 occupés 1 vacant	occupé
4	44-50	Place d'Italie	BM97	3 (dont 1 divisé en 4 chambres)	1 occupé 2 vacants	vacant
5	50-62	Place d'Italie	BM98	3	3 occupés	2 commerces occupés
6	4	Rue de Lans	CI56	6	5 occupés	occupé
7	6	Rue de Lans	CI54 et CI55	6	3 occupés 3 vacants	occupé
8	122	Faubourg Montmélian	CX16	5	Vacant	Vacant
9	161	Faubourg Montmélian	BM60	5	Vacant	Vacant
10	178	Faubourg Montmélian	CX27	11	Occupés	4 locaux commerciaux dont 3 vacants
11	230	Faubourg Reclus	BS56	4	Vacants	Pas de local commercial



Promouvoir le conventionnement du parc privé et lutter contre la vacance

Depuis 2020, 29 logements ont été conventionnés, dont 26 en intermédiation locative :

- 1 logements avec travaux d'adaptation,
- 6 logements dégradés ou très dégradés,
- 1 logement suite transformation d'usage,
- 21 logements sans travaux.

Concernant spécifiquement la lutte contre la vacance, Grand Chambéry a mis en place une action dédiée en 2022. L'opérateur de mon PASS'RENOV a été missionné pour qualifier la vacance en croisant les données du fichier 1767 Biscom avec la connaissance des mairies pour constituer une base de données des logements présumés vacants. 613 logements ont été qualifiés de « vacant » à l'échelle de Grand Chambéry. Un courrier a été envoyé à chacun des propriétaires avec une explication des aides et de l'accompagnement disponible sur le territoire et un questionnaire. 90 questionnaires ont été retournés, permettant d'avérer la vacance pour 23 logements. Il est à noter que sur ces 23 logements, la grande majorité des répondants invoquent un problème d'habitabilité du logement : soit il est inhabitable, soit il nécessite d'importants travaux à réaliser pour le rendre davantage habitable ou louable.

»» ACTION 7 - ADAPTER ET COMPLÉTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX ENJEUX DU VIEILLISSEMENT, DU HANDICAP ET DES PUBLICS FRAGILES



Objectifs

- Poursuivre l'adaptation du parc privé et du parc public au vieillissement des occupants
- Sortir de la situation de saturation des structures d'accueil spécifiques présentes sur le territoire
- Faciliter l'insertion des personnes accueillies en structures d'hébergement en les accompagnant vers le logement autonome
- Créer une offre adaptée et abordable dans les centralités pour assurer le parcours résidentiel tout au long de la vie



Modalités de mise en œuvre

Faciliter le parcours résidentiel des ménages en grande difficulté sociale

Grand Chambéry accompagne et conforte l'offre d'hébergement sociale sur son territoire :

- Par le développement de l'offre (16 logements en résidence sociale à La Motte-Servolex, 25 logements en pension de famille à Chambéry et 26 logements en centre d'hébergement d'urgence à Chambéry),
- Par la restructuration de l'offre existante (rénovation des 103 logements du FJT de la Clairière à Chambéry et étude de la restructuration de la résidence sociale des Epinettes à Barby),
- Par l'incitation à poursuivre le développement de l'offre de logements temporaires en diffus (26 logements financés par l'Anah en intermédiation locative).

La facilitation du parcours résidentiel s'effectue par une meilleure attribution des logements locatifs sociaux pour ces publics aux besoins spécifiques, via l'entrée en vigueur au 1er janvier 2024 de la nouvelle grille de cotation de la demande (se reporter à l'action 9 pour plus de détails).

Dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord, Grand Chambéry a été retenu territoire d'expérimentation pour deux ans depuis 2021. La mise en œuvre a démarré avec :

- Un recrutement en septembre 2021 d'une coordinatrice,
- Une étude sur l'accès et le maintien dans le logement des jeunes les plus précaires du territoire,
- Un partenariat signé avec l'ADIL de la Savoie pour mener des actions de prévention précoces en amont des procédures d'expulsion dans le parc privé,
- Un partenariat avec l'association La Sasson sur deux actions distinctes pour renforcer les services du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et de Toi(t) d'Abord,
- Deux études finalisées portant sur l'accompagnement sanitaire et social du public sans-abris et mobilisation de logements dans le parc privé,

- Le partenariat et les groupes de travail lancés dans une dynamique de travail collective,
- L'organisation d'une journée thématique le 8 novembre 2022 et d'un cycle de formations pour les professionnels du territoire.

