



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 01

DIAGNOSTIC HABITAT

DOSSIER D'APPROBATION
18 DÉCEMBRE 2019

1.1.2

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Dans le cadre de la loi ALUR, le volet habitat du PLU intercommunal peut valoir PLH.

Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental de la Savoie (PDH) du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

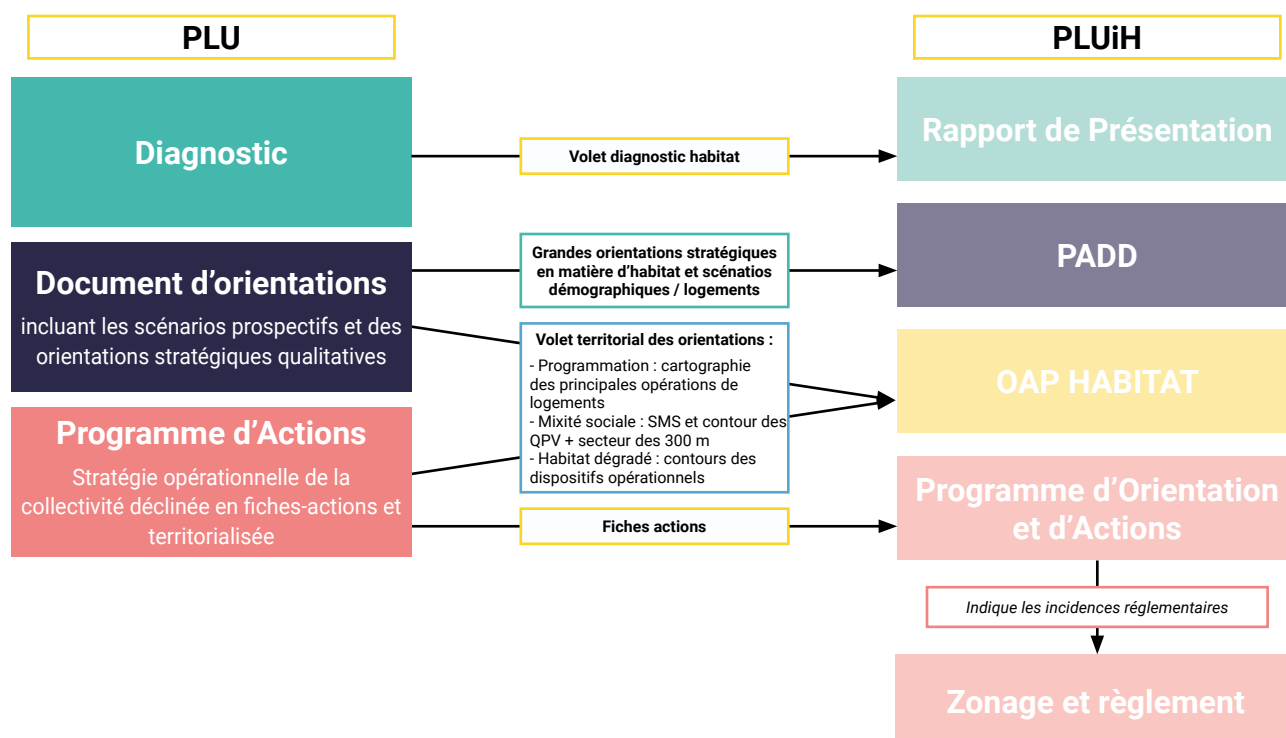
Le PLH s'articule au plan de déplacements urbains (PDU, ici intégré au PLUi) en prenant en compte les enjeux de déplacements et de transports.

L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires.

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLUi tenant lieu de PLH, il comprend ainsi une pièce supplémentaire sous la forme d'un « programme d'orientations et d'actions » en plus du rapport de présentation, du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et des annexes. Toutefois, c'est bien l'ensemble du PLUi qui vaut PLH.



INTRODUCTION

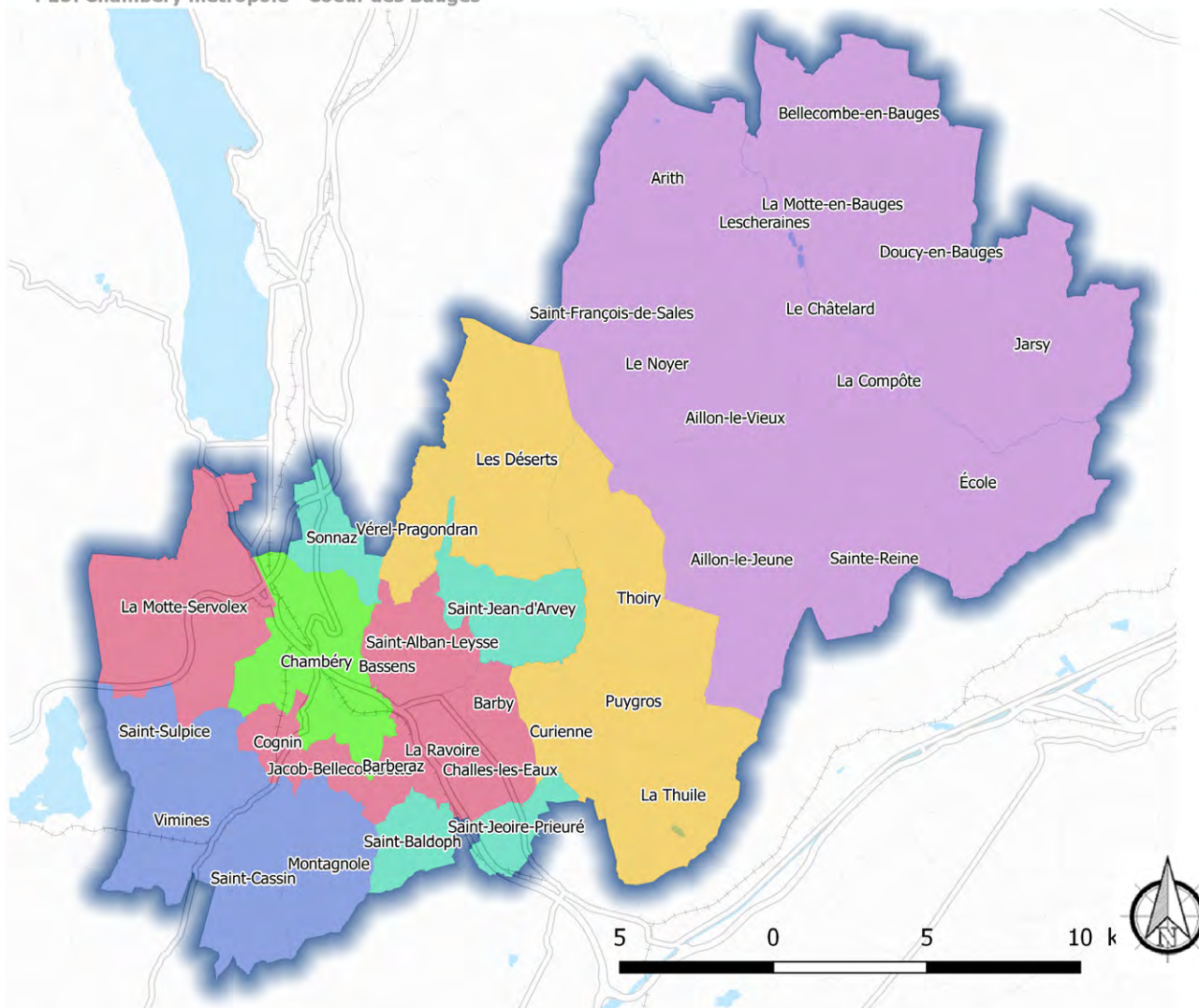
Chiffres Clés

- 132 046** – habitants permanents en 2014 sur le territoire
- 4 076** – habitants supplémentaires entre 2008 et 2013
- 1 500** – naissances annuelles depuis 2008
- 7 356** – personnes installées sur Grand Chambéry entre 2012 et 2013
- 6 269** – personnes ont quitté le périmètre sur la même période
- 24%** – de la population a plus de 60 ans
- 3 921** – personnes de plus de 60 ans supplémentaires depuis 2008
- 2,13** – personnes par ménage
- 21 300 €** – de revenus annuels médians par unité de consommation
- 67 500** – logements au sein de l'agglomération
- 7,9%** – de logements vacants, soit 5 565 logements dont 30% vacants depuis plus de 2 ans
- 66%** – de logements individuels
- 15 150** – logements locatifs sociaux (SRU) sur le périmètre d'étude représentant 24% des résidences principales
- 870** – logements construits en moyenne par an depuis 2004
- 4 850** – demandes de logements sociaux exprimées dont 40% de demandes de mutation
- 77%** – des demandeurs aux ressources inférieures aux plafonds PLAi (logement très social)

Une analyse territoriale en 6 secteurs géographiques

Secteurs de Chambéry métropole

PLUi Chambéry métropole - Cœur des Bauges



Communes urbaines

9 communes
52 024 habitants
Soit **40%** de la population intercommunale

Chambéry

58 653 habitants
Soit **45%** de la population intercommunale

Communes d'entrée d'agglomération

4 communes
7 454 habitants
Soit **5,7%** de la population intercommunale

Piémont de Chartreuse

4 communes
4 265 habitants
Soit **3,2%** de la population intercommunale

Plateau de la Lysse

6 communes
3 020 habitants
Soit **2,3%** de la population intercommunale

Cœur des Bauges

14 communes
4 964 habitants
Soit **3,8%** de la population intercommunale

PARTIE 1. Un territoire démographiquement dynamique, mais soumis à un vieillissement important

1 – UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE ET MAJORITAIREMENT PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

- A – Un territoire en croissance, porté par la dynamique de natalité 8
- B – Un solde migratoire faible notamment dans le cœur de l'agglomération 9
- C – Une croissance portée par les communes périurbaines et rurales qui bénéficient du report de population depuis Chambéry et des agglomérations voisines 12

2 – UNE ÉVOLUTION DES COMPOSITIONS FAMILIALES ET DE LA STRUCTURE PAR ÂGE

- A – Des communes périphériques au profil familial 13
- B – Une tendance au vieillissement de la population 15

3 – UN TERRITOIRE AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES

- A – Une agglomération dont les revenus s'inscrivent dans la moyenne des agglomérations voisines 16
- B – Des revenus plus élevés et dont la croissance est plus forte sur les secteurs périphériques 16
- C – Une forte croissance des catégories socioprofessionnelles supérieures 18
- D – Une couronne périurbaine qui accueille ces CSP + 18

PARTIE 2. Une spécialisation du parc de logements selon les secteurs et présentant des signes de fragilité

1 – UN TERRITOIRE AUX DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES INFLUENCÉES PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION

- A – Un parc à prédominance de résidences principales 21
- B – Une majorité de logements collectifs, et une tendance au renforcement de cette offre au cours de la période récente 22
- C – Une couronne périurbaine, report des projets d'accession à la propriété 23
- D – Des enjeux de rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes et les quartiers 25

2 – UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS DE MOINS EN MOINS ADAPTÉ AUX BESOINS ET ATTENTES DES MÉNAGES

- A – Des périodes de construction qui reflètent les différentes vagues d'urbanisation 30
- B – Des problématiques de vacance liée à la qualité du parc et concentrées sur Chambéry et les Bauges 32
- C – Une part importante de grands logements y compris en secteur urbain 34
- D – Un parc qui apparait de plus en plus inadapté à la taille des ménages 35

3 – UN PARC PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉS URBAINES ET SOCIALES

- A – Un parc privé présentant des signes de fragilité, relatives au bâti et à son occupation 37
- B – L'identification de près de 300 copropriétés considérées comme fragiles 38
- C – PIG et OPAH : deux dispositifs mis en place pour répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat 39
- D – Un manque d'attractivité d'une partie du parc social, notamment dans le secteur de la Politique de la Ville 39

PARTIE 3. Des marchés fonciers et immobiliers tendus

1 – UNE ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION DYNAMIQUE MALGRÉ DES DIFFICULTÉS DE MOBILISATION DU FONCIER

- A – Des niveaux de construction fluctuants et portés par le logement collectif 42
- B – Un volume de construction qui répond quantitativement aux besoins endogènes et permet l'accueil de populations nouvelles 42
- C – La charge foncière, un frein à la sortie d'opérations immobilières sur le territoire 44

2 – UNE TENSION DU MARCHÉ QUI IMPACTE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES

- A – Un parc social sous pression, notamment pour les petites et moyennes typologies 44
- B – Une offre locative privée abondante dans le cœur de l'agglomération, mais à des niveaux de prix assez élevés 47
- C – Des prix dans le neuf qui se stabilisent 47
- D – Des prix en accession à l'origine de phénomènes de report de population 48

PARTIE 4. Des difficultés de parcours résidentiels pour les ménages aux besoins spécifiques

1 – DES BESOINS POUR LES PERSONNES ÂGÉES À ANTICIPER

- A – Une population vieillissante propriétaire de grands logements 52
- B – Un territoire disposant d'une offre de logements diversifiée 52
- C – Des modes d'habiter alternatifs déjà présents sur le territoire 55

2 – UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL DES POPULATIONS HANDICAPÉES RELATIVEMENT SATISFAISANTES 55

3 – UN ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS VERS LE LOGEMENT À RENFORCER

- A – Des niveaux de revenus limités complexifiant l'accès au logement 57
- B – Une offre de logements et d'hébergement répondant aux besoins des étudiants 57

4 – UNE OFFRE CONSÉQUENTE POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

- A – Une part de la population qui reste fragile 58
- B – De nombreux dispositifs d'accompagnement pour améliorer les conditions de logement des personnes défavorisées 58
- C – Des besoins qui trouvent en partie réponse dans le parc social 59
- D – De nombreuses solutions d'hébergement mais une offre saturée 59

5 – UN ACCOMPAGNEMENT À LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE À CONFORTER

- A – Une aire d'accueil en cours de réhabilitation 60
- B – La présence d'une aire de grands passages temporaires 60
- C – Des phénomènes de stationnements sauvages persistants 61
- D – Des phénomènes de sédentarisation importants 61

**RAPPORT
DE PRÉSENTATION
TOME 01
DIAGNOSTIC
HABITAT**

PARTIE 1.

**UN TERRITOIRE
DÉMOGRAPHIQUEMENT
DYNAMIQUE,
MAIS SOUMIS
À UN VIEILLISSEMENT
IMPORTANT**

1 – UN TERRITOIRE DÉMOGRAPHIQUEMENT DYNAMIQUE, MAIS SOUMIS À UN VIEILLISSEMENT IMPORTANT

1 – UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE ET MAJORITAIREMENT PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

A – Un territoire en croissance, porté par la dynamique de natalité

Un territoire qui accueille plus de 132 000 habitants en 2014

Le territoire a connu un développement continu durant les 50 dernières années et compte **132 046 habitants au dernier recensement de 2014**.

La population a augmenté de près de 60% depuis 1968, soit une augmentation plus forte que celle constatée à l'échelle du département sur la même période (augmentation de + 46% depuis 1968) ou de Grenoble Alpes Métropole (+31%), cette croissance est plus faible que la CA d'Annecy (+ 70%) et de Grand Lac (multiplication par deux de sa population depuis 1968) en lien avec un développement récent de ces agglomérations en expansion du bassin franco-genevois.

Une croissance portée par la couronne périurbaine

Sur le long terme, les communes d'entrée d'agglomération ont connu la croissance la plus importante avec un triplement de leur population. Le Piémont de Chartreuse, les communes urbaines et le Plateau de la Leysse ont également vu leur population doubler à minima.

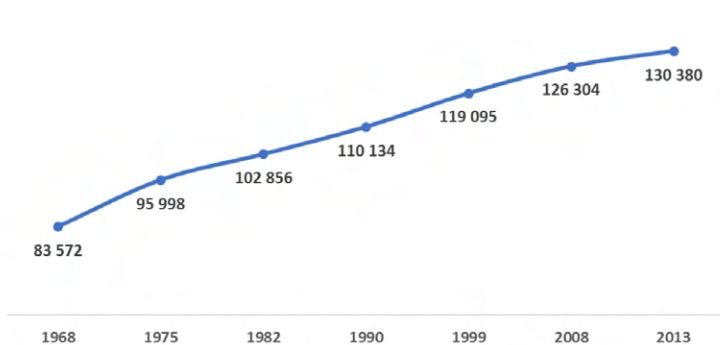
Le secteur du Cœur des Bauges est le seul à avoir connu une baisse de sa population dans les années 70 et 80 (en lien avec la fin de l'exode rural) mais connaît de nouveau une croissance de la population dynamique depuis les années 2000.

Enfin, la Ville de Chambéry n'a connu qu'une faible croissance (à l'échelle du territoire mais à relativiser au regard de l'évolution des autres communes centres de Rhône-Alpes*) et **son poids au sein de l'agglomération tend à diminuer** (elle ne représente plus aujourd'hui que 45% de la population intercommunale, contre 61% en 1968).

* La croissance de la ville de Chambéry est dans la moyenne de celles observées à Grenoble ou Annecy.