Faire évoluer et adapter l'offre actuelle de logement au vieillissement et au handicap :

Pour le parc public, dans le cadre du recensement RPLS (répertoire du parc locatif social) mais aussi de l'élaboration des conventions d'utilité sociale, les bailleurs sociaux ont réalisé un renseignement de l'offre de logements accessibles. Aussi, depuis 2020, le recensement de l'offre de logements accessibles est effectué sur cette base.

Au-delà du recensement de l'offre, les trois bailleurs locaux présents sur le territoire de Grand Chambéry (Cristal Habitat, Savoisiennne Habitat, OPAC Savoie) s'engagent pour le logement accessible et adapté à une augmentation du nombre de logements accessibles et la prise en compte du vieillissement.

A l'occasion du recensement pour l'année 2022, il a été mis en place une nouvelle méthode comptant désormais 6 catégories au lieu de 3. La modification porte notamment sur la précision de logement adapté/adaptable aux fauteuils roulants alors que le recensement précédent prenait en compte seulement la présence d'aménagement(s) dans le logement pour faciliter l'autonomie.

00 : Logement non accessible et non adapté aux fauteuils roulants	4 999	35%
11 : Abords du logement accessibles mais logement non adapté aux fauteuils roulants	334	2%
12 : Abords du logement accessibles et logement adaptable aux fauteuils roulants	149	1%
13 : Abords du logement accessibles et logement adapté aux fauteuils roulants	601	4%
19 : Abords du logement accessibles aux fauteuils roulants et donnée au niveau du logement non disponible	3 341	24%
99 : Aucune donnée disponible	4743	33%
TOTAL	14 167	

Un tiers des logements n'ont pu être renseignés avec cette nouvelle classification et apparaissent dans la « catégorie aucune donnée disponible » afin de ne pas apporter d'erreur de recensement. Les organismes HLM travaillent à une adaptation de leur base de données en fonction de cette nouvelle classification afin de consolider les recensements ultérieurs.

Ceci explique que le nombre de logements accessibles (31% en 2022) soit inférieur au recensement 2021 (45%). Il en est de même pour les logements adaptés.

Pour le parc privé, les aides de l'ANAH sont mobilisées pour les propriétaires en perte d'autonomie. En trois ans, ce sont 83 logements qui ont été financés (7 dans le cadre du PIG, 1 dans le cadre de l'OPAH-RU et 75 dans le diffus).

Développer une offre intermédiaire entre le maintien à domicile et les structures spécifiques :

Grand Chambéry soutient financièrement l'action de la Régie Coup de Pouce en matière d'habitat intergénérationnel.

L'association se charge de créer du lien intergénérationnel au sein de différents types de logements en proposant une procédure de sélection et d'accompagnement.

	Nb cohabitations/colocations intergénérationnelles concrétisées	Nb de personnes ayant bénéficié du dispositif
2020	4	27
2021	11	38
2022	11	30

Sur le parc social, il est important de relever que Cristal Habitat et l'OPAC de la Savoie se sont engagés dans une démarche de labellisation Habitat Sénior Services.

» ACTION 8 - PRÉVOIR ET PÉRENNISER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE



Objectifs

- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage
- Résoudre la problématique des installations sauvages temporaires et permanentes



Modalités de mise en œuvre

Assurer les obligations envers les gens du voyage itinérants :

Grand Chambéry assure la gestion d'une aire d'accueil située avenue des Landiers à Chambéry (50 places). Celle-ci est ouverte toute l'année sauf durant les deux semaines correspondantes aux vacances de Printemps (fermeture pour maintenance).

Pour permettre l'accueil des grands rassemblements estivaux, l'Agglomération s'est par ailleurs dotée depuis 2015 d'une aire de grand passage située avenue des chevaliers tireurs à La Ravoire. Ouverte sur réservation du 1er avril au 30 septembre de chaque année, elle permet l'accueil de groupes d'un seul tenant pouvant être constitués d'un maximum de 120 résidences mobiles.

Proposer un parcours résidentiel pour les ménages déjà sédentarisés sur le territoire :

Grand Chambéry a aménagé deux nouveaux terrains familiaux :

- 2021 : Villarcher à Chambéry : 4 ménages,
- 2022 : Landiers à Chambéry : 3 ménages.

Un diagnostic des ménages sédentaires en situation de précarité a été engagé par Grand Chambéry et finalisé en septembre 2023. Il cible une partie des ménages pour un total de 40 ménages / 120 personnes.

L'objectif du diagnostic est à la fois de qualifier précisément la situation de chaque ménage ciblé par l'étude (mode de vie, mobilités, ancrage, ressources, scolarisation, activités professionnelles, mode d'habiter) mais aussi de caractériser les besoins des ménages au regard de leur vécu et des recoupements de données effectués. Il s'agit maintenant de caler les projets (création de terrains familiaux, accompagnement au relogement au sein du parc de droit commun) sur les conclusions de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Mobiliser le réseau de partenaires :

Un travail de recherche foncière à l'échelle des 38 communes du territoire est en cours de réalisation. La recherche cible tant les secteurs urbains de la cluse de Chambéry que les secteurs périurbains, des piémonts ou ruraux. Ceci afin d'identifier entre 15 et 20 tènements fonciers d'une superficie comprise entre 500 et 1500m² qui pourraient permettre de répondre aux besoins existants les plus urgents en termes d'aménagements de terrains familiaux. Ces besoins ont été quantifiés et qualifiés dans le cadre du diagnostic de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale détaillée précédemment.

Parallèlement à la réponse aux besoins de logement, Grand Chambéry contribue au développement d'actions partenariales pour l'accompagnement social des gens du voyage. Depuis 2023, la FOL 73 intervient sur l'aire de la Boisse tous les mercredis pour proposer aux petits et grands des ateliers de lectures animés par des bénévoles de l'association. En complément, l'association La Sasson est en train de mettre en œuvre un projet de Centre Social Itinérant pour les gens du voyage, dont l'objectif est d'aller vers les publics itinérants ou sédentaires présents sur les équipements de Grand Chambéry notamment, afin de proposer des services d'accompagnement social et des actions de sensibilisation sur divers thématiques (santé, éducation, droits, ...).

Enfin, chaque année, les quatre principales collectivités du département concernées par les déplacements des grands groupes et les risques de stationnements illicites (Grand Lac, Arlysère, Cœur de Savoie et Grand Chambéry) cofinancent un coordinateur/ médiateur départemental. Son rôle est à la fois de planifier les installations des groupes qui en font la demande sur les aires disponibles, mais aussi de prévenir les occupations illicites en coordonnant les différentes institutions (Collectivités, Préfecture, Police, Gendarmerie, ...) tout faisant de la médiation auprès des usagers.

» ACTION 9 - PILOTER LA STRATÉGIE LOCALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Objectifs

- Rechercher une meilleure efficacité de la gestion de la demande et des attributions
- Favoriser une stratégie d'attributions qui favorise l'équilibre territorial de l'occupation
- Développer les mesures d'accompagnement de la politique attribution : une offre adaptée, gestion de proximité et communication

Modalités de mise en œuvre

Piloter la stratégie locale d'information, de gestion de la demande et d'attribution des logements

La communauté d'agglomération a créé la conférence intercommunale du logement (CIL) qu'elle copilote avec l'Etat et qui a donné lieu à l'approbation :

- D'un document cadre,
- D'une Convention intercommunale d'attribution
- D'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

La mise en œuvre de cette stratégie donne lieu à un bilan annuel présenté en conférence intercommunale du logement.

Développer les actions visant à assurer une gestion partagée des demandes de logement social et la bonne information des demandeurs de logements sociaux

Depuis 2020, les travaux dans le cadre de la conférence intercommunale du logement se concentrent sur l'élaboration du dispositif de cotation de la demande qui entrera en vigueur au 1er janvier 2024.