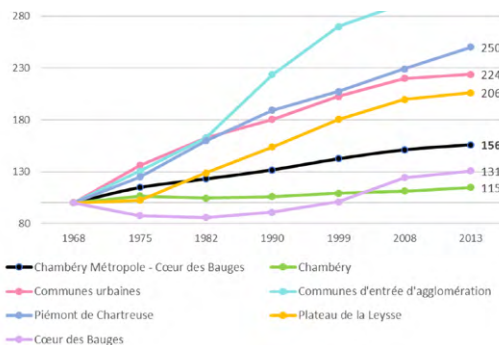
Évolution de la population de Grand Chambéry depuis 1968

Source : INSEE RP 2013



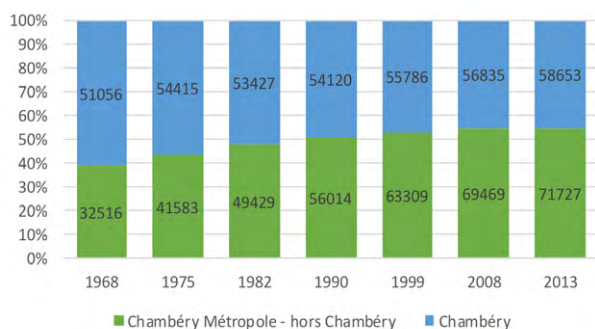
Évolution de la population entre 1968 et 2013

Indice base 100 en 2013 Source : INSEE RP 2013



Évolution de la répartition de la population entre Chambéry et les autres communes du territoire

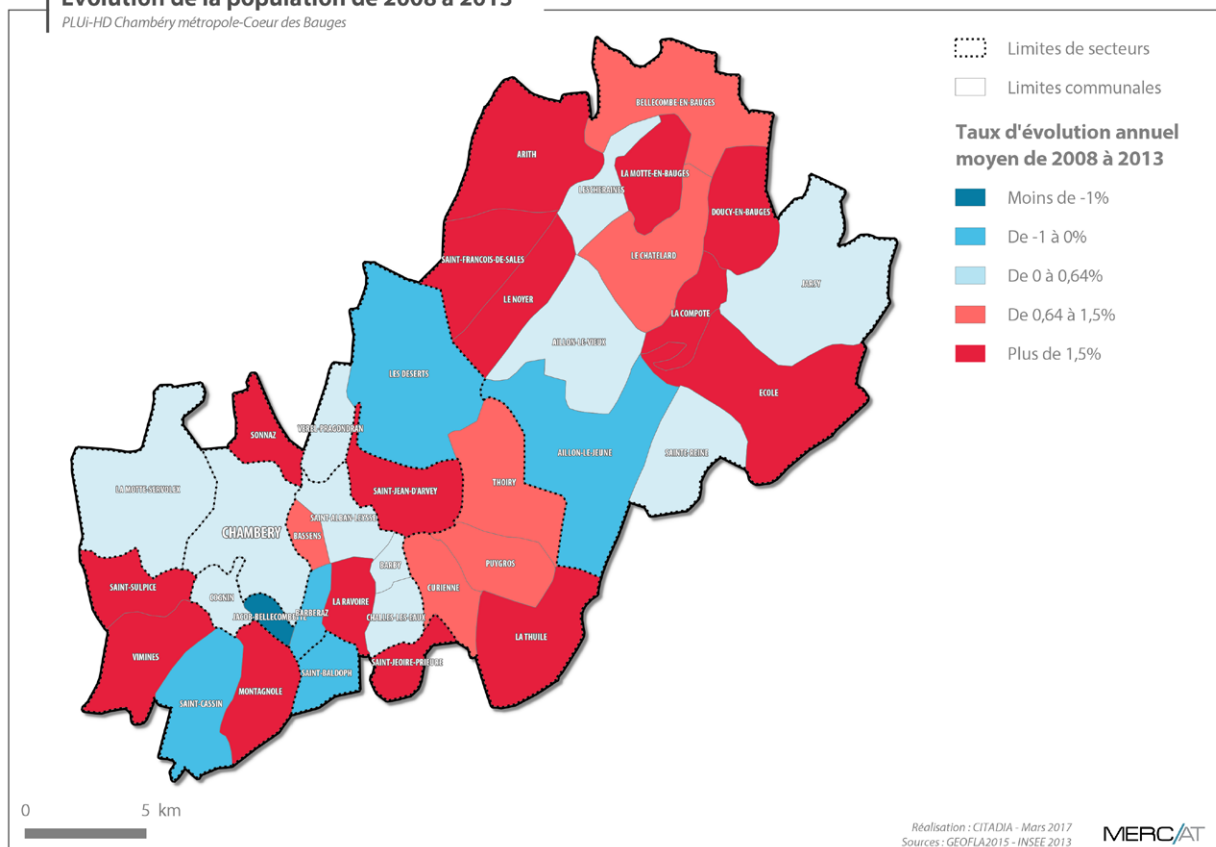
Source : INSEE RP 1968 - 2013



Les communes périphériques, notamment sur les secteurs du Plateau de la Leysse et du Piémont de Chartreuse connaissent une dynamique démographique marquée, en lien avec l'augmentation de la mobilité des ménages, de l'attractivité de ces communes et de leur cadre de vie, concourant à des phénomènes de croissance démographique des espaces périurbains. Ainsi, sur la période récente, le poids de la ville de Chambéry au sein de la métropole diminue progressivement, en effet, depuis les années 1980, moins de la moitié de la population du territoire habite la ville-centre.

Évolution de la population de 2008 à 2013

PLUi-HD Chambéry métropole-Coeur des Bauges



Une croissance relativement stable et peu dynamique

Depuis 2008, le territoire connaît une croissance de l'ordre de **0,6% par an** (à l'instar de la période 1999-2008), soit un niveau proche de celui observé en Savoie (0,7% par an), mais inférieur à la croissance annuelle moyenne enregistrée sur l'agglomération Grand Lac (1,8%) et Annecienne (1,2%). Cette croissance perd de la vitesse et se pose comme un signe d'une attractivité plus limitée que les agglomérations voisines.

Une forte dynamique de natalité

De 1968 à 1975, le gain de population était principalement lié au solde migratoire, en lien avec la fin de l'exode rural et le développement urbain de l'agglomération. Depuis, **la croissance est portée en majorité par le solde naturel**, à la hauteur de + 0,5% par an. Le territoire compte plus de 1 500 naissances annuellement. À l'inverse, les agglomérations d'Aix-les-Bains et d'Annecy ont une croissance portée majoritairement par le solde migratoire (respectivement +1,5% et + 0,6%), en lien avec une attractivité plus forte de ces deux agglomérations.

B – Un solde migratoire faible notamment dans le cœur de l'agglomération

Le solde migratoire global reste positif, mais à un niveau beaucoup plus faible que dans les années 1990, traduisant **une perte d'attractivité du territoire**.

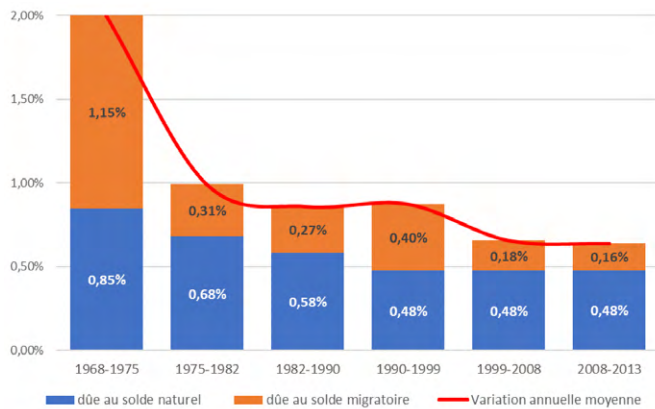
Sur la période récente, les secteurs dont la croissance est portée par le solde migratoire positif (indicateur d'attractivité), sont les communes d'entrée d'agglomération, le Piémont de Chartreuse et les Bauges, en lien avec les dynamiques de périurbanisation.

À l'inverse, les Communes urbaines connaissent entre 2008 et 2013 un solde migratoire négatif, **signe d'un défaut d'attractivité**.

Pour la ville de Chambéry, le solde migratoire est quasi nul, mais traduit d'importants départs et arrivées (environ 4 000 flux entrants et sortants annuels).

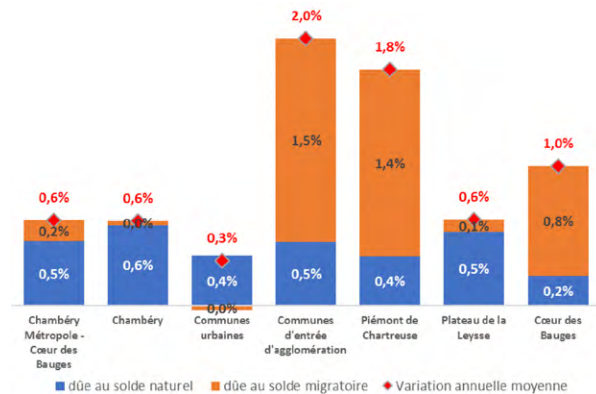
Contribution des soldes naturels et migratoires à l'évolution annuelle moyenne de la population de Grand Chambéry

Source : INSEE RP 2013



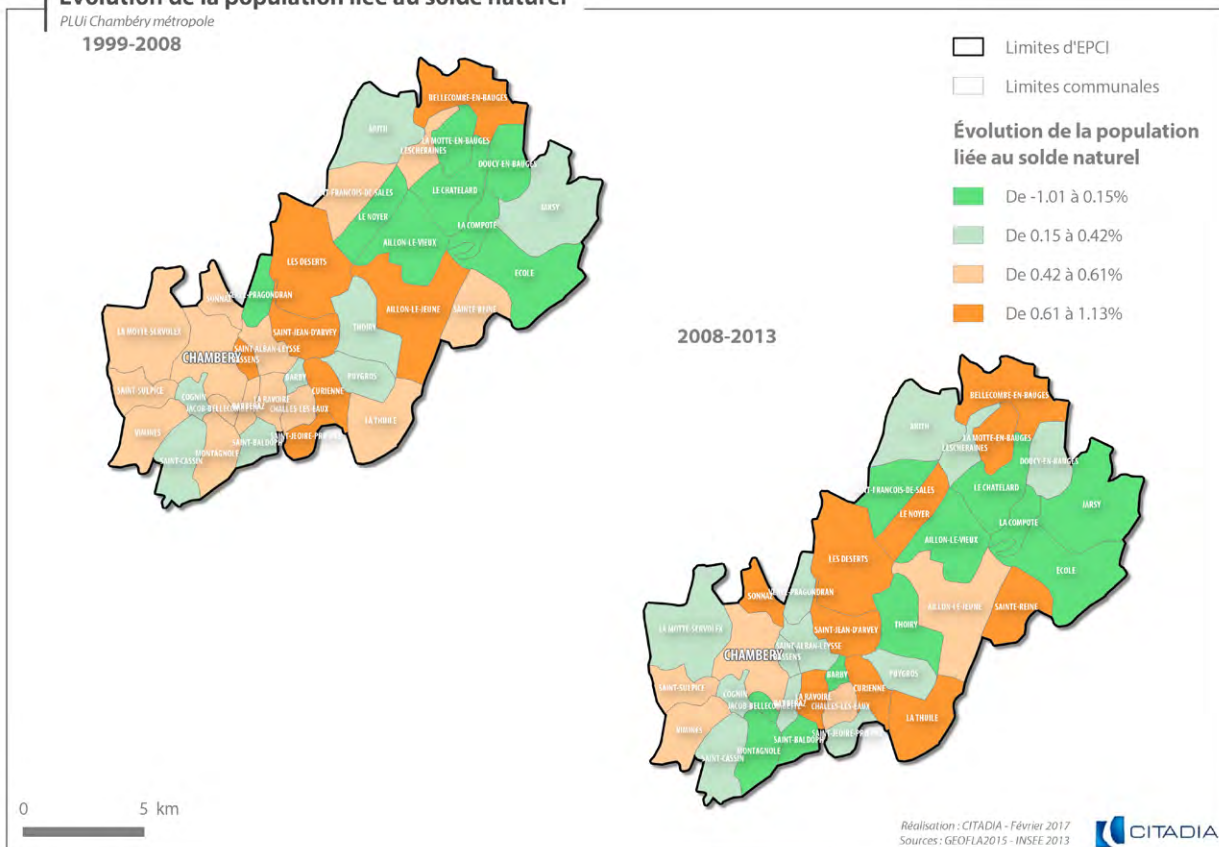
Moteur de la croissance démographique 2008-2013

Source : INSEE RP 2013



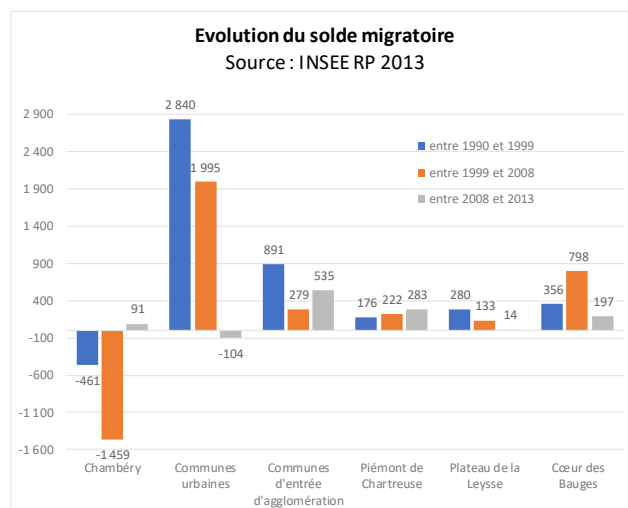
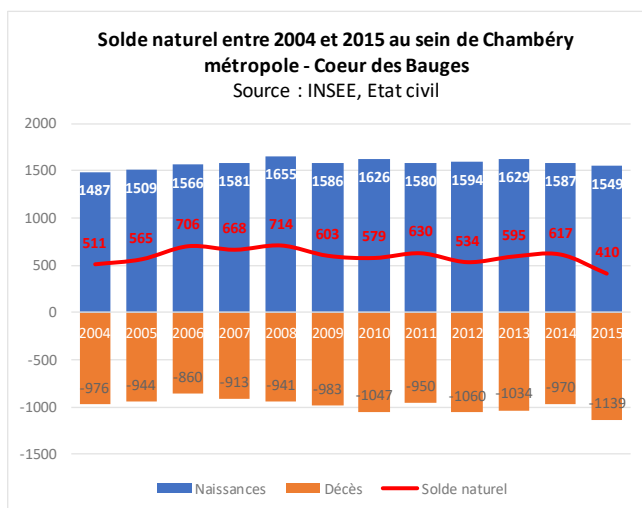
Évolution de la population liée au solde naturel

PLUi Chambéry métropole 1999-2008



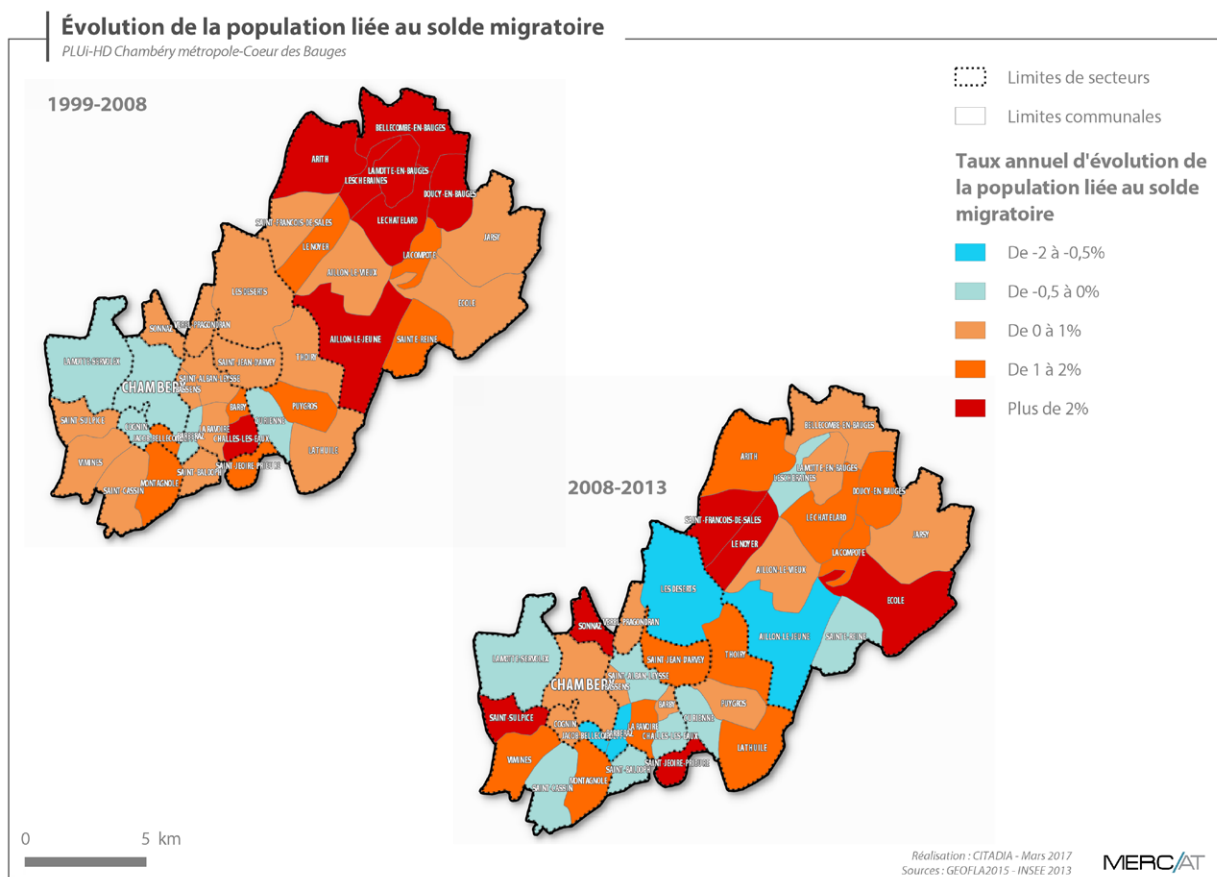
Sur la période récente, le solde entre les naissances et les décès s'établit entre 400 et 700 personnes. En 2015, la diminution du solde naturel a été provoqué notamment par un nombre de décès relativement élevé.

Le solde naturel est structurellement faible, voire très légèrement négatif au sein des communes du sud-est du Cœur des Bauges, tandis qu'il est élevé pour les communes du Nord du Cœur des Bauges et du Plateau de la Leysse.

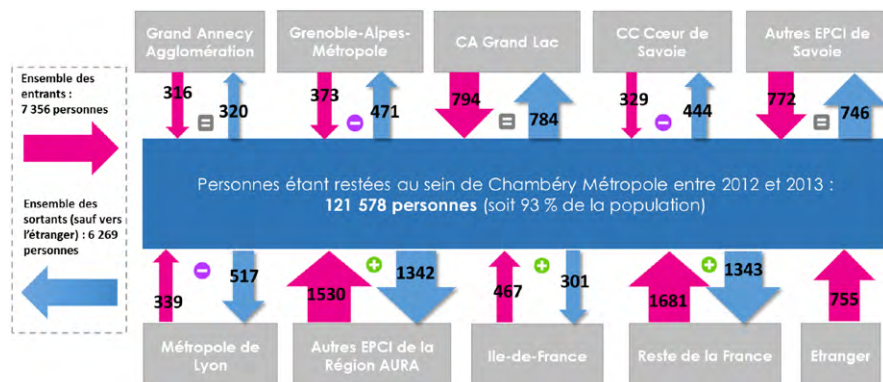


Ainsi, le poids du solde migratoire dans la croissance démographique est particulièrement fort au sein des plus petites communes, et notamment les communes des Bauges du Piémont de Chartreuse et des communes d'entrée d'agglomération, pour lesquelles le solde migratoire est la principale source de croissance démographique.

Alors que Chambéry avait un solde migratoire négatif jusqu'en 2008, il redevient positif sur la dernière période. À l'inverse les communes urbaines avaient des soldes migratoires très positifs jusqu'en 2008, elles ont désormais un solde migratoire négatif, posant la question de leur attractivité (report plus lointain de la périurbanisation ?).



C – Une croissance portée par les communes périurbaines et rurales qui bénéficient du report de population depuis Chambéry et des agglomérations voisines



Source : Fichier détail des migrations résidentielles 2012-2013. INSEE RP 2013

Un territoire sous influence des agglomérations voisines

L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels entre 2012 et 2013 permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux.

Tout d'abord, 93% des habitants de Chambéry métropole – Cœur des Bauges en 2013 y résidaient déjà en 2012.

Concernant les ménages s'étant installés ou ayant quitté ce périmètre, on observe **d'importants flux d'échanges avec la CA Grand Lac**, pour laquelle le solde migratoire à l'équilibre (environ 800 flux entrants et sortants). **Des échanges importants et également équilibrés s'observent avec Grand Anney Agglomération** (environ 320 flux entrants et sortants).

En revanche, **le territoire compte davantage de départs que d'arrivées vers les plus grandes agglomérations régionales** telles que Grenoble (470 départs pour 370 arrivées) ou Lyon (520 départs pour 340 arrivées). Ces flux peuvent notamment traduire des départs de jeunes ménages (études supérieures ou accès à l'emploi).

Parallèlement, **on constate des arrivées de ménages franciliens et d'autres régions de France**, avec des soldes migratoires positifs dans les deux cas.

Des flux internes au profit des communes périurbaines et rurales

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes.

Tout d'abord, **le solde migratoire est largement positif chez les jeunes de 15 à 29 ans**, et ce sur l'ensemble du périmètre d'étude, en lien avec la réalisation d'études supérieures ou l'accès à un premier emploi, compte tenu du rôle joué par l'agglomération Chambérienne à l'échelle de la Savoie (pôle économique et universitaire). Ceci est notamment vrai pour la ville de Chambéry sur la tranche 15-19 ans, correspondant aux études de 1^{er} cycle.

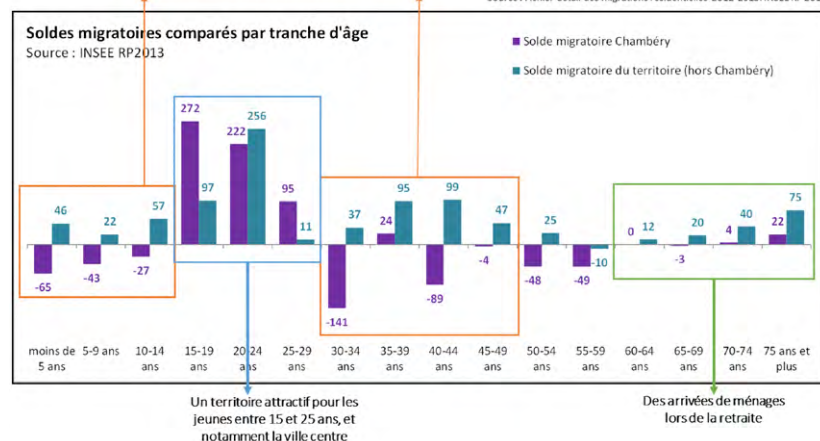
Des phénomènes plus contrastés sont à l'œuvre concernant les migrations résidentielles de la population familiale. En effet, le solde migratoire est positif hors Chambéry pour les moins de 15 ans et les 30-49 ans, attestant de **l'attractivité des secteurs périurbains pour une population familiale qui, en revanche, quitte la ville-centre**, où le solde migratoire est majoritairement négatif sur ces mêmes tranches d'âge.

Néanmoins, les départs depuis Chambéry restant inférieurs aux arrivées dans les autres communes, cette situation laisse à penser que les reports démographiques se font également au-delà des limites de l'intercommunalité.

Enfin, pour les seniors, le solde migratoire est globalement positif, en lien avec la présence d'équipements et de services répondant aux besoins de ces ménages.

Un report des familles de Chambéry vers le reste du territoire, mais également au-delà (les départs depuis Chambéry restent supérieurs aux arrivées dans les autres communes de l'agglomération)

Source : Fichier détail des migrations résidentielles 2012-2013. INSEE RP 2013



2 – UNE ÉVOLUTION DES COMPOSITIONS FAMILIALES ET DE LA STRUCTURE PAR ÂGE

A – Des communes périphériques au profil familial

Avec **2,13 personnes par ménage**, le territoire présente un profil assez peu familial (contre une taille moyenne de 2,2 personnes par ménage en Savoie), mais toutefois similaire aux agglomérations de comparaison. Ainsi, près des 2/3 des ménages du périmètre d'étude comptent 1 ou 2 personnes.

La moyenne intercommunale est largement impactée par la ville de Chambéry qui accueille de petits ménages (jeunes actifs et étudiants notamment), mais également les communes urbaines, peu familiales (qui connaissent aujourd'hui un vieillissement in situ des ménages installés lors des premières vagues de périurbanisation).

Les autres secteurs accueillent une population très familiale (autour de 2,5 personnes par ménage) et moins de 25% des ménages composés d'une personne, **hormis le Cœur des Bauges, plus vieillissant** (avec 2,23 personnes par ménage).

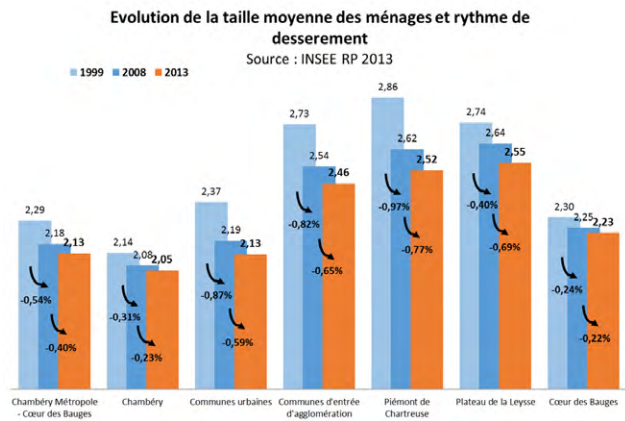
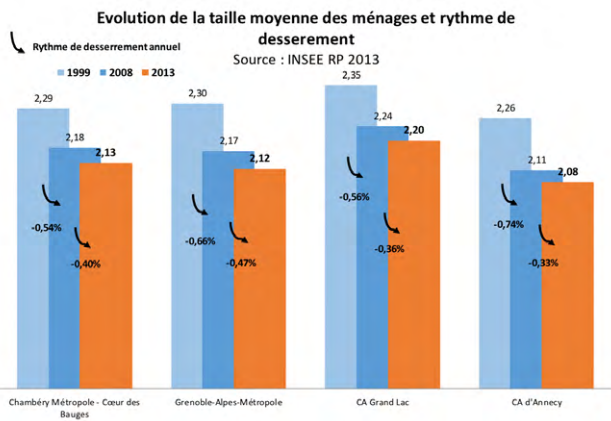
À l'instar de la situation nationale, le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages. Celle-ci est passée de 2,18 personnes par ménage en 2008 à 2,13 en 2013.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, appelée également « desserrement des ménages » correspond à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques :

- > Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- > L'augmentation des divorces et séparations ;
- > La décohabitation des jeunes.

Les capacités de desserrement sont fortes au des secteurs comptant une population familiale (Communes d'entrée d'agglomération, Piémont de Chartreuse et Plateau de la Leysse).

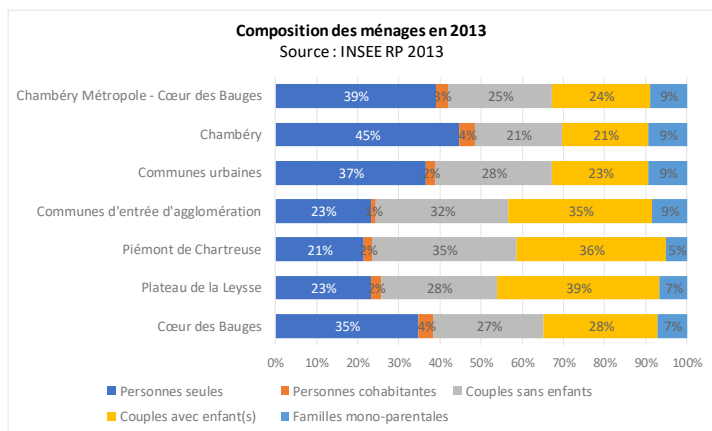
Le desserrement est généralement la principale source de besoins en logement, car le parc accueille de moins en moins de personnes par logement. Il faut donc plus de logements en 2013 pour loger le même nombre d'habitants qu'en 2008.



Les ménages familiaux sont très présents au sein de la seconde couronne périurbaine (Plateau de la Leyse, Piémont de Chartreuse) avec une moyenne par secteur de 2,5 personnes par ménages.

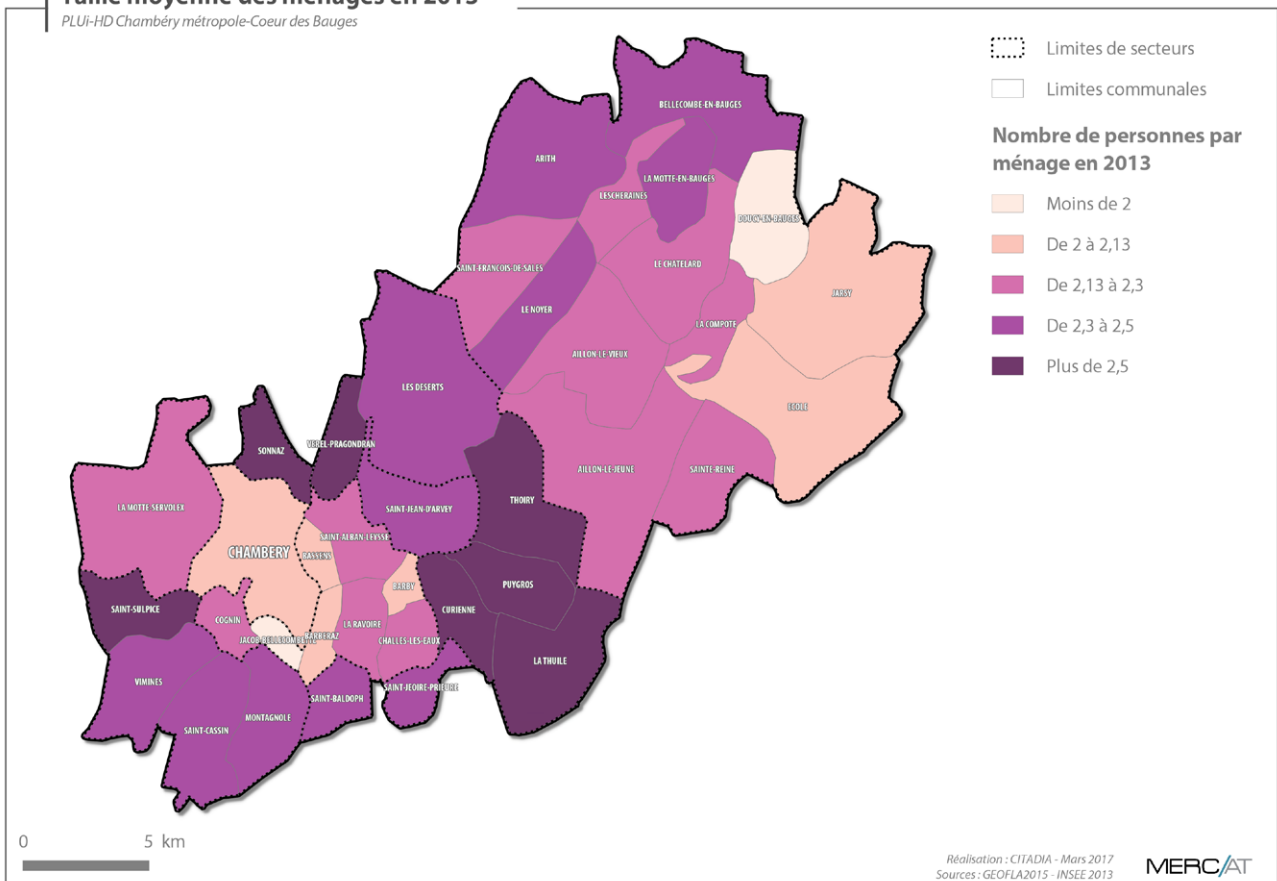
Les communes urbaines présentent des profils moins familiaux et sont progressivement concernées par un vieillissement de leur population.

Le Cœur des Bauges présente des profils distincts avec des ménages familiaux au Nord, sous l'influence des agglomérations d'Anney et du Lac du Bourget, et un fort vieillissement au Sud-Est, impactant la taille des ménages.



Taille moyenne des ménages en 2013

PLUi-HD Chambéry métropole-Coeur des Bauges



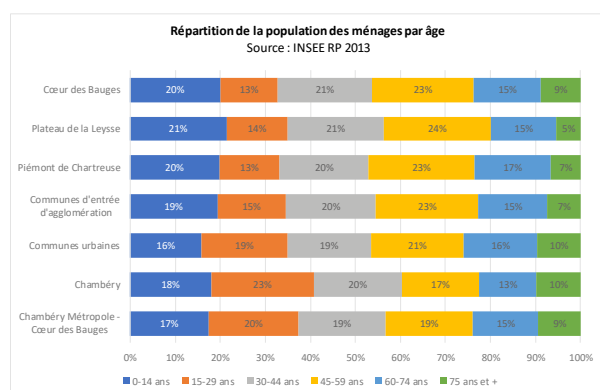
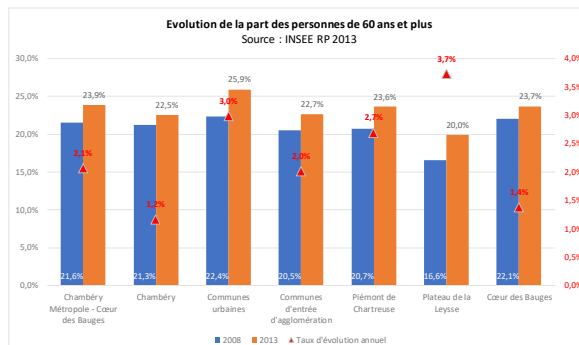
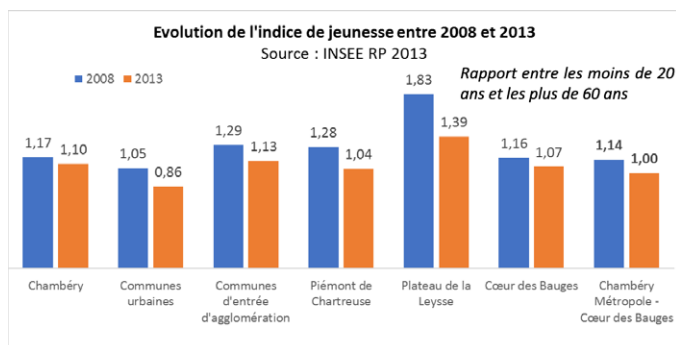
B – Une tendance au vieillissement de la population

Le rapport entre la population des moins de 20 ans et la population des plus de 60 ans (indice de jeunesse) est aujourd'hui à l'équilibre sur le territoire. Le territoire est toutefois plus jeune que les autres agglomérations savoyardes qui ont un indice de jeunesse inférieur à 1.

Toutefois, la dynamique est au vieillissement de la population avec un indice de jeunesse qui diminue sur l'ensemble des secteurs.

Le Plateau de la Leysse dispose d'une population jeune (indice de jeunesse à 1,39 et les moins de 30 ans qui représentent plus du tiers de la population) et une part des seniors relativement faible dans les effectifs (20% de la population), avec toutefois une croissance marquée du 3^{ème} âge avec un taux de croissance annuel moyen à 3,7% entre 2008 et 2013.

Chambéry et les communes urbaines comptent une forte représentation des jeunes, avec environ 40% de leur population qui a moins de 30 ans, en lien avec la surreprésentation des effectifs de 15 à 29 ans (réalisation des études, premier emploi...). Toutefois, les deux secteurs divergent concernant leur indice de jeunesse. Celui-ci est légèrement en faveur des jeunes à Chambéry (à 1,1) du fait de la sous-représentation des très jeunes (0-14 ans) et donc des familles, et une surreprésentation des populations du 4^{ème} âge. Les communes urbaines ont un indice de jeunesse inférieur à 1. Elles comptent aujourd'hui une population sénior importante (26% des habitants ont 60 ans et + avec une croissance forte de cette classe à 3% par an) et une sous-représentation des classes d'âge les plus jeunes, et donc de la présence de familles, par rapport à la moyenne de la métropole (16% de la population à moins de 15 ans).

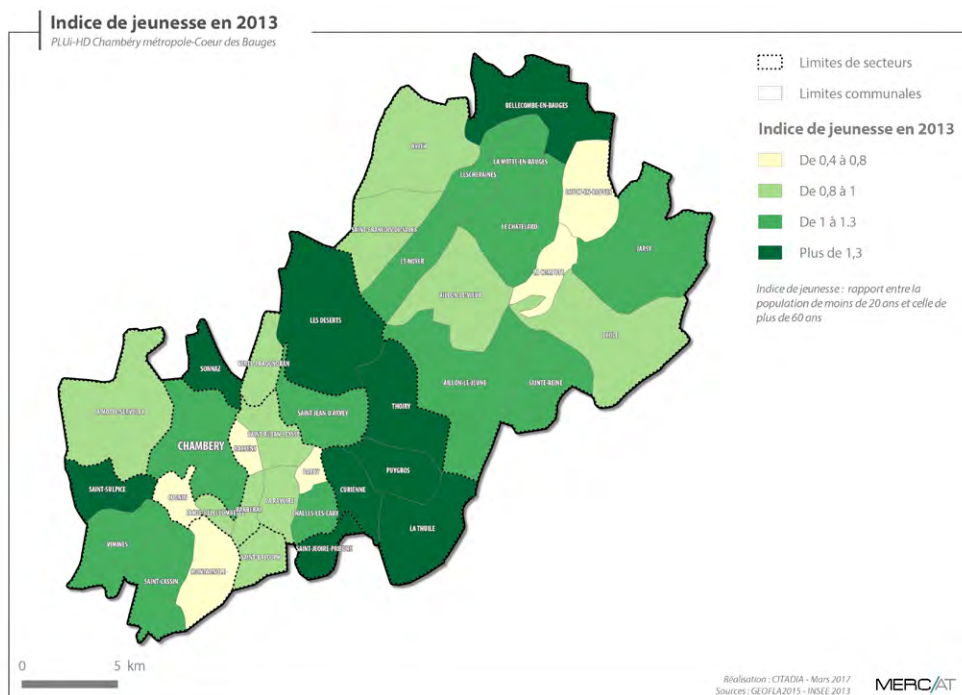


	Indice de jeunesse		% des 60 ans et +	
Source : INSEE RP 2013	2008	2013	2008	2013
Chambéry métropole	1,14	1,14	21,6%	23,9%
Cœur des Bauges	1,17	1,17	20,4%	21,8%
Grenoble-Alpes-Métropole	0,99	0,99	24,1%	26,4%
CA Grand Lac	1,06	1,06	22,1%	23,9%
Savoie	1,11	1,11	22,0%	24,4%

Les communes d'entrée d'agglomération et du Plateau de la Leysse ont une population très jeune, en lien avec la présence de nombreux ménages familiaux avec enfants. Au sein de ces communes, le vieillissement de la population est très limité.

Le vieillissement est marqué dans la couronne d'agglomération, mais également dans certaines communes des Bauges, alors que d'autres peuvent connaître un rajeunissement (Sainte-Reine, Le Chatelard, Doucy-en-Bauges) avec l'arrivée de familles.

La ville de Chambéry conserve un profil assez jeune avec la présence, notamment, de populations étudiantes et de jeunes actifs.



3 – UN TERRITOIRE AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES

A – Une agglomération dont les revenus s’inscrivent dans la moyenne des agglomérations voisines

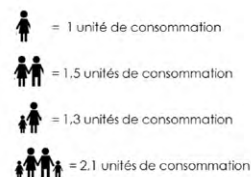
La population de Grand Chambéry a des niveaux de ressources médians (21 348 € par an par unité de consommation, soit 1 779 €/mois pour une personne seule) légèrement supérieurs aux médianes départementale (21 238 €), régionale (20 662 €) et nationale (20 098 €).