Mettre en place les conditions préalables au rééquilibrage de l'occupation dans le parc social sur la base des objectifs définis dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La Convention Intercommunale d'Attribution engagée en 2017 par l'agglomération fixe des engagements annuels chiffrés de rééquilibrage de l'occupation du parc aux bailleurs sociaux présents sur le territoire. Ces objectifs se traduisent par :

- L'accueil de plus de ménages en difficulté d'accès au logement social en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, tout en veillant à maintenir un bon fonctionnement social dans ces secteurs. Afin de contribuer à cet objectif de rééquilibrage, l'Agglomération se fixe pour objectif de consacrer 25% des attributions hors quartier prioritaire à des ménages du 1er quartile de ressources,
- L'accueil d'une population diversifiée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour rééquilibrer les profils des occupants. Pour atteindre cet objectif, l'agglomération se fixe pour objectif 50% d'attributions (propositions en CALEOL) en QPV pour les 3 quartiles supérieurs.

	2019	2020	2021	2022
Nombre total d'attributions hors QPV	1 003	1 213	1 065	913

Nombre total d'attributions aux demandeurs du 1er quartile de ressources hors QPV (et %)	131 (13,26 %)	142 (14,8 %)	168 (15,77%)	128 (14,02 %)
Nombre total d'attributions en QPV	299	247	297	284
Nombre total d'attributions aux demandeurs des 3 quartiles supérieurs de ressources (et %)	187 (62,54 %)	176 (71,26%)	212 (71,38 %)	233 (82,04 %)

Les objectifs chiffrés n'ont pas été atteints concernant l'accueil des ménages en difficulté (1er quartile) hors quartier prioritaires puisqu'ils sont inférieurs au taux de 25%. Le parc très social étant principalement localisé en quartier prioritaire, les bailleurs ne disposent pas de suffisamment d'offre pour parvenir à loger hors quartier. L'atteinte de ces objectifs nécessitent donc de reconstituer progressivement une offre très sociale en dehors des QPV.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté élargit les obligations d'attributions de logements sociaux aux ménages les plus défavorisés à l'ensemble des réservataires. Les collectivités territoriales, Action Logement Services et les bailleurs sociaux ont l'obligation de consacrer 25 % de leurs attributions aux ménages prioritaires (ménages bénéficiant du DALO et ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH). Les données ne sont pas disponibles à ce jour.

» ACTION 10 - MOBILISER LES PARTENAIRES ET FINANCEMENTS DANS LE CADRE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PLUS EFFICIENTE



Objectifs

- Poursuivre l'ambition d'action sur le territoire en matière d'habitat
- Mobiliser les aides sur des actions à l'effet levier important, permettant de justifier la poursuite des financements
- Proposer une politique partagée et construite avec les partenaires pour une meilleure mobilisation face aux enjeux en matière d'habitat



Modalités de mise en œuvre

Mobiliser les financements en faveur de la politique locale de l'habitat

Sur la période 2020-2022, les financements accordés au profit des opérations de logement sont :

Grand Chambéry	Etat	ANAH
6,96 M€	8,45 M€	3,59 M€

BUDGET T.T.C. 2020-2022	COUT EN FONCTIONNEMENT		COUT EN INVESTISSEMENT	
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
I - Proposer une offre de logements diversifiée qui accompagne l'attractivité du territoire et permette aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel				
Action 1. Mettre en place les conditions permettant la réalisation des 14 800 logements sur l'agglomération	9 600 €	0 €	12 953 €	0 €
Action 2. Proposer une offre en accession abordable permettant aux ménages de se loger sur l'agglomération	24 300 €	0 €	399 151 €	0 €
Action 3. Développer une offre de logements répondant aux besoins des étudiants, des jeunes actifs et des personnes en mobilité professionnelle	17 812 €	0 €	0 €	0 €
Action 4. Assurer l'équilibre de l'offre sociale à l'échelle des quartiers, des communes et de l'agglomération	0 €	0 €	3 032 909 €	0 €
II - Améliorer la qualité des parcs privés et publics pour maintenir leur attractivité et engager un développement soutenable du territoire				
Action 5. Renforcer l'attractivité du parc social existant	83 117 €	102 782 €	3 295 151 €	142 638 €