Ils sont également comparables à ceux observés à Grenoble Alpes Métropole (21 424 €) mais inférieurs à ceux de la CA Grand Lac (22 560 €), et à ceux de la CA d’Annecy (23 820 €).

Ces écarts de revenus mettent en évidence les relations qui existent entre l’agglomération de Chambéry et les autres agglomérations de la Savoie. En effet, la tension exercée sur le bassin savoyard depuis le bassin genevois a des répercussions jusqu’à Chambéry. L’agglomération agit comme un territoire de report depuis les agglomérations voisines où l’augmentation du niveau de vie provoque un déplacement d’une partie des ménages les moins aisés.

Qu’est ce qu’une Unité de Consommation (UC) ?

Il s’agit d’un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménage de taille et de composition différentes.



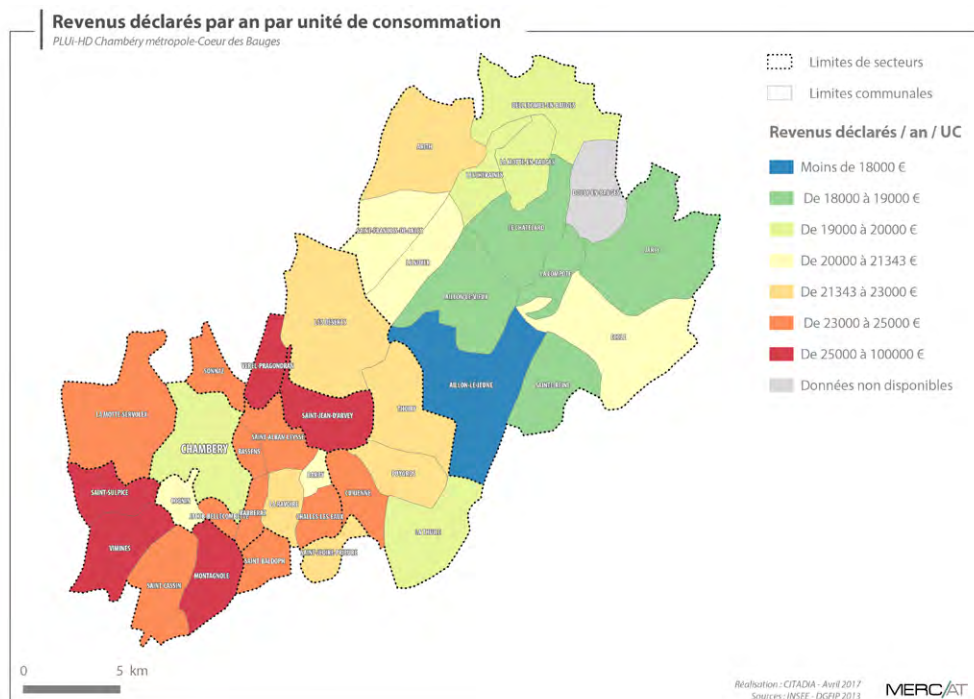
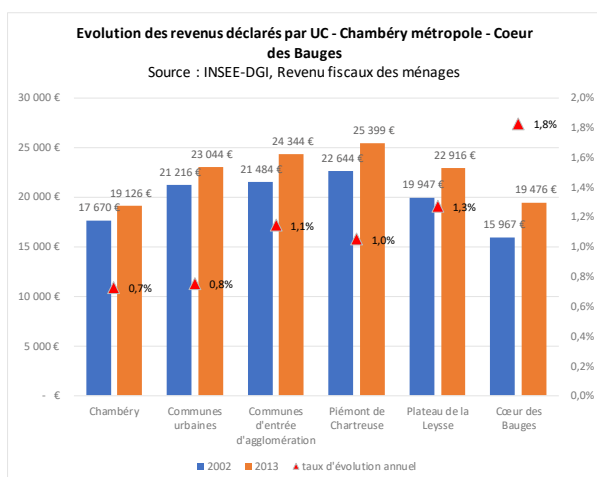
B – Des revenus plus élevés et dont la croissance est plus forte sur les secteurs périphériques

À l’échelle des secteurs, la Ville de Chambéry et le secteur des Bauges présentent des niveaux de revenus plus faibles (importance du logement locatif à Chambéry et caractéristique du secteur rural pour les Bauges).

REVENUS PAR AN DÉCLARÉS PAR UC	2013	
	Par an	Par mois
Grand Chambéry	21 348 €	1 779 €
Grenoble-Alpes-Métropole	21 424 €	1 785 €
CA Grand Lac	22 560 €	1 880 €
CA d’Annecy	23 820 €	1 985 €
Savoie	21 238 €	1 770 €
Auvergne – Rhône-Alpes	20 662 €	1 722 €
France	20 098 €	1 675 €

La couronne périurbaine, notamment le Piémont de Chartreuse, les Communes urbaines et les communes d'entrée d'agglomération accueillent une population disposant de niveaux de revenus plus élevés avec des revenus déclarés entre 23 000 et 25 000 € par UC en 2013.

Les communes les plus rurales et éloignées du cœur de l'agglomération affichent les revenus les plus faibles du territoire. En effet, le Cœur des Bauges a un revenu médian à moins de 20 000 € par UC en 2013. Dans ces communes, la part des retraites agricoles est importante et peut expliquer des ressources plus basses. Toutefois, l'arrivée de ménages actifs sur ces territoires, couplée à un poids démographique plus faible, provoque une augmentation plus forte des revenus médians qu'au niveau des secteurs plus urbains.



Le revenu médian déclaré annuellement par unité de consommation est de 21 343 € à l'échelle de Grand Chambéry.

À l'échelle de l'agglomération, la population de la ville-centre dispose de revenus inférieurs à la moyenne, de par la présence d'une population jeune et d'un poids plus important de la population inactive. Les communes de Cognin et de Barby ont également une population aux revenus relativement limités. À l'inverse, les communes du Piémont de Chartreuse et de l'entrée d'agglomération ont des revenus plus élevés, en lien avec la présence d'une population familiale et active.

De manière générale, les communes du cœur des Bauges disposent presque exclusivement de ressources inférieures à la moyenne, hormis Arith, en lien avec la proximité de l'agglomération Aixoise.

C – Une forte croissance des cadres et professions intellectuelles supérieures

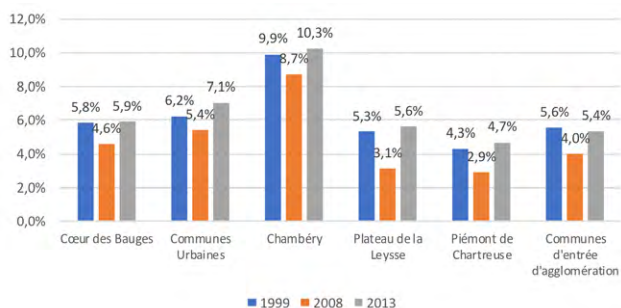
Grand Chambéry compte 62 280 actifs de 15 à 64 ans en 2013 et 6 943 chômeurs, soit un **taux de chômage qui s'élève à 8,2%** (contre 6,8% à l'échelle de la Savoie et 8,6% à l'échelle de la région Auvergne Rhône-Alpes), ce taux est impacté par le poids de Chambéry qui compte plus de 10% de chômeurs parmi sa population active, le reste de la métropole a des niveaux de chômage plus faibles (entre 5 et 7% de la population active).

Les employés et les professions intermédiaires sont les catégories socioprofessionnelles (CSP) les plus représentées avec respectivement 29% et 28% des actifs.

Tandis que les effectifs d'agriculteurs diminuent depuis 1999 (de l'ordre de -2,5% par an), les effectifs ouvriers, employés et artisans, commerçants sont relativement stables. Les CSP + connaissent la plus forte croissance de leurs effectifs avec une évolution annuelle moyenne de 3,2% pour les cadres et 1,7% pour les professions intermédiaires.

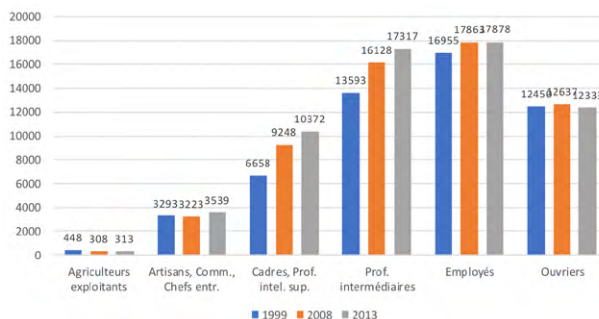
Évolution du taux de chômage 1999 - 2013 - Grand Chambéry

Source : INSEE RP 1999 à 2013



Évolution de la répartition des actifs par CSP entre 1999 et 2013 - Grand Chambéry

Source : INSEE RP 2013

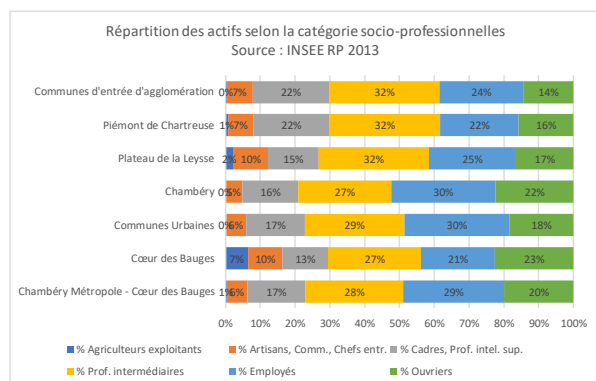


D – Une couronne périurbaine qui accueille des CSP +

Chambéry et les communes urbaines connaissent une surreprésentation des employés, et des ouvriers pour Chambéry. À l'inverse, les cadres et les professions intermédiaires y sont légèrement sous-représentés.

La deuxième couronne de l'agglomération (Communes d'entrées d'agglomération, Piémont de Chartreuse et Plateau de la Leyse) accueille une population d'actifs des CSP supérieures, avec une surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires qui représentent plus de la moitié des actifs. À l'inverse, les employés et ouvriers sont moins représentés.

Enfin, le Cœur des Bauges, plus rural, compte une part relativement importante d'agriculteurs, qui représentent 7% des actifs, soit 159 agriculteurs exploitants. La population ouvrière est également plus importante qu'au sein des autres secteurs avec 23% des actifs ouvriers.



SYNTHÈSE DES CONSTATS

- > **Une croissance démographique positive depuis 1968.** Près de 13 000 habitants supplémentaires depuis 1999.
- > **Une croissance désormais portée principalement par un solde naturel positif,** 1 600 naissances annuelles moyennes entre 2004 et 2015, contre 1 000 décès.
- > **Un solde migratoire positif, particulièrement pour la 2ème couronne de l'agglomération.**
- > **Des communes périphériques au profil familial mais marquées par un vieillissement de leur population.** Un indice de jeunesse de 1 et une taille moyenne des ménages de 2,13.
- > **Des revenus intermédiaires, avec des différences entre les secteurs** un revenu mensuel médian par UC de 1 594 € à Chambéry et 2 117 € pour le Piémont de Chartreuse avec une moyenne de 1 779 € à l'échelle de la métropole.
- > **Une majorité d'employés sur le territoire, et une présence marquée des cadres et professions intellectuelles supérieures sur les secteurs périphériques.**

**RAPPORT
DE PRÉSENTATION
TOME 01
DIAGNOSTIC
HABITAT**

PARTIE 2.

UNE SPÉCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES SECTEURS ET PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉ

2 – UNE SPÉCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES SECTEURS ET PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉ

1 – UN TERRITOIRE AUX DYNAMIQUES RÉSIDENIELLES INFLUENCÉES PAR LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION

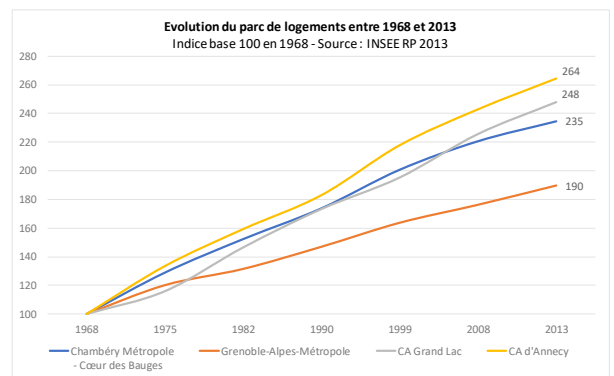
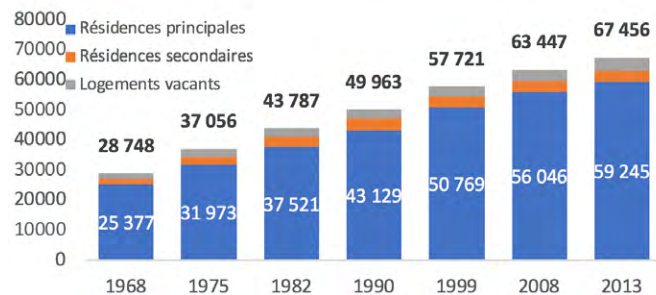
A – Un parc à prédominance de résidences principales

Le parc résidentiel est composé de +/- 67 500 logements en 2013, dont 80% sont des résidences principales. Le parc connaît une croissance régulière et dynamique avec une multiplication par 2,5 du nombre de logements depuis 1968. La CA Grand Lac a connu un développement très récent de son parc de logement, avec un indice qui dépasse Grand Chambéry depuis 1999.

Les logements vacants connaissent la croissance la plus forte, avec une multiplication par 2,7 depuis 1968. Les résidences secondaires ont eu une croissance plus limitée, mais toutefois très positive avec une multiplication par 2, avec une croissance très marquée sur le Cœur des Bauges et le Plateau de la Leysse où le parc de résidences secondaires a été multiplié par 3 en lien avec le développement des activités touristiques.

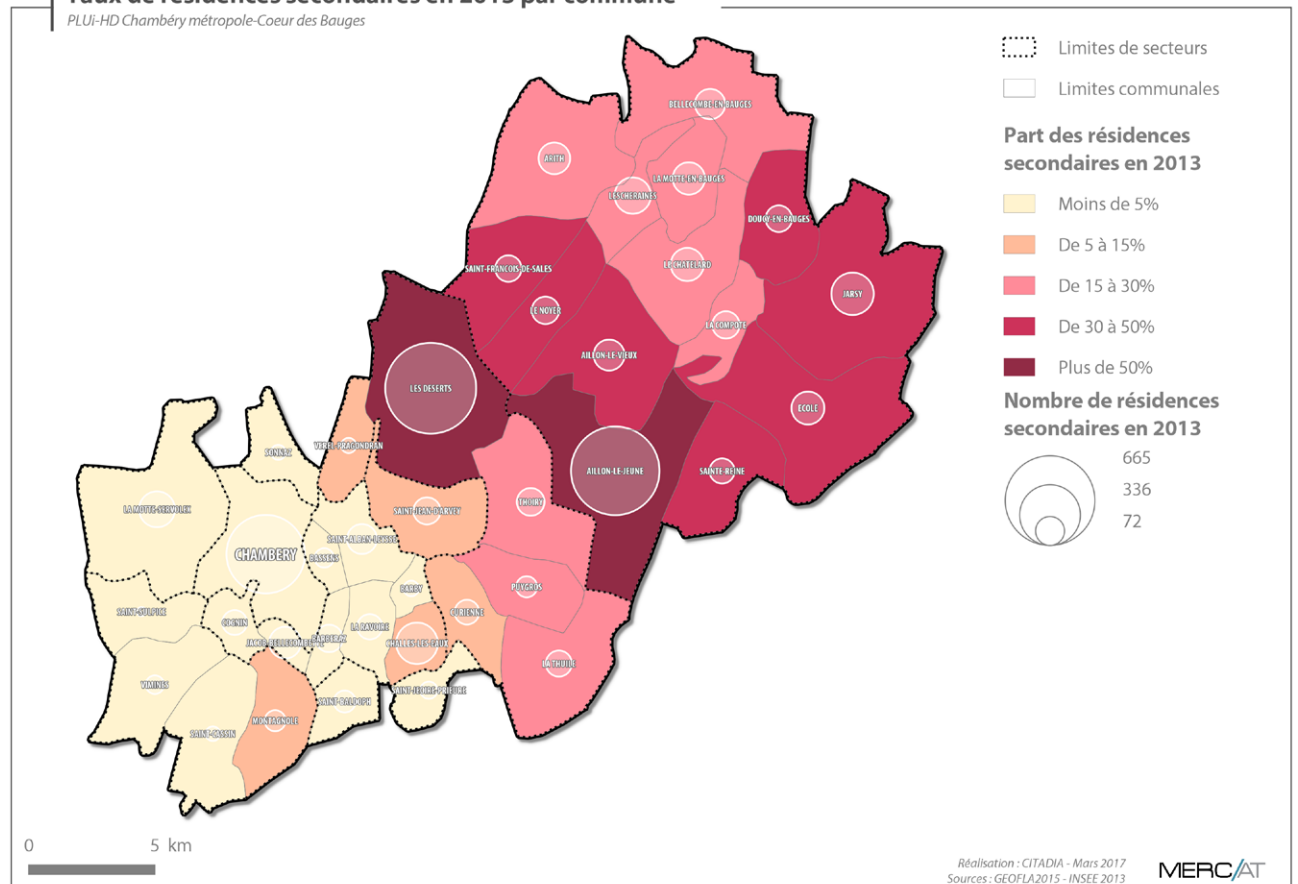
Évolution du parc de logement entre 1968 et 2013 - Grand Chambéry

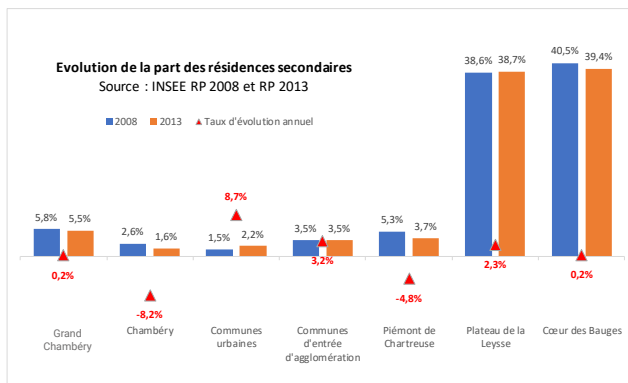
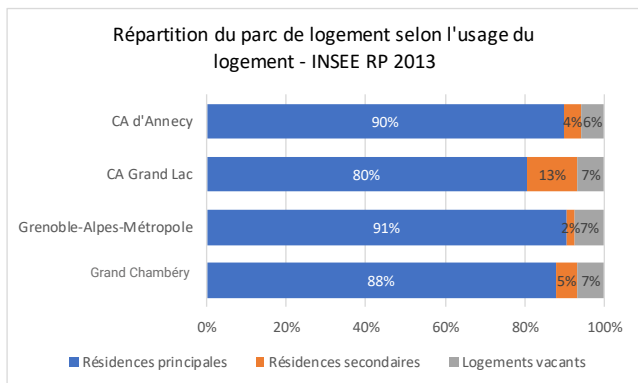
Source : INSEE RP 2013



Taux de résidences secondaires en 2013 par commune

PLUi-HD Chambéry métropole-Coeur des Bauges





Source : INSEE RP 2013	Part des résidences secondaires	
	2008	2013
Grand Chambéry	5,8%	5,5%
Grenoble-Alpes-Métropole	1,6%	2,0%
CA Grand Lac	14,1%	12,9%
CA d'Annecy	3,4%	4,3%
Savoie	38,3%	37,5%

Chambéry métropole compte une part relativement faible de résidences secondaires en comparaison des territoires de référence. Avec un poids important des stations de sport d'hiver, la Savoie compte plus de 37% de résidences secondaires en 2013.

À une échelle plus fine, les secteurs du Plateau de la Leysse et du Cœur des Bauges ont un parc de résidences secondaires bien développé (près de 40% de l'offre), en lien avec la présence de stations de sports d'hiver et la présence de logements faisant partie d'un patrimoine familial, et conservés en tant que logements secondaires.

B – Une majorité de logements collectifs, et une tendance au renforcement de cette offre au cours de la période récente

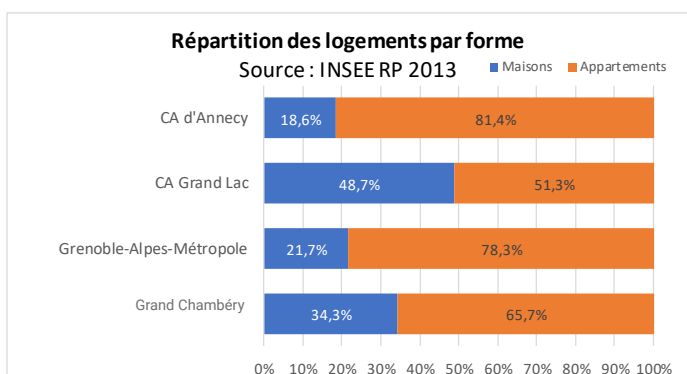
Les 2/3 du parc de logements de Grand Chambéry sont des appartements. Ce niveau est intermédiaire, en comparaison des autres agglomérations. En effet, si les agglomérations d'Annecy et de Grenoble ont un parc de logements collectifs qui pèse d'avantage sur le parc global de logements (plus de 80% d'appartements), la CA Grand Lac dispose d'un parc de logement qui compte presque autant de maisons que d'appartements.

À l'échelle du périmètre d'étude, cette répartition est largement impactée par le poids que représente Chambéry avec un parc composé à 86% de logements collectifs. L'offre collective est également majoritaire au sein des communes urbaines (60% d'appartements). Au sein des autres secteurs, le parc de logements est très majoritairement composé de maisons individuelles qui représentent entre 70 et 90% du parc de logements.

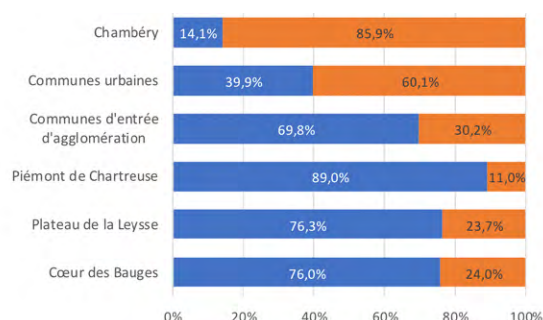
Cette répartition tend à évoluer au sein des territoires qui comptent une majorité de logements individuels. En effet, depuis 2008, on constate un développement de l'offre collective trois fois plus rapide que l'offre individuelle, résultante des politiques publiques portées par les précédents PLH.

Ceci est vrai dans tous les secteurs, hormis les Bauges où l'offre collective est marquée par un léger recul, celui-ci étant probablement lié à une hausse de la vacance sur ce type de produit.

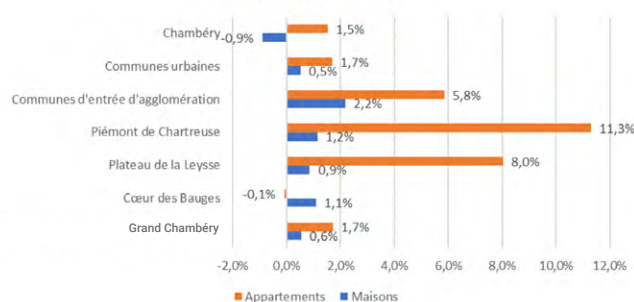
Cette croissance du parc de logements collectifs est particulièrement marquée dans la seconde couronne périurbaine (Communes d'entrée d'agglomération, Piémont de Chartreuse et Plateau de la Leysse) avec des taux d'évolution annuels moyens entre 6 et 11%.



Répartition des logements par forme - Grand Chambéry
Source : INSEE RP 2013



Taux évolution annuel 2008-2013 des logements selon leur forme
Source : INSEE RP 2013

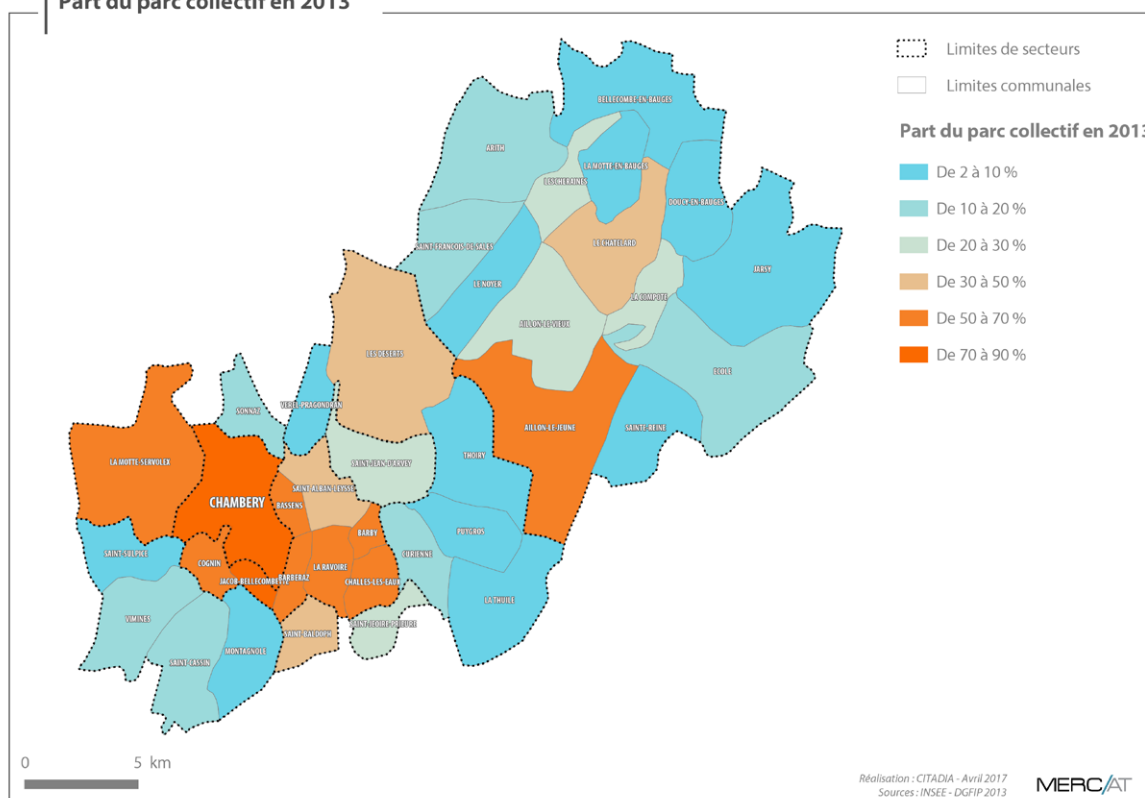


Le parc de logements collectifs est majoritaire au sein des communes du cœur de l'agglomération, au sein de la ville-centre et des communes urbaines.

À l'inverse, le parc de logements collectifs, bien qu'en progression plus rapide que l'individuel (hormis sur le Cœur des Bauges) demeure minoritaire. Ainsi, les communes du Piémont de Chartreuse et du Plateau de la Leysse sont marquées par l'omniprésence des logements individuels favorisant l'installation de familles.

À noter le fort taux de logements collectifs sur la commune d'Aillon-le-Jeune lié à la présence de résidences collectives construites dans le cadre du développement de la station de sports d'hiver.

Part du parc collectif en 2013



C – Une couronne périurbaine, report des projets d'accession à la propriété

On constate globalement sur le territoire un **relatif équilibre entre propriétaires et locataires**. Ce rapport se retrouve également sur les agglomérations de Grenoble et d'Annecy. En revanche, la CA Grand Lac compte une part plus importante de propriétaires-occupants.

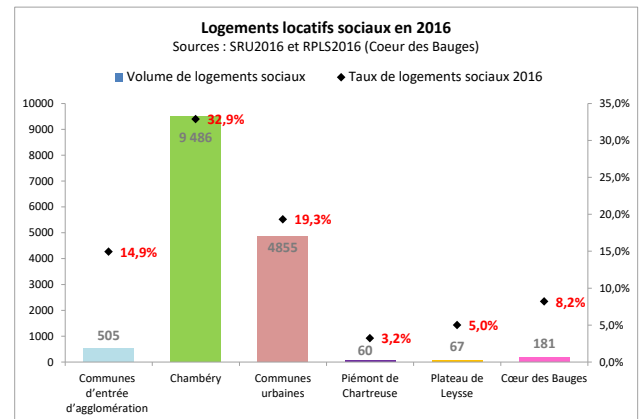
Seules Chambéry et Jacob-Bellecombette présentent une minorité de propriétaires occupants (40%), en lien avec la présence de ménages aux parcours résidentiels moins avancés et donc plutôt tournés vers la location.

Les propriétaires-occupants sont majoritaires sur les secteurs du Plateau de la Leysse, du Piémont de Chartreuse et des Communes d'entrée d'agglomération (entre 75 et 83%). Le secteur des Bauges compte environ 25% de locataires pour 70% de propriétaires.

D – Des enjeux de rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes et les quartiers

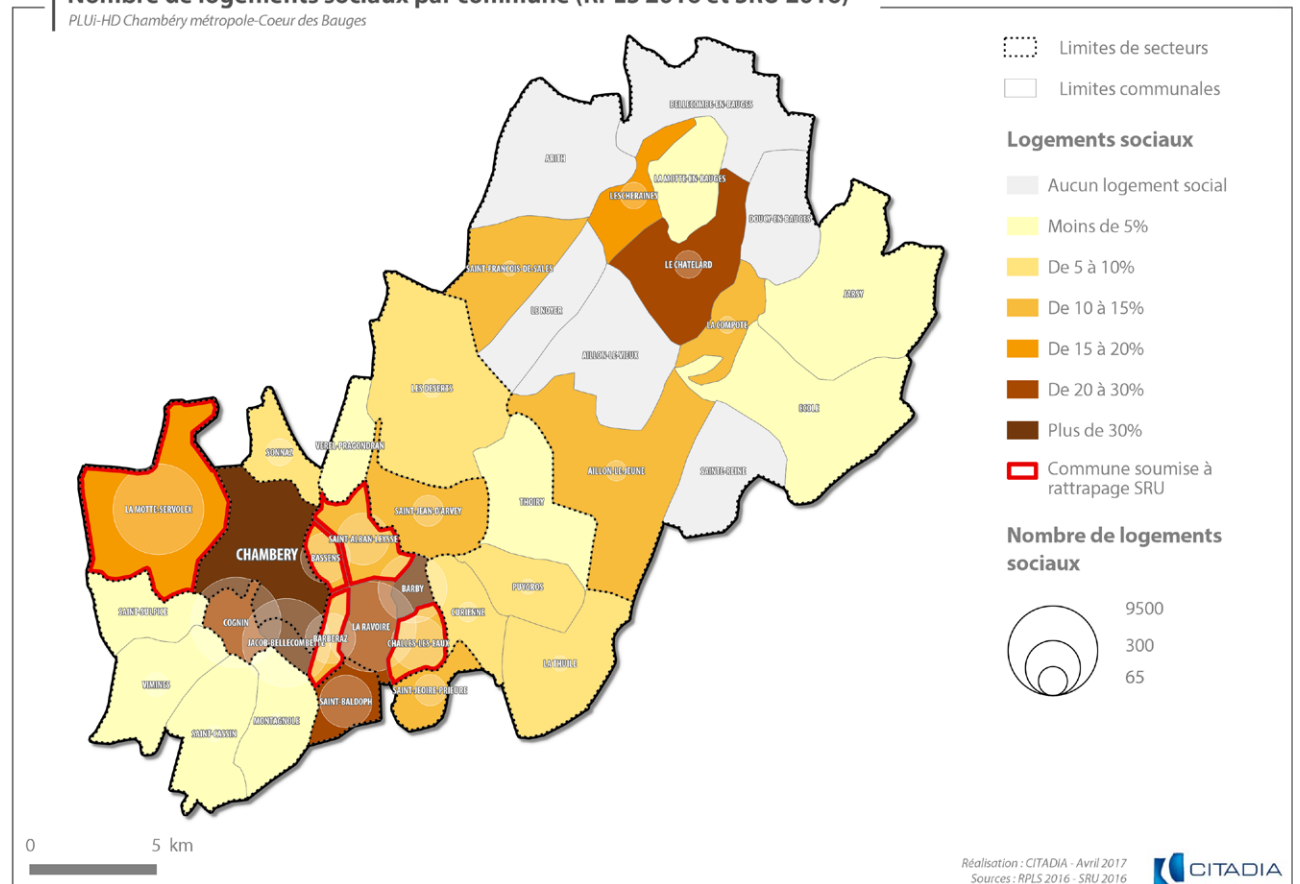
Au 1^{er} Janvier 2016, le parc social représente 24,2% du parc de résidences principales de l'agglomération, soit plus de **15 000 logements locatifs sociaux au 1er Janvier 2016**.

Le parc social est principalement localisé dans les secteurs les plus urbains. Ainsi, la ville de Chambéry concentre à elle seule 63% de l'offre du territoire avec 9 486 logements sociaux, les communes urbaines, avec 4 855 logements, concentrent 32% de l'offre. Le développement de l'offre sociale dans les communes urbaines est lié aux obligations de rattrapage de la Loi SRU et à l'importance des services et transports en commun sur ces territoires.



Nombre de logements sociaux par commune (RPLS 2016 et SRU 2016)

PLUI-HD Chambéry métropole-Coeur des Bauges



Utilisation de l'Inventaire SRU dans les communes pour lesquelles l'inventaire est réalisé = parc des bailleurs + structures d'hébergement + conventionnement Anah
Utilisation du RPLS dans les autres communes = parc des bailleurs sociaux

Un développement de l'offre sociale engagé dans le cadre des obligations de rattrapage SRU

Sur l'agglomération, 9 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, 4 communes dépassent le seuil légal de 20% (Jacob-Bellecombette, Chambéry, Cognin et la Ravoire). De plus, 3 communes disposent d'un parc social supérieur à 30% (Jacob-Bellecombette, Barby et Chambéry).

En revanche, 5 communes sont déficitaires et soumises à une obligation de rattrapage :

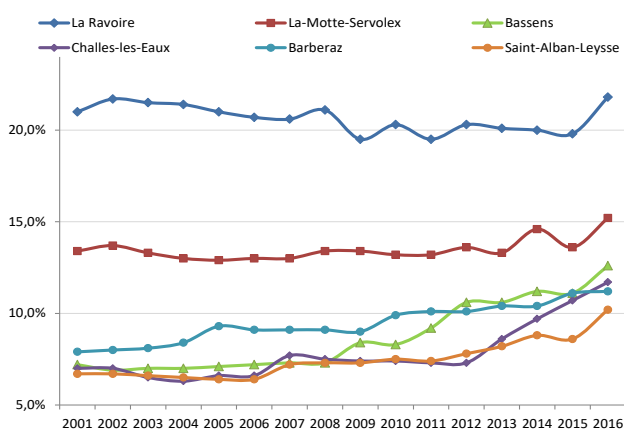
- > **La Motte-Servolex** : un taux SRU de 15,2% en 2016,
- > **Bassens** : un taux SRU de 12,6% en 2016,
- > **Challes-les-Eaux** : un taux SRU de 11,7% en 2016,
- > **Barberaz** : un taux SRU de 11,2% en 2016,
- > **Saint-Alban-Leyse** : un taux SRU de 10,2% en 2016.

Parmi elles, la commune de Barberaz a fait l'objet d'un constat de carence sur la période triennale 2014-2016. Depuis 2017, celui-ci est levé.

L'observation de l'évolution des taux SRU par commune concernée par l'article 55 de la loi SRU depuis une quinzaine d'années met en évidence les efforts fournis pas le territoire en termes de rattrapage, notamment sur les dernières années.

Les communes SRU se sont pour la plupart dotées des outils urbains et réglementaires leur permettant de rattraper leur retard (Orientations d'Aménagement et de Programmation et Servitudes de Mixité Sociale dans les PLU). La ville de Challes-les-Eaux pourrait rencontrer des difficultés dans la mise en œuvre de ces objectifs en raison de l'annulation de son PLU, et de l'application du POS. Sur cette commune, selon les services de l'État, il sera nécessaire de réaliser un Contrat de mixité sociale solide sur la question foncière, avec un repérage fin des emprises mobilisables.

Taux d'évolution du taux de logements sociaux SRU dans les communes concernées de l'agglomération



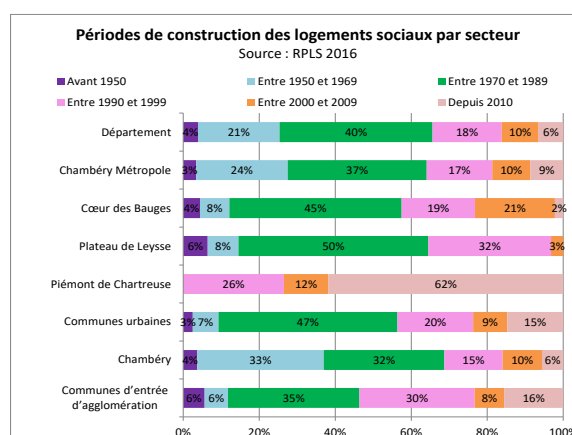
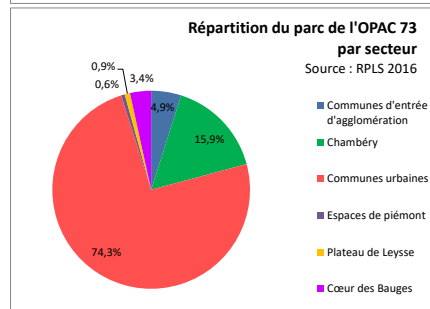
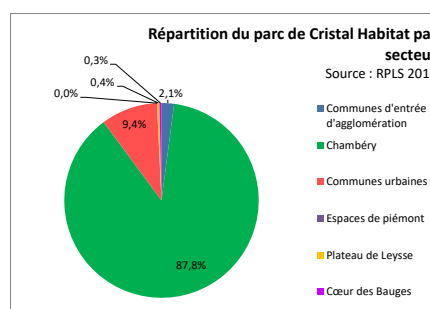
Un déséquilibre entre la ville centre et sa périphérie

Deux bailleurs, détiennent 93% du parc social : Cristal Habitat (66%) et OPAC 73 (27%). Cristal Habitat est le principal bailleur du territoire, et possède 88% du parc social de la Ville de Chambéry, en tant qu'ancien bailleur municipal. Le parc d'OPAC 73 est essentiellement situé à l'extérieur de Chambéry, et notamment dans les communes urbaines dans lesquelles 74% des logements sociaux lui appartiennent.