BUDGET T.T.C. 2020-2022	COUT EN FONCTIONNEMENT		COUT EN INVESTISSEMENT	
Action 6. Poursuivre l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre l'habitat indigne et la vacance	643 905 €	417 056 €	1 161 005 €	59 001 €
Action 9. Piloter la stratégie locale d'attribution des logements sociaux	0 €	0 €	0 €	0 €
III - Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Action 7. Adapter et compléter l'offre de logements aux enjeux du vieillissement, du handicap et des publics fragiles	422 360 €	416 600 €	0 €	0 €
Action 8. Prévoir et pérenniser les conditions d'accueil de gens du voyage présents sur le territoire	1 367 565 €	622 398 €	1 503 364 €	244 755 €
IV - Mobiliser les partenaires et financements dans le cadre d'une politique de l'habitat plus efficiente	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
Action 10. Piloter la politique de l'habitat en animant le réseau des partenaires et en mobilisant les financements de manière efficiente	12 240 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
	2 580 899 €	1 558 836 €	9 404 532 €	446 394 €

Au-delà de la délégation des aides à la pierre et des subventions sur fonds propres, l'Agglomération développe des partenariats afin de mobiliser d'autres sources de financements au profit des opérations de logement :

- Convention de partenariat avec Action Logement sur ces cibles multiples,
- Convention de partenariat avec Action Logement et la ville de Chambéry pour l'opération Action Cœur de Ville de Chambéry,
- Mobilisation de financements de la Caisse des Dépôts pour financer des études sur des copropriétés en voie de dégradation,
- Etablissement d'une programmation en logements sociaux pour la mobilisation des financements de l'Europe (ITI FEDER),
- Partenariat avec Procivis Savoie et le Département de la Savoie pour l'amélioration des logements privés
- Convention de partenariat avec VTE pour faciliter la mobilisation des CEE pour la rénovation énergétique des logements privés.

En 2020, Grand Chambéry a fait mener une étude sur l'effet levier de ses aides propres.

L'effet de levier des garanties d'emprunt apportées par l'Agglo (et le Département) sont les seules à être disponibles sur une très longue durée. Sans ces garanties, le modèle du financement des HLM, autour des fonds d'épargne de la CDC/Banque des Territoires, ne fonctionne plus du tout. Sans ces garanties d'emprunt, l'autofinancement prévisionnel des organismes HLM serait amoindri. Car s'il ne bénéficiait pas de ces garanties d'emprunt, le bailleur supporterait des annuités de dettes bien plus élevées (en taux d'intérêt et en accroissement de l'échéance annuelle en capital, la dette non garantie étant beaucoup plus/trop courte) et réduirait considérablement son autofinancement, donc sa capacité à engager des fonds propres dans ses opérations.

L'effet de levier des aides à la pierre (subventions gratuites) versées par l'Agglo n'est pas à considérer en % du coût total des opérations (de construction neuve ou de réhabilitation), mais par rapport à son autofinancement, c'est-à-dire le montant de fonds propres qu'il peut investir dans ses opérations. Les bailleurs sociaux engagent leurs opérations en fonction du montant (et de la quotité) de fonds propres qui leur permet de les équilibrer. Ce n'est pas la dette qui constitue la variable d'ajustement, parce qu'elle est déjà considérable et très longue. Ce sont les ressources gratuites. Un effet de levier direct des aides à la pierre est sur l'économie de l'agglomération chambérienne via le soutien à la sortie de programme de logement qui impacte la commande publique dans l'économie locale, pour les entreprises, artisans, architectes et bureaux d'études qui y travaillent (avec leurs retombées fiscales, économiques, ...).

Adapter les outils d'observation, permettant l'évaluation de la politique menée

Un observatoire de l'habitat est mis en œuvre sur le territoire.

Il est en cours d'enrichissement sur le parc social, le foncier, l'analyse des publics précaires en difficulté d'accès au logement.

En outre, l'approbation du PLUi intégrant le volet Habitat permet de croiser les objectifs définis dans l'OAP thématique et les autorisations d'urbanisme délivrées. Cela permet notamment d'enrichir l'observatoire Habitat sur les aspects urbanistiques et fonciers grâce à la localisation des opérations immobilières.