La répartition du parc social par période de construction sur le territoire de la métropole est équivalente à celle du Département. Le parc social a principalement été construit dans les années 70 et 80 : 37% du parc social du territoire a été construit pendant cette période.. Chambéry concentre une part plus importante de logements construits entre 1950 et 1969 (33%) comparée aux autres secteurs du territoire. À l'inverse, les communes d'entrée d'agglomération disposent d'une part particulièrement importante de logements construits à partir de 1990 (54%).

La part des logements sociaux construits entre 1970 et 1989 est particulièrement élevée dans le Plateau de Lysse (50%), les communes urbaines (47%) et le Cœur des Bauges (45%). Le secteur du Piémont de la Chartreuse se détache particulièrement du reste du territoire avec un parc uniquement construit à partir de 1990, dont 62% datent d'après 2010.

Les efforts fournis par les communes voisines de Chambéry, dans le cadre des politiques de rééquilibrage menées ces dernières années, ont contribué à renforcer le déséquilibre entre la ville-centre et le reste du territoire concernant le profil des locataires du parc social. En effet, la création d'offre nouvelle, a provoqué, selon les acteurs consultés, des départs de locataires du parc ancien vers le parc neuf. De plus, les niveaux de loyers, étant plus élevés de manière générale dans l'offre récente, ces mouvements ont particulièrement concerné les ménages les plus solvables.



Une tension modérée sur le parc social

En 2016, le taux de vacance dans le parc social est de 3,1% (3,3% pour Chambéry), la vacance de plus de 3 mois est seulement de 1,2%. Ce taux demeure uniforme sur l'ensemble des secteurs d'étude. A titre de comparaison, à l'échelle du département, le taux de vacance est de 4,9% (et le taux de vacance de plus de 3 mois est de 3%),

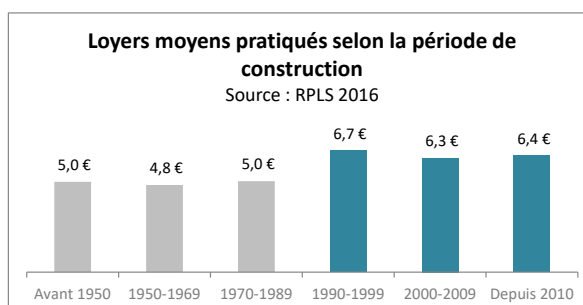
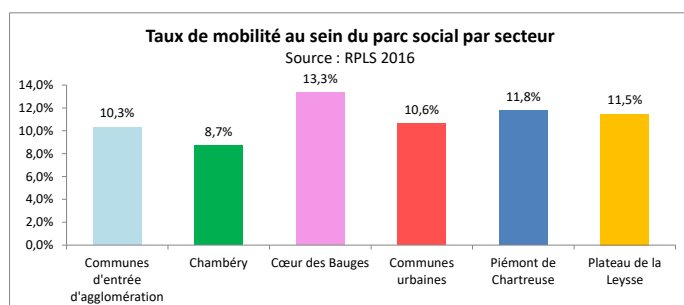
Le taux de vacance proche de 5% à l'échelle du département met en évidence la faible tension sur l'ensemble de la Savoie. Au sein de la métropole chambérienne, le taux de vacance de 3% ne révèle pas de tension majeure dans la mesure où il s'agit du taux de vacance moyen observé en général sur le parc social.

Le taux de mobilité au sein du parc est de 9,4% en 2016 dénote une relative fluidité des parcours, bien qu'il soit légèrement moins élevé qu'à l'échelle départementale (10,9% en 2016).

Le territoire du Cœur des Bauges se distingue par un taux de mobilité de 13% au sein de son parc social. Le parc social de Chambéry, quant à lui, présente le taux de mobilité le moins élevé du territoire métropolitain, soit 8,7%.

Sur l'ensemble du territoire, le **loyer moyen pratiqué au sein du logement public est de 5,5 €/m²**. A Chambéry, il se situe légèrement en deçà de ce chiffre, et s'élève à 5,3 €/m². Le niveau de loyer est plus proche de 6 €/m² dans le reste du territoire, avec des chiffres un peu plus élevés dans les communes d'entrée d'agglomération et le Piémont de Chartreuse (6,2 €/m² dans les communes d'entrée d'agglomération, 6 €/m² dans le Cœur des Bauges, 5,9 €/m² dans les communes urbaines et le Plateau de Leysse, 6,1 €/m² dans le Piémont), en raison d'une production plus récente dans ces territoires.

L'observation des niveaux de loyer pratiqués selon la période de construction met en évidence une nette différence entre les logements construits avant 1990 et ceux construits depuis 1990. Entre ces deux grandes périodes, la différence de loyer se situe entre 1 € et 2 €/m² environ.



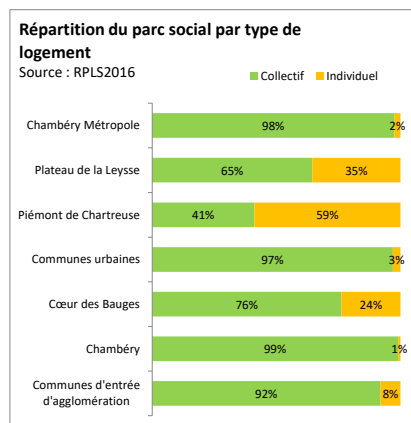
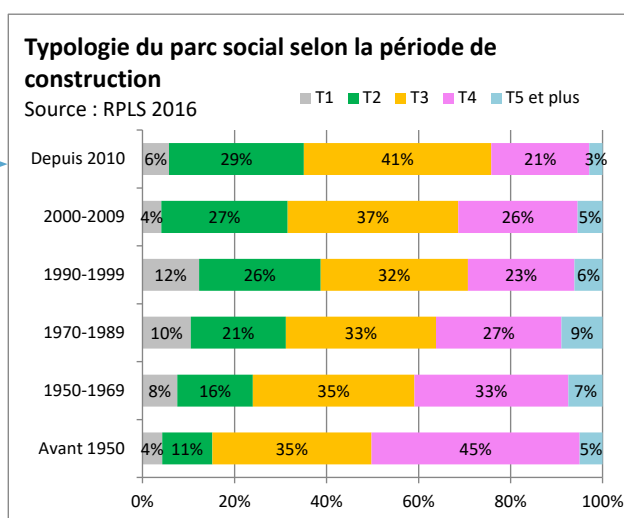
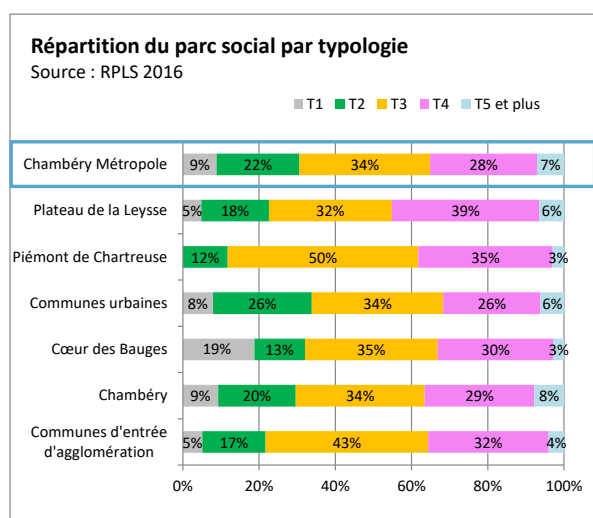
Une offre sociale située majoritairement en collectif

Le parc de logements publics est très majoritairement composé de logements collectifs (98%). Cependant dans le Piémont de Chartreuse, la répartition de l'offre diffère avec 41% de logements sociaux collectifs et 59% de logements sociaux individuels. Le Cœur des Bauges et le Plateau de Leysse présentent également une offre en logements sociaux individuels plus importante.

Malgré une offre sociale aux formes urbaines monotypées (majorité de logements collectifs), sa typologie présente une répartition en trois tiers : 31% de T1 et T2, 34% de T3 et 35% de T4 et plus. Le secteur Piémont de Chartreuse ne dispose d'aucun T1 en offre locative publique. L'offre de petits logements est également réduite dans les communes d'entrée d'agglomération et le Plateau de la Leysse (environ 20% de T1-T2).

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, il est intéressant de constater que 12% des logements sociaux construits dans les années 1990 sont des T1 (permettant d'expliquer le niveau de loyers pratiqué pour les logements de cette période), et que 50% des logements construits avant 1950, sont de grands logements (T4 et plus).

En outre, depuis 2010, un effort d'adaptation du parc aux besoins a pu être réalisé par le développement de T2 (29%) et T3 (41%).



Une concentration du parc social à l'origine d'une grande fragilité de certains quartiers

La ville-centre concentre ainsi les phénomènes de pauvreté sur son territoire, avec deux Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) : Biollay-Bellevue et les-Hauts-de-Chambéry. Ils concentrent 3 780 logements sociaux, soit 32% du parc social public du territoire.

Ces quartiers révèlent d'importantes disparités et fragilités économiques et sociales avec une forte concentration de logements sociaux (plus de 75% dans les Hauts de Chambéry, environ 50% à Biollay-Bellevue), de bas revenus (moitié moins que la médiane de l'ensemble de l'agglomération) et un chômage élevé.

Dans les quartiers prioritaires, le parc HLM se caractérise par :

- > son ancienneté, 83% du parc a été construit avant les années 80 (majorité de logements des années 30 à Bellevue, des années 50 au Biollay et des années 60/70 pour les Hauts de Chambéry) ;
- > des phases successives de réhabilitations qui ont permis d'entretenir le parc sans toutefois agir profondément sur son attractivité et répondre aux attentes nouvelles ;
- > une part importante de T4 et plus (40%) et donc de grands ménages (2,8 personnes/ménage en moyenne) ;
- > un loyer médian bas de 4,7€/m², voire inférieur à 4,5€ pour les résidences construites avant 1980.

- > des tailles de résidences importantes (en moyenne 90 logements par résidence).

De plus, 11 quartiers ont été retenus par la politique de la ville comme Quartier en Veille Active (QVA), comptant près de 2700 logements sociaux. Parmi eux, 2 sont situés à Chambéry, 2 à La Ravoire, 1 à Cognin, Jacob-Bellecombette, Barby, La Motte Servolex, Saint-Badolph, Saint-Alban-Leyse et Barberaz.



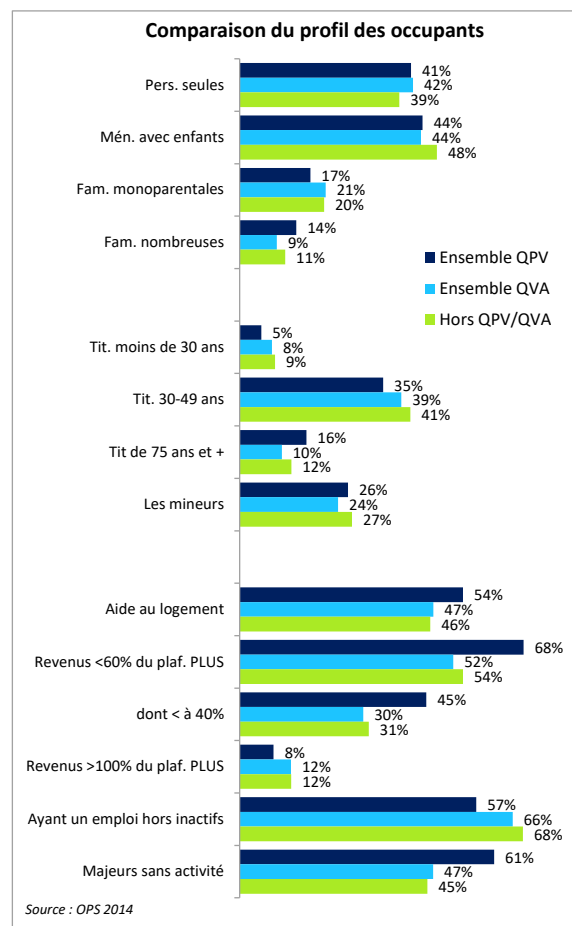
Une concentration du parc social à l'origine d'une grande fragilité de certains quartiers

Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville sont principalement occupés par des ménages fragiles, aux revenus peu élevés : 45% d'entre eux ont des ressources sous 40% des plafonds PLUS, contre 30% en Quartier en Veille Active et 31% sur les quartiers hors Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville / Quartier en Veille Active.

De plus, les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville comptent 61% d'inactifs, contre 47% en Quartier en Veille Active et 45% hors Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville / Quartier en Veille Active.

Les études de peuplement réalisées mettent en évidence les difficultés sociales plus prononcées dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville des Hauts de Chambéry : 43% de ménages ont des ressources sous 40% des plafonds HLM à Biollay-Bellevue, contre 46% sur les Hauts-de-Chambéry.

De plus, au sein du quartier les Hauts-de-Chambéry, les familles nombreuses sont davantage représentées (16% dans ce quartier, contre 10% à Biollay-Bellevue), aux dépens des personnes âgées dont le poids est plus important à Biollay-Bellevue (19% contre 14% dans les Hauts de Chambéry).



Source : Document cadre sur les orientations de la Conférence intercommunale du logement - En matière de politique intercommunale des attributions de logements sociaux sur le territoire - Eohs

2 – UNE SPÉCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES SECTEURS ET PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉ

2 – UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS DE MOINS EN MOINS ADAPTÉ AUX BESOINS ET ATTENTES DES MÉNAGES

A – Des périodes de construction qui reflètent les différentes vagues d'urbanisation

40% du parc de logements de Grand Chambéry a été construit avant 1970 et les premières réglementations thermiques, un niveau intermédiaire au regard des intercommunalités de comparaison. En effet, le parc de logements de Grenoble Alpes Métropole est plus ancien, tandis que les autres agglomérations savoyardes ont connu un développement plus récent.

La ville de **Chambéry a connu une vague d'urbanisation très importante au cours des années 1950 et 1960** (37% des logements construits à cette période).

Part des résidences principales construites avant 1970	
Source : INSEE RP 2013	
Chambéry métropole	41%
Cœur des Bauges	49%
Grenoble-Alpes-Métropole	37%
CA Grand Lac	36%
CA d'Annecy	40%
Savoie	44%
Auvergne – Rhône-Alpes	44%

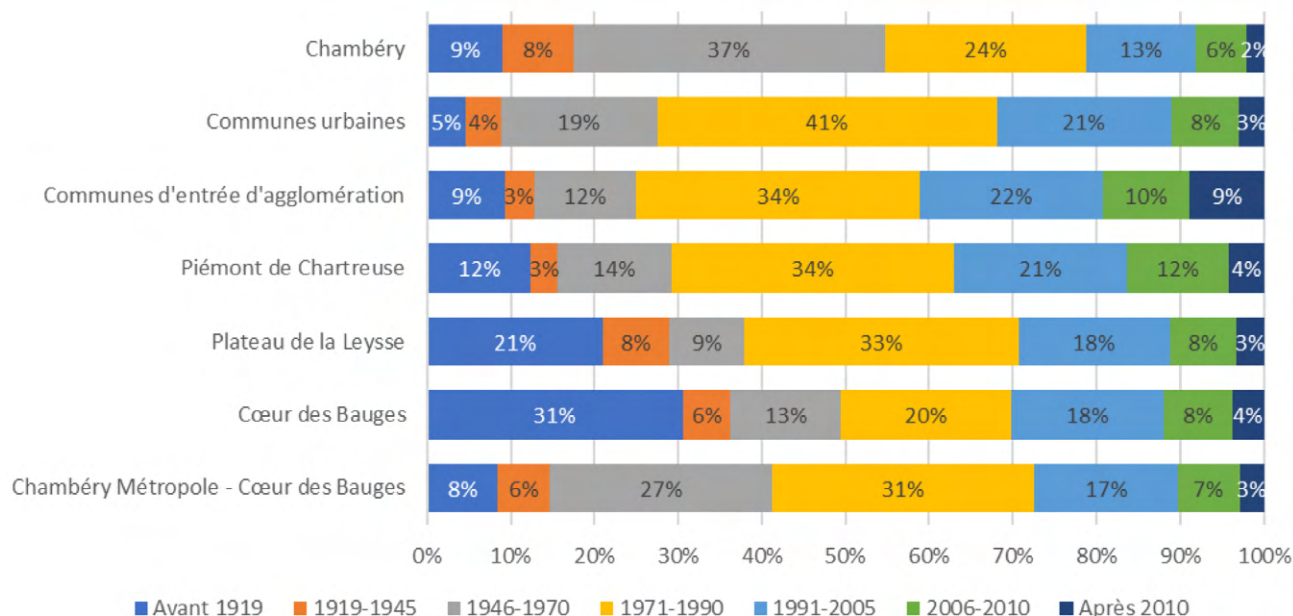
Dans un second temps, **avec la périurbanisation, la couronne chambérienne s'est développée à partir des années 70** : dans les communes urbaines et les Communes d'entrée d'agglomération, le Piémont de Chartreuse et le Plateau de la Leysse, **plus d'un tiers du parc a été bâti au cours des années 70 et 80**.

Les communes d'entrée d'agglomération et les Piémont de Chartreuse connaissent encore aujourd'hui un développement important (près de 40% de l'offre bâtie depuis les années 1990).

Le Cœur des Bauges dispose d'un parc de logements centenaires très important (31% pour le secteur des Bauges). Le territoire a peu été concerné par les vagues d'urbanisation des années 70, 80 et 90 mais connaît sur la période récente un développement assez soutenu.

Période de construction des résidences principales

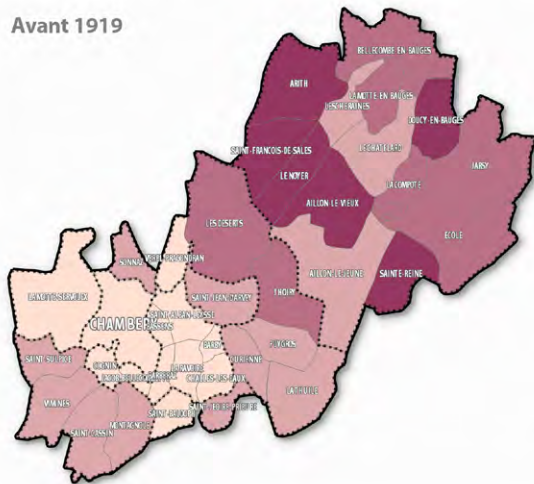
Source : INSEE RP 2013



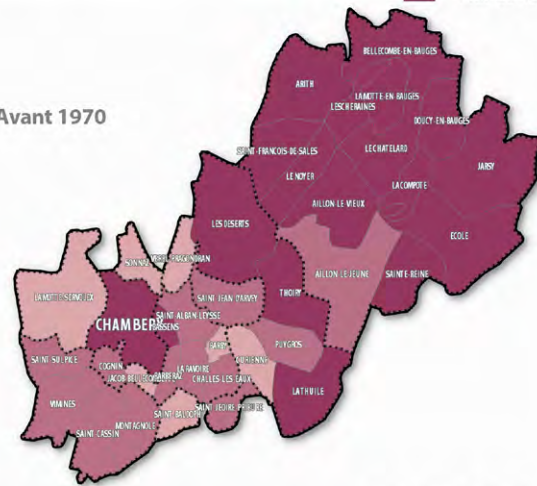
Ancienneté de la construction des logements

PLUi-HD Chambéry métropole-Coeur des Bauges

Avant 1919



Avant 1970



- Limites de secteurs
- Limites communales

**Part des résidences
construites avant 1919 et
1970**

- Moins de 10%
- De 10 à 25%
- De 25 à 40%
- Plus de 40%

0 5 km

Réalisation : CITADIA - Mars 2017
Sources : GEOFLA2015 - INSEE 2013

MERC/AT

Les résidences construites avant 1970 ont été réalisées avant les premières réglementations thermiques. Le coût lié au chauffage peut engendrer un poste de dépenses important pour les occupants du logement.

Ces résidences sont particulièrement présentes au sein du cœur des Bauges avec un parc de logements constitué par des bourgs anciens qui se sont relativement peu développés depuis les années 1970 ; et au sein du cœur historique de l'agglomération qu'est Chambéry, avec un développement très fort entre les années 1950 et 1970.

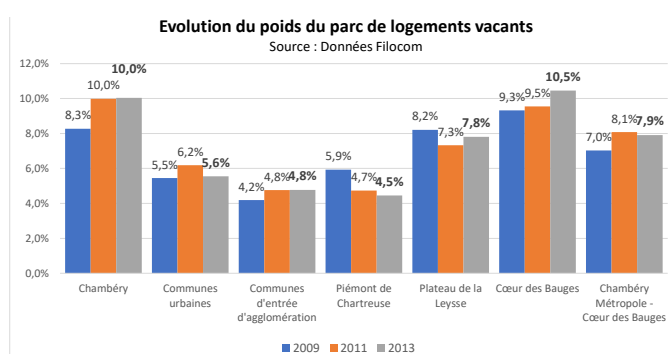
B – Des problématiques de vacance liées à la qualité du parc et concentrées sur Chambéry et les Bauges

Selon les fichiers fiscaux, **5 565 logements sont référencés vacants en 2013 soit 7,9% du parc de logements, soit un poids au sein du parc de logements qui se stabilise depuis 2008.**

Parmi eux, **3 268 logements vacants en 2013 sont situés au sein de Chambéry soit 10% du parc de logements de la commune.** La ville connaît une augmentation de 686 logements vacants depuis 2009, soit une évolution de 6,1% par an. **Cette vacance traduit la présence d'un parc structurellement vacant**, pour des raisons qui peuvent être diverses : inadéquation des produits à la demande, dégradation du parc, retrait de la location, etc. La mise sur le marché d'importants volumes de logements neufs dans les communes de première couronne a également pu contribuer à augmenter la vacance au sein du parc ancien chambérien.

Les autres secteurs de l'agglomération voient leur vacance diminuer ou se stabiliser et présentent parfois des signes de tension du marché en relation avec un parc de logements plus récent et une mobilité faible (forte proportion de propriétaires-occupants).

Le secteur des Bauges compte 10,5% de vacance au sein du parc de logements soit 429 logements, soit une augmentation de 59 logements vacants depuis 2011. Cela s'explique en partie par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant par toujours aux attentes actuelles des ménages (logements très anciens, travaux importants, etc.), mais aussi par une attractivité moindre de ce secteur.



Une forte corrélation entre vacance, ancienneté du parc et inconfort

Le parc vacant se distingue de l'ensemble du parc de logements par :

- > Une **surreprésentation des logements collectifs** (82% du parc vacant),
- > Une **surreprésentation du parc ancien** (plus du quart des logements vacants a été construit avant 1915),
- > Des **situations d'inconfort** (6% des logements vacants n'ont aucun élément de confort : pièce d'eau, WC) ,
- > Par une **qualité du bâti beaucoup plus médiocre** (8% des logements vacants appartiennent aux catégories cadastrales 7/8, correspondant aux logements médiocres, sur une échelle de 1 à 8).

Une vacance structurelle plus importante sur le secteur des Bauges

Sur le secteur du Cœur des Bauges, la vacance est majoritairement structurelle (56% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans). Ainsi, la vacance est davantage liée à une inadéquation des logements aux attentes actuelles des ménages et à une attractivité moindre du secteur. En effet, la remise en état d'un logement vacant peut être contingentée par la réalisation de travaux relativement lourds dans un contexte de faible tension sur les prix fonciers et immobiliers rendant la construction neuve plus attractive.

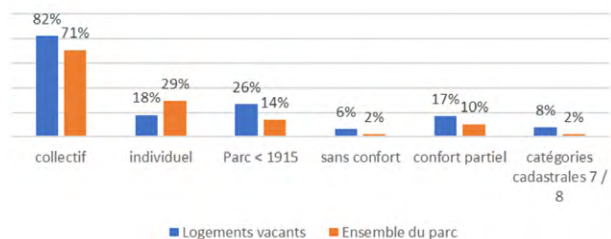
Sur le reste du territoire, la vacance structurelle reste plus limitée. Dans le secteur de l'ancienne CA de Chambéry métropole, la vacance liée à la rotation dans les logements est majoritaire (52% des logements vacants le sont depuis moins d'un an), et est à mettre en regard avec un parc locatif plus important mais aussi une pression du marché supérieure, réduisant les délais de vente.

Méthodologie

- > **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle »** : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- > **La vacance structurelle** : au-delà d'une vacance de deux ans les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

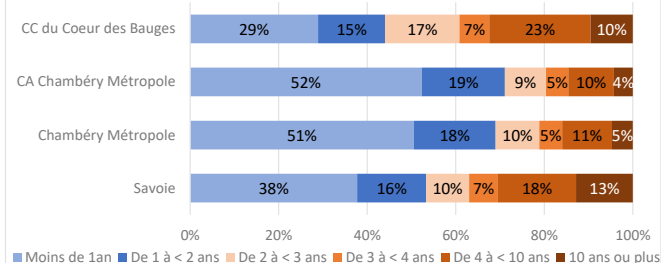
Caractéristiques des logements vacants en 2013 Grand Chambéry

en comparaison de l'ensemble du parc de logements
Source : FILOCOM 2013



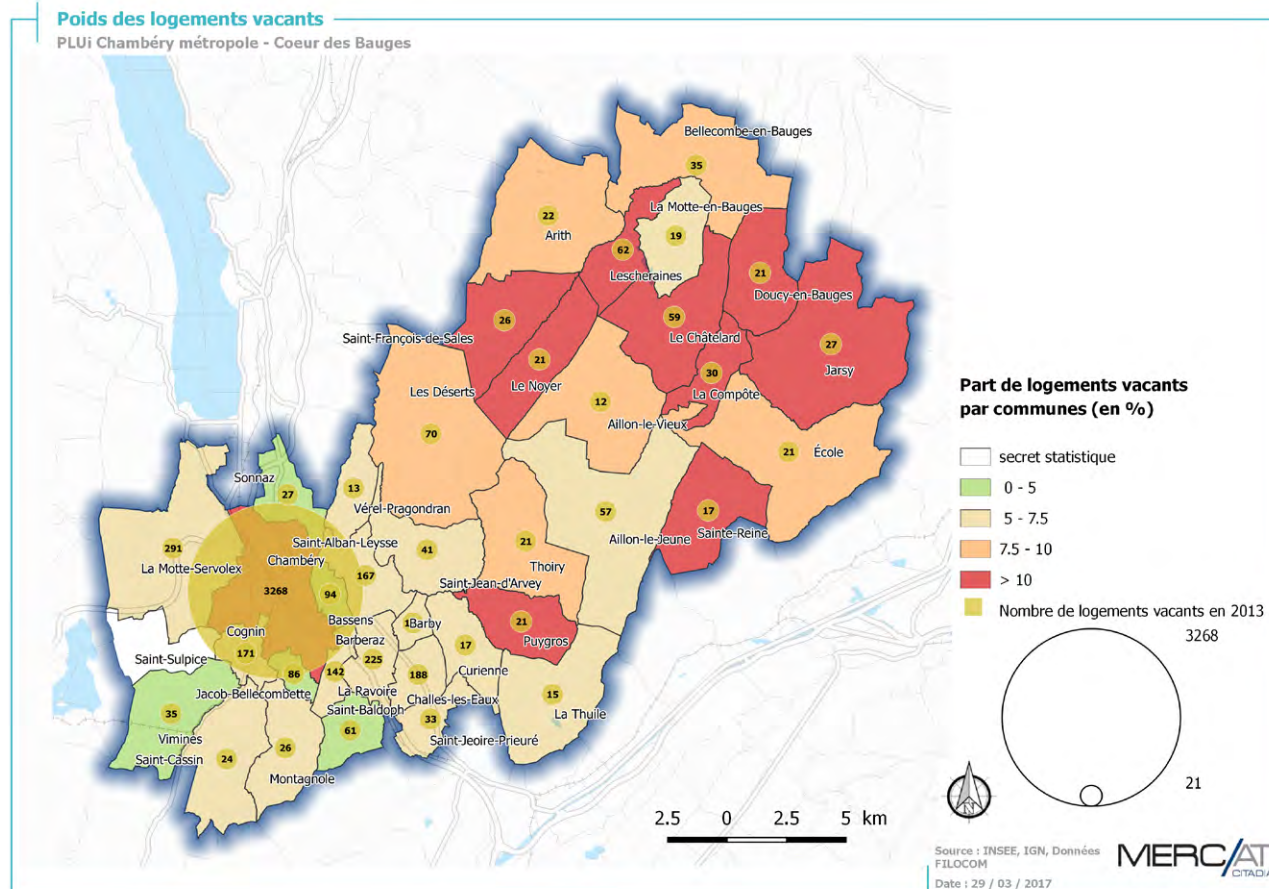
Ancienneté de la vacance

Source : FILOCOM 2013



Poids des logements vacants

PLUi Chambéry métropole - Coeur des Bauges



Une étude menée par le SCoT Métropole Savoie relative au parc de logements vacants sur lequel agir

La problématique de la vacance connaît plusieurs causes, dont le traitement doit concourir à plusieurs types de réponses. En ce sens, le SCoT Métropole Savoie a mené une étude visant à identifier et catégoriser, parmi l'ensemble des logements vacants, ceux sur lequel agir. Les logements sur lesquels agir sont les logements qui sont sortis du marché de la revente (vacants depuis plus de deux ans) et qui ne font pas l'objet d'une indivision.

Le SCoT a ainsi identifié 1 098 logements sur lesquels agir, dont 650 à Chambéry (soit près de 60% du parc de logement sur lequel agir). Ces logements sont généralement petits, 581 logements sont des T1-T2 (dont 347 à Chambéry), et anciens : 522 logements datent d'avant 1950 (dont 273 logements à Chambéry, soit près de la moitié des logements identifiés).

Parmi ces logements, une partie d'entre eux peuvent faire l'objet d'une action de remise sur le marché de la part de leur propriétaire. Il s'agit des **logements facilement mobilisables** – c'est-à-dire les logements qui ne présentent pas de signes d'indignité. Ces **logements mobilisables** représentent **924 logements** dont 606 à Chambéry (soit les 2/3 du parc de logements vacants mobilisables). Ces logements mobilisables sont également de petite taille et anciens.

La mobilisation de ces logements ne demanderait pas de travaux lourds pour leur rénovation.

Ainsi, l'accompagnement des propriétaires pour mettre en vente ces logements, ou bien effectuer des travaux de « rafraîchissement » en vue d'une remise en location est un enjeu pour remettre sur le marché des logements dont le volume total correspond à environ une année de construction sur la métropole de Chambéry.

L'autre partie des logements sur lesquels agir sont **potentiellement indignes**. Ils représentent 174 logements, dont 44 à Chambéry. Leur remise sur le marché demande un traitement plus poussé. En effet, ce sont les logements qui demandent des travaux plus lourds en termes de confort thermique, acoustique et de réseaux. L'accompagnement des propriétaires doit être à la fois technique, afin d'estimer les travaux à entreprendre, et financier, afin d'aider les propriétaires à supporter les coûts de la rénovation, ou à les inciter à céder leur bien à la collectivité ou un organisme public qui s'engagera à réaliser les travaux. Cette mobilisation du parc de logements vacants peut concourir en ce sens à l'augmentation du parc de logement social sur le territoire.

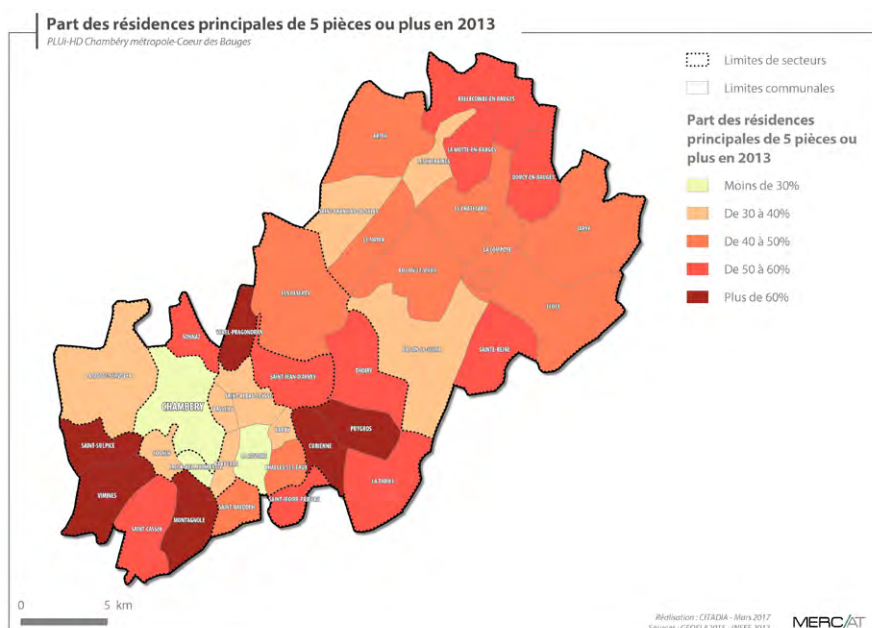
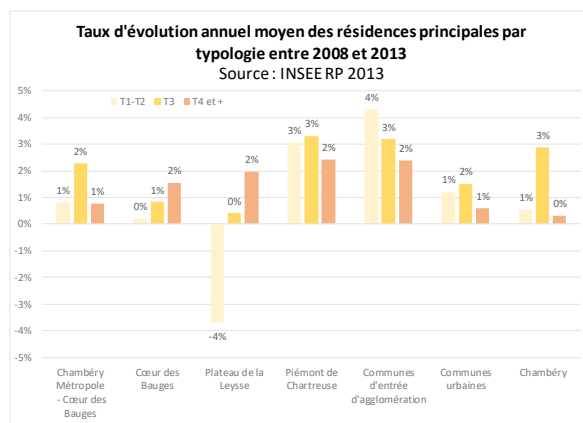
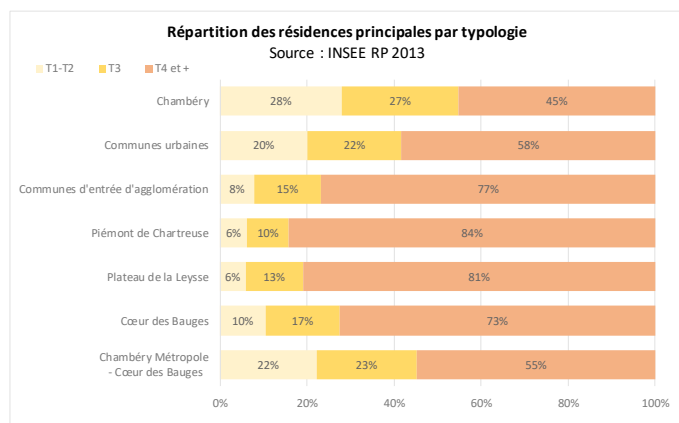
C – Une part importante de grands logements y compris en secteur urbain

Le parc de logements de Grand Chambéry est orienté vers la réponse aux besoins des ménages familiaux. En effet, 55% du parc de résidences principales est composé de logements d'au moins 4 pièces, un niveau légèrement inférieur à la moyenne départementale (61%).

La part des grands logements est élevée dans tous les secteurs, y compris Chambéry et les Communes urbaines (45% et 59% de T4 et +), mais l'offre y est davantage diversifiée, avec notamment une large présence du parc du T1 au T3.

Par contre, au sein de la 2^{ème} couronne, compte tenu de l'offre quasi intégralement composée de logements individuels, les T5 et + sont majoritaires (Communes d'entrée d'agglomération, Piémont de Chartreuse et Plateau de la Leysse). Ces secteurs n'accueillent par ailleurs qu'une faible part de petits et moyens logements (moins de 20% de leur parc de logements).

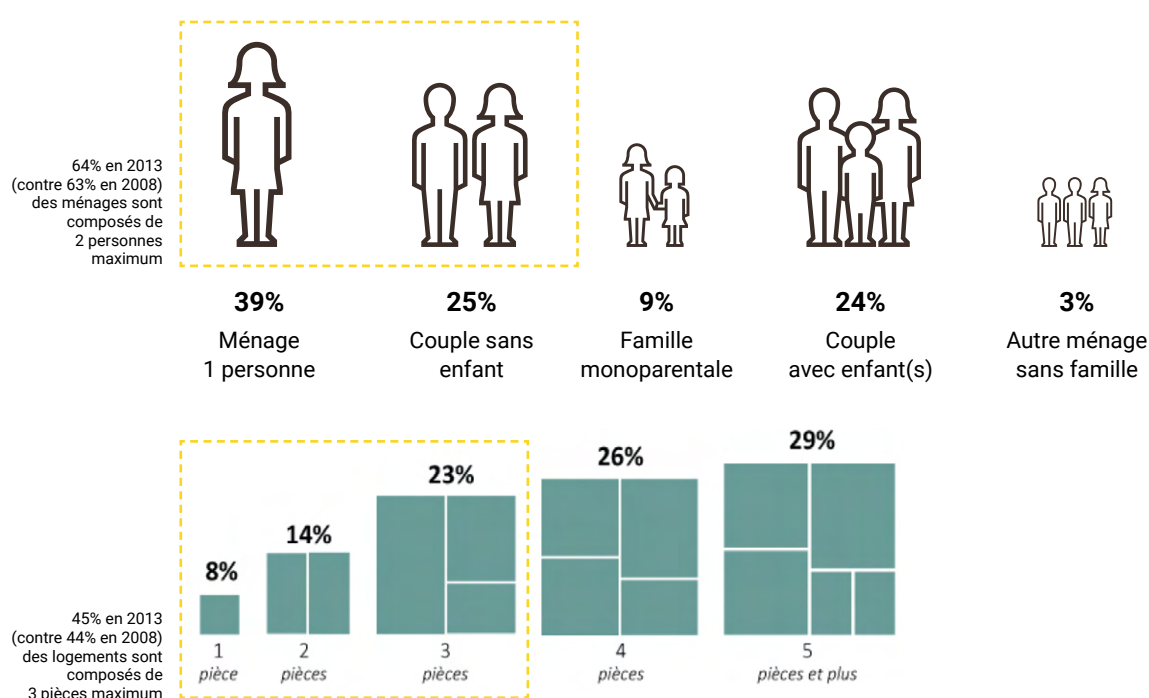
À l'échelle de la métropole, la croissance est la plus marquée pour les T3 (2% par an entre 2008 et 2013) avec des différences selon les secteurs : Chambéry et la 1^{ère} couronne de l'agglomération connaissent une croissance dynamique des T3, tandis que les communes de la 2^{ème} couronne connaissent un développement de leur offre de petits logements, en lien avec la diversification de leur parc de logements. Au sein d'espaces plus ruraux (Plateau de la Leysse et Cœur des Bauges), la croissance est plus dynamique pour les grandes typologies, confortant leur vocation d'accueil d'une population familiale.