Poursuivre l'accompagnement – ingénierie auprès des communes

Depuis 2021, Grand Chambéry lance chaque année un appel à projets auprès des communes, afin de proposer une aide sur leur stratégie et sur le montage de leurs projets urbains. Ce montage associe l'ensemble des compétences de Grand Chambéry pour offrir une prestation et une expertise complètes aux communes jusqu'à la phase opérationnelle (se reporter à l'action 1 pour plus de détails).

QUATRIÈME PARTIE

» PROJECTION SUR LES
DYNAMIQUES DE LA CONSTRUCTION
ET PERSPECTIVES D'ACTIONS

1

Un ralentissement de la production de logements neufs en 2023

L'année 2023 présente une baisse de 27% des logements autorisés par rapport à 2022. Une absence de visibilité à moyen terme pour les promoteurs, qui à court terme privilégient la commercialisation de leurs opérations déjà autorisées, peut-être une des raisons à ce ralentissement. Le nombre de logements locatifs sociaux se contractent dans les mêmes proportions (autour de -30%) que le nombre de logements autorisés hors maison individuelle. En général, une année de décalage est observée entre l'autorisation d'un permis et le démarrage du chantier (purge des recours, commercialisation). Un nombre équivalent de logements ayant été autorisés en 2022 et en 2021, logiquement le nombre de logements commencés en 2023 aurait dû être similaire à celui de 2022. Or il présente une baisse de 24%. La difficulté de commercialisation des opérations immobilières liée à l'insolvabilité des ménages peut être une des raisons à cette situation.

Sur la base de ces constats et des échanges avec les acteurs privés et publics de la promotion, les tendances pour 2024 pourraient être :

- Une poursuite de la baisse du nombre de logements autorisés,
- Vu la diminution du nombre de logements autorisés en 2023 et les difficultés de commercialisation des programmes, une réduction encore significative du nombre de logements commencés.

2

Un accompagnement au plus près de la production de logements dans ce contexte de crise multiple

- Qualifier les besoins du territoire

Comme évoqué à la Partie II, un groupement de bureaux d'études a été retenu pour appréhender notamment les besoins de logement qualitativement : quelle forme d'habiter pour répondre aux attentes de la population ?

- Animer un réseau d'acteurs de proximité

Le bilan triennal du volet habitat sur l'état d'avancement des actions montre la forte mobilisation de Grand Chambéry dans la mise en place et le suivi des actions du POA. Un point d'amélioration concernerait l'animation du réseau d'acteurs de la production neuve de logements, aussi bien privés que publics, afin de partager les problématiques et enjeux et de travailler conjointement sur l'évolution de certains dispositifs. Cela est pratiqué pour les modalités de l'accession abordable et l'amélioration du parc privé mais pourrait être plus largement développé, avec notamment annuellement un point dont le forme reste à définir sur l'état de la production de logements.

- Adapter le dispositif financier d'accompagnement du volet habitat

Politique publique importante de Grand Chambéry, les enveloppes allouées au service Habitat ont été sanctuarisées jusqu'à la fin du mandat. L'année 2023 et les tendances prévisionnelles 2024 conduisent à penser que ces enveloppes pourraient être sous-consommées, notamment sur l'accompagnement de la production neuve. En conséquence, Grand Chambéry a élargi l'assiette de son accompagnement avec une liste complémentaire d'opérations (résidences sociales par exemple) qui pourraient être subventionnées en cas de reliquat financier.

ANNEXE 1 - LOGEMENTS COMMENCÉS PAR COMMUNE SUR LA PÉRIODE 2018-2022

Secteur	Commune	Production totale de logements		Production de logements locatifs sociaux				Production de logements en accession abordable	
		Objectifs	Observés	Objectifs		Observés		Objectifs	Observés
				Quantitatif	Qualitatif	Quantitatif	Qualitatif		
Urbain	Barberaz	139	224	133	30% MIN PLAI - 30% MAX PLS	157	26% PLAI - 22% PLS	24	0
	Barby	186	244	48	20% MIN PLAI - 30% MAX PLS	32	31% PLAI - 28% PLS	59	16
	Bassens	179	424	132	30% MIN PLAI - 30% MAX PLS	140	45% PLAI - 18% PLS	33	0
	Challes-les-Eaux	255	445	218	30% MIN PLAI - 30% MAX PLS	167	30% PLAI - 23% PLS	37	0
	Chambéry	1660	1282	432	20% MIN PLAI - 30% MAX PLS	206	21% PLAI - 35% PLS	467	27
	Cognin	526	148	137	20% MIN PLAI - 30% MAX PLS	0		178	8
	Jacob-Bellecombette	131	197	34	20% MIN PLAI - 30% MAX PLS	44	27% PLAI - 32% PLS	24	0
	La Motte-Servolex	499	230	340	30% MIN PLAI - 30% MAX PLS	61	36% PLAI - 3% PLS	86	0
	La Ravoire	722	430	375	20% MIN PLAI - 30% MAX PLS	36	31% PLAI - 11% PLS	250	57
	Saint-Alban-Leyse	281	329	171	30% MIN PLAI - 30% MAX PLS	79	39% PLAI - 8% PLS	42	10
Piémonts	Saint-Baldoph	178	144	46	10% MIN PLAI	9	0% PLAI - 100% PLS	Selon les besoins	0
	Saint-Jeoire-Prieuré	118	65	31	10% MIN PLAI	0		Selon les besoins	0
	Sonnaz	52	44	14	10% MIN PLAI	0		Selon les besoins	6
	Autres communes	217	181	Selon les besoins	10% MIN PLAI	7	29% PLAI - 0% PLS	Selon les besoins	0
Plateau de la Leyse	Toutes les communes	214	194	Selon les besoins	10% MIN PLAI	7	0% PLAI - 100% PLS	Selon les besoins	0
Cœur des Bauges	Toutes les communes	248	130	Selon les besoins	10% MIN PLAI	0		Selon les besoins	0
TOTAL		5604	4711	2111		945		1200	124

ANNEXE 2 - ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR COMMUNE

Commune	Pop. 2020	Pop. 2014	Pop. 2009	Evolution annuelle moyenne 2014-2020	Evolution annuelle moyenne 2009-2014
Cœur d'agglomération					
Chambéry	59172	59490	56476	-0,09	1,05
Communes d'agglomération					
Barberaz	5167	4617	4635	1,89	-0,08
Barby	3551	3326	3304	1,10	0,13
Bassens	5063	4012	3709	3,95	1,58
Challes-les-Eaux	5609	5229	5073	1,18	0,61
Cognin	6467	6027	5943	1,18	0,28
Jacob-Bellecombette	4017	3861	4019	0,66	-0,80
La Motte-Servolex	12377	11726	11383	0,90	0,60
La Ravoire	8939	8032	7458	1,80	1,49
Saint-Alban-Leysse	6286	5692	5692	1,67	0,00
Bourgs d'entrée d'agglomération					
Saint-Baldoph	2730	2883	2951	-0,90	-0,47
Saint-Jean-d'Arvey	1724	1703	1473	0,20	2,94
Saint-Jeoire-Prieuré	1898	1296	1015	6,57	5,01
Sonnaz	2072	1756	1430	2,80	4,19
Plateau de la Leysse					
Curienne	671	673	639	-0,05	1,04
Les Déserts	812	764	836	1,02	-1,79
Puygros	377	383	364	-0,26	1,02
Thoiry	454	461	439	-0,25	0,98
La Thuile	341	327	283	0,70	2,93
Verel-Pragondran	480	445	428	1,27	0,78
Espace de Piémont					
Montagnole	976	830	800	2,74	0,74
Saint-Cassin	936	765	767	3,42	-0,05
Saint-Sulpice	771	789	726	-0,38	1,68
Vimines	2172	1940	1724	1,90	2,39
Cœur des Bauges					
Aillon-le-Jeune	431	436	450	-0,19	-0,63
Aillon-le-Vieux	194	175	173	1,73	0,23
Arith	440	435	377	0,19	2,90
Bellecombe-en-Bauges	689	662	641	0,67	0,65
Le Châtelard	661	661	645	0,00	0,49
La Compôte	264	251	230	0,85	1,76
Doucy-en-Bauges	97	97	93	0,00	0,85
École	306	276	246	1,73	2,33
Jarsy	266	275	281	-0,55	-0,43
Lescheraines	790	759	731	0,67	0,75
La Motte-en-Bauges	509	475	431	1,16	1,96
Le Noyer	211	209	177	0,16	3,38
Saint-François-de-Sales	148	158	138	-1,08	2,74
Sainte-Reine	172	150	157	2,31	-0,91



ANNEXE 3 - ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU PAR COMMUNE

Commune	Taux LLS au 1 ^{er} janv. 2023	Taux LLS au 1 ^{er} janv. 2022	Taux LLS au 1 ^{er} janv. 2021	Taux LLS au 1 ^{er} janv. 2020	Taux LLS au 1 ^{er} janv. 2019	Taux LLS au 1 ^{er} janv. 2018
Barberaz	18,2%	17,1%	17,2%	15,5%	15,0%	14,4%
Barby	37,0%	36,4%	35,7%	35,9%	35,8%	36,5%
Bassens	20,9%	19,3%	17,6%	18,1%	16,7%	15,0%
Challes-les-Eaux	16,9%	15,2%	12,9%	12,5%	12,5%	12,2%
Chambéry	33,8%	33,7%	33,1%	32,8%	33,3%	33,3%
Cognin	30,6%	28,6%	28,4%	28,8%	28,9%	28,5%
Curienne	13,3%	10,6%	10,7%	10,7%	10,7%	10,9%
Les Déserts	4,6%	4,6%	4,9%	4,9%	5,0%	5,1%
Jacob-Bellecombette	40,9%	40,9%	41,2%	37,9%	38,0%	38,1%
La Motte-Servolex	17,4%	17,1%	17,1%	16,5%	16,0%	15,2%
La Ravoire	23,3%	22,7%	22,9%	21,8%	22,4%	21,7%
Montagnole	4,2%	4,2%	4,4%	4,5%	4,6%	4,6%
Puygros	8,8%	8,2%	8,5%	8,5%	8,6%	8,8%
Saint-Alban-Leyse	15,5%	15,4%	15,1%	13,3%	13,4%	12,5%
Saint-Baldoph	22,1%	22,1%	22,4%	22,7%	23,0%	22,8%
Saint-Cassin	4,7%	4,7%	4,8%	5,0%	5,2%	3,4%
Saint-Jean-d'Arvey	10,5%	11,0%	11,0%	11,1%	11,1%	11,2%
Saint-Jeoire-Prieure	11,8%	11,9%	11,7%	11,7%	12,4%	13,4%
Saint-Sulpice	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Sonnaz	7,4%	7,7%	7,6%	7,9%	8,6%	8,4%
Thoiry	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%
La Thuile	10,6%	10,6%	9,2%	9,3%	9,8%	7,2%
Vérel Pragondran	6,9%	7,3%	7,3%	6,6%	2,1%	2,2%
Vimines	4,6%	4,9%	5,1%	5,1%	5,4%	4,6%
Total secteur plaine	26,3%	25,9%	25,5%	25,2%	25,4%	25,2%
Aillon-le-Jeune	12,0%	12,0%	12,2%	13,0%	13,0%	13,1%
Aillon-le-Vieux	0,0%	0,0%	1,0%	1,1%	1,2%	1,2%
Arith	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Bellecombe-en-Bauges	3,1%	3,1%	3,1%	3,2%	3,2%	3,3%
Le Châtelard	27,4%	27,4%	28,6%	29,7%	28,9%	26,1%
La Compôte	9,5%	9,5%	10,7%	10,8%	11,1%	10,3%
Doucy-en-Bauges	3,5%	3,5%	3,4%	3,5%	3,4%	3,3%
École	5,4%	4,8%	4,9%	5,0%	4,9%	4,7%
Jarsy	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Lescheraines	16,4%	16,4%	16,8%	16,4%	17,0%	16,6%
La Motte-en-Bauges	2,2%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,3%
Le Noyer	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Saint-François-de-Sales	10,1%	10,1%	10,8%	11,1%	11,5%	11,1%
Sainte-Reine	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Total secteur Bauges	8,8%	8,7%	9,1%	9,3%	9,4%	9,0%

Source : inventaire annuel, DDT 73



Grand Chambéry

106 allée des Blachères - CS 82618
73026 Chambéry cedex - Tél. 04 79 96 86 17
www.grandchambery.fr - www.cmag-agglo.fr

Document réalisé
avec l'aide de l'Agence
Alpine des Territoires