D – Un parc qui apparait de plus en plus inadapté à la taille des ménages

Près de la moitié des logements de petite taille du au poids de la ville-centre

Le parc de logements de petite taille (3 pièces maximum) représente **45% à l'échelle du territoire** même si **d'importantes disparités existent à l'échelle des secteurs** : leur part est jusqu'à 2,5 fois plus élevée à Chambéry que dans les espaces les plus ruraux comme le Piémont de Chartreuse ou le plateau de la Laysse.



Secteurs	Part des ménages de 2 personnes maximum		Part des logements de 3 pièces maximum	
	2008	2013	2008	2013
Chambéry	65%	66%	53%	55%
Communes urbaines	63%	65%	41%	42%
Communes d'entrée d'agglomération	54%	55%	22%	23%
Piémont de la Chartreuse	54%	57%	15%	16%
Plateau de la Laysse	49%	51%	21%	19%
Cœur des Bauges	61%	62%	28%	27%
Grand Chambéry	63%	64%	44%	45%

Au sein de la métropole, **près de 50% des logements apparaissent sous-occupés, ce qui correspond à la moyenne constatée au niveau national**. Ce niveau correspond entre autre à des situations de couples vieillissants dont les enfants ont décohabité. Toutefois, au vu des dynamiques démographiques de l'agglomération qui tendent vers un vieillissement de la population, ces situations pourraient s'accroître.

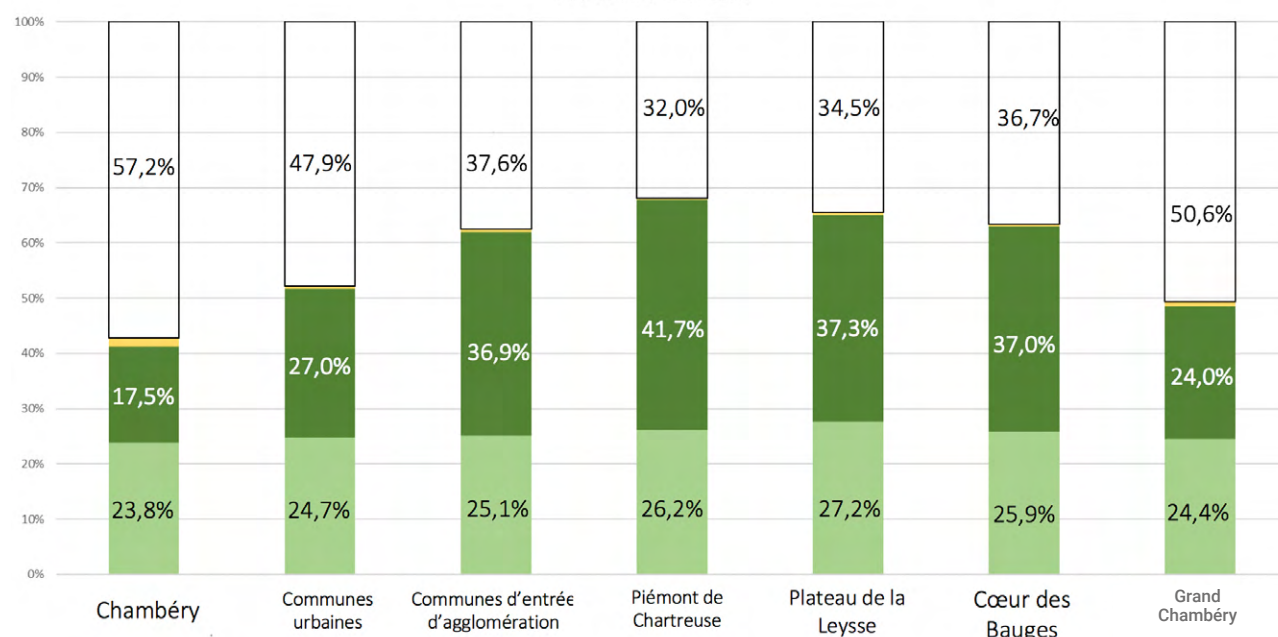
Quelques situations de suroccupation sont recensées, et plus particulièrement à Chambéry, en lien avec un parc de logement composé de plus petits logements avec une pression immobilière plus forte, corrélée à la présence de ménages en début de parcours résidentiel et dont l'arrivée du premier enfant peut amener à une suroccupation du logement

Chambéry et les communes urbaines présentent les taux de sous-occupation les plus faibles, ce qui peut s'expliquer par différents facteurs : davantage de petites typologies mais aussi **un marché plus tendu avec des prix plus élevés qui contraignent les ménages à se tourner vers des logements plus petits**.

En revanche, dans les autres secteurs le taux de sous-occupation (modérée ou accentuée) est supérieur ou égal à 65%. Il est particulièrement élevé dans le Piémont de Chartreuse où l'offre de grands logements est plus présente et les marchés immobiliers moins tendus, favorisant la possibilité de se loger au sein d'un logement plus grand.

Adaptation du logement à la taille du ménage

Source : INSEE RP 2013



		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble	
Chambéry Métropole Cœur des Bauges	1 pièce	7,3%	0,6%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	100%	Sous-occupation modérée
	2 pièces	10,2%	3,4%	0,4%	0,1%	0,0%	0,0%		Sous-occupation accentuée
	3 pièces	10,0%	8,2%	3,2%	1,3%	0,2%	0,1%		Sur-occupation modérée
	4 pièces	6,8%	9,3%	4,6%	4,0%	1,1%	0,4%		Sur-occupation accentuée
	5 pièces	2,8%	5,8%	2,6%	2,9%	1,2%	0,4%		
	6 pièces ou +	1,7%	4,7%	2,2%	2,5%	1,3%	0,6%		

Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. À l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

> **NB** : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...).

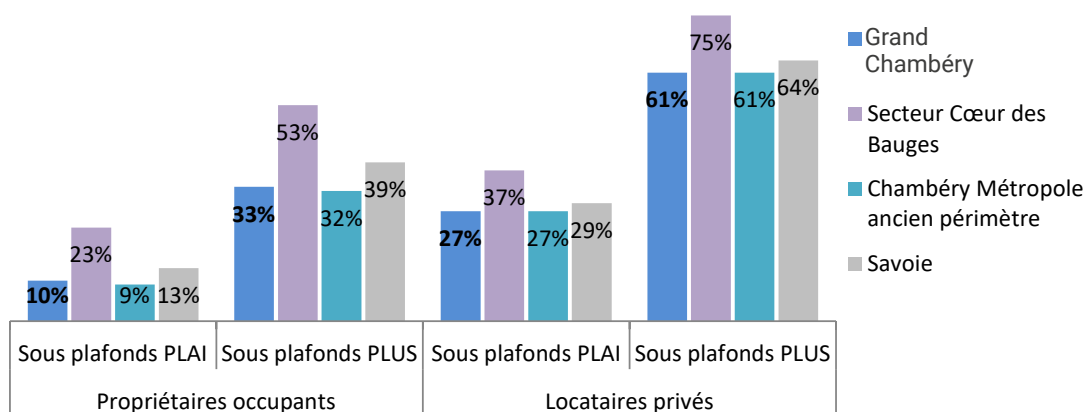
2 – UNE SPÉCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES SECTEURS ET PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉ

3 – UN PARC DE LOGEMENTS PRÉSENTANT DES SIGNES DE FRAGILITÉ URBAINE ET SOCIALE

A – Un parc privé présentant des signes de fragilité, relatives au bâti et à son occupation

Part des ménages du parc privé éligibles à un logement social et très social

Source : FILOCOM 2013



L'analyse de l'éligibilité au parc HLM permet de recenser le parc privé qui joue un rôle « social » de fait, et met en évidence les difficultés que peuvent rencontrer les ménages à assurer le poste de dépense logement.

Le parc privé potentiellement indigne est composé des :

- logements ordinaires (Catégorie 6) et occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté
- logements médiocres (catégories 7 et 8) et occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

Le parc ancien et en voie de dégradation peut accueillir une population fragile qui peut correspondre à :

- > Des locataires qui faute de moyens financiers suffisant, reportent leur demande sur des logements moins chers mais de moindre qualité
- > Des propriétaires qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

À l'échelle de l'agglomération, **un tiers des propriétaires occupants peuvent prétendre à un logement social** (10% à un logement très social – PLAÏ). Cette part s'élève à plus de 50% pour le secteur des Bauges (contre 40% à l'échelle départementale).

Cette situation permet d'illustrer les difficultés que peuvent rencontrer les propriétaires dans l'entretien et la rénovation de leur logement.

Les situations de précarité sont davantage présentes dans le parc locatif privé, où **61% des ménages sont éligibles à un logement social** (27% à un logement très social). Là encore, le secteur des Bauges présente des situations de précarité plus marquées avec **75% des locataires éligibles à un logement social**.

Le parc privé potentiellement indigne représente plus de **800 logements** au sein de la métropole, correspondant à un taux limité (1,5%, contre 2,7% en Savoie). Par contre, il est plus important dans les Bauges : 135 logements, soit 6,4% du parc privé. À noter qu'en secteur rural, les logements « potentiellement indignes » peuvent refléter la présence de logements anciens ne bénéficiant pas de l'ensemble des commodités modernes, ils ne sont toutefois pas forcément perçus comme indignes par leurs occupants.

B – L'identification de près de 300 copropriétés considérées comme fragiles

On recense sur l'agglomération, environ **290 copropriétés fragiles** (soit 23% des 1 287 copropriétés recensées). Parmi elles, 63% de ces copropriétés fragiles sont situées à Chambéry (182 copropriétés), et notamment dans les secteurs de faubourgs (cf. carte ci-après).

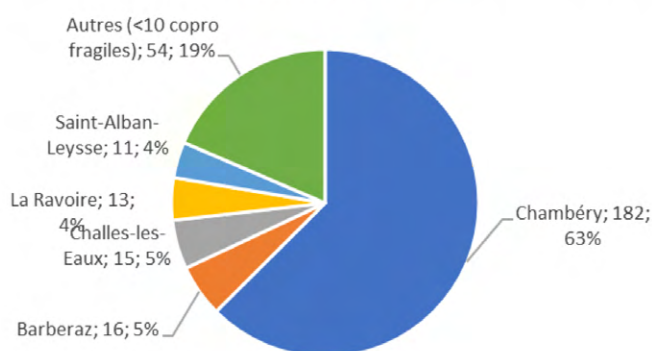
Il y a une forte corrélation entre la taille des copropriétés, l'ancienneté et l'occupation dans la fragilité d'une copropriété. En effet, une large partie d'entre elles sont de petite taille : 87% des copropriétés fragiles comptent moins de 10 logements et 67% ont été construites avant 1949. En termes d'occupation les copropriétés fragiles sont aussi bien occupées par des locataires (1/3 d'entre elles accueillent plus de 80% de locataires) que par des propriétaires (1/3 d'entre elles accueillent plus de 80% de propriétaires).

Les copropriétés fragiles connaissent une forte précarité des occupants, nécessitant pour les propriétaires un accompagnement technique et financier, dans la rénovation de leur logement, ou bien, en cas d'insolvabilité, des solutions de report vers logement plus adapté. Concernant les copropriétés occupées par des locataires, il est possible que soient présentes des situations de « marchands de sommeil ».

Compte tenu de la taille des copropriétés identifiées comme fragiles, il apparaît nécessaire d'accompagner les syndicats dans leur montée en compétences techniques, juridiques et financières.

Répartition communale des copropriétés fragiles en 2013

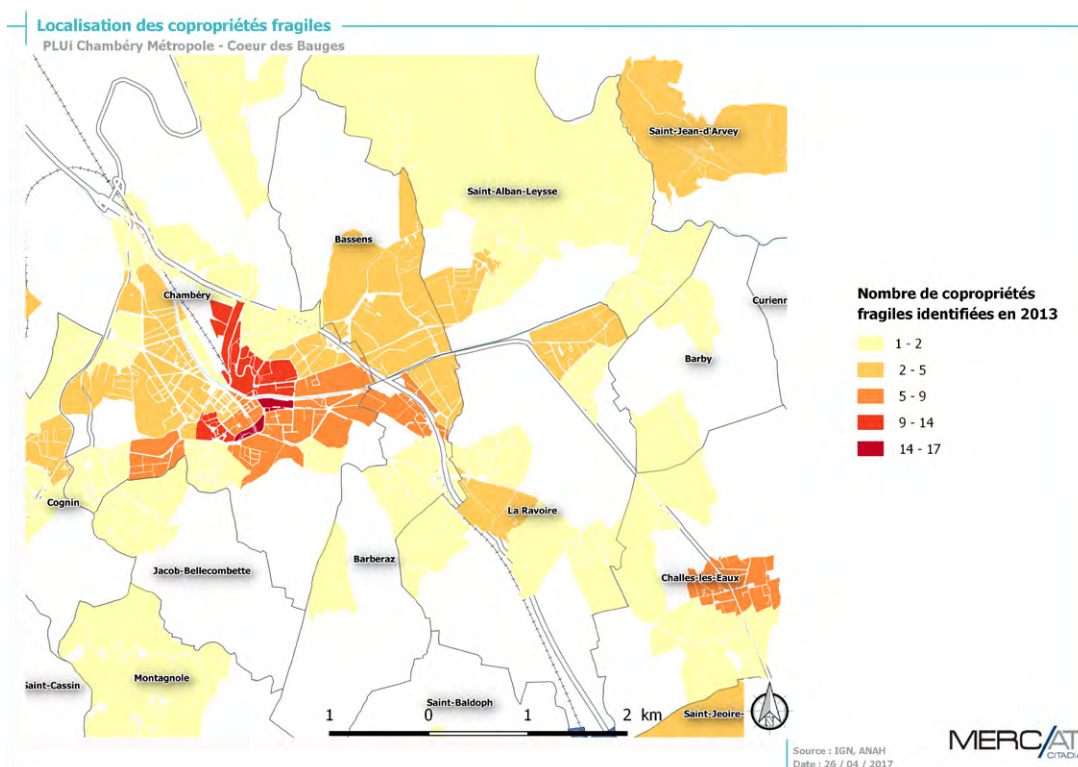
Source : ANAH



La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- > Situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- > Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre ;
- > Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans) ;
- > Revenus des propriétaires-occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.



C – PIG et OPAH : deux dispositifs mis en place pour répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat

Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a été mise en place entre 2011 et 2014 sur le périmètre de la CA de Chambéry, elle a été remplacée par un PIG (Programme d'Intérêt Général) depuis Novembre 2016 jusqu'en 2019. Leur objectif commun est d'**accompagner les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs dans la rénovation énergétique des logements, de lutter contre l'habitat indigne et de permettre le conventionnement d'une partie de ce parc privé en logements sociaux** afin de participer à la production de logements sociaux sur le territoire.

L'OPAH a été couplée à la mise en place d'un guichet unique (pilote par l'ASDER – Association Savoyarde pour le Développement des Energies Renouvelables) qui, **par le prisme de la rénovation énergétique, a permis de mener une action sociale et d'identifier les difficultés des ménages pour assurer l'entretien de leur logement**. Le guichet permet de les renvoyer vers les dispositifs existants au niveau local ou national (« Mon pass' rénov », ANAH). L'ASDER réalise un diagnostic du logement et identifie les travaux à mener pour conduire à une meilleure efficacité énergétique.

Si les financements sont soumis à conditions de ressources, l'ensemble des ménages peuvent toutefois obtenir des conseils via le guichet, notamment pour obtenir des crédits d'impôts. Pour les propriétaires-bailleurs, les aides de l'ANAH sont mobilisables en zone tendue sous réserve de respect des plafonds de loyers maîtrisés (la différence de loyer avec les prix du libre est compensée par les subventions et avantages fiscaux). La métropole finance l'ingénierie et une partie des travaux au travers de subventions spécifiques, en lien avec d'autres institutions (ANAH, Département de la Savoie, l'ADEME, la caisse de retraite).

Pour pallier à la frilosité des bailleurs, l'OPAH mobilise une garantie « risque locatif », pilotée par Action Logement et gratuite pour les propriétaires.

Plus de 2 000 ménages ont été contactés dans le cadre de l'OPAH qui a permis l'amélioration de 550 logements individuels et de 391 logements en copropriété. Le dispositif d'incitation financière à destination des copropriétés, trop coûteux pour la collectivité, a été abrogé. Ce sont 20 copropriétés qui ont bénéficié de ce financement.

Fin 2013, la thématique « autonomie » a été arrêtée en raison de ses coûts élevés en ingénierie. Cette action est désormais pilotée par l'ANAH qui propose un service gratuit.

Le dispositif a permis de solvabiliser de nombreux propriétaires dans le cadre de leurs travaux. L'accompagnement des propriétaires est un bon levier pour leur permettre de réaliser des travaux. Toutefois, les aides se sont révélées intéressantes dans le cas de travaux relativement lourds. Les entreprises du bâtiment sont partagées sur le bilan du dispositif et certaines font état de retard dans le déblocage des subventions (réticences à réaliser des travaux sans avance de subvention). Les associations (CAPEB) et fédérations (FFB) ont joué un rôle dans la communication et d'explication du dispositif auprès des artisans.

D'après l'opérateur du PIG, Le PLH devrait continuer dans le sens d'une structuration des partenariats locaux, jugés satisfaisants.

D – Un manque d'attractivité d'une partie du parc social, notamment dans les secteurs de la politique de la ville

Depuis de nombreuses années, différents dispositifs de la Politique de la Ville ont été mobilisés afin de traiter les écarts et les dysfonctionnements des quartiers en difficulté de Chambéry : Développement Social des Quartiers (DSQ) 1990-1993, Contrat de Ville (1994-1999), Contrat de Ville d'Agglomération (CDVA) 2000-2006, Grand Projet de Ville (GPV) 2001-2006, Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2014, le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) 2005-2017, et dernièrement le Contrat de Ville 2015-2020.

La ville de Chambéry compte deux quartiers prioritaires en politique de la ville (QPV), Les Hauts de Chambéry et Biollay-Bellevue, qui concentrent environ 10 000 habitants et un grand nombre de fragilités socio économiques (taux de logements sociaux élevés, chômage important, revenus médians très bas).

Le quartier des Hauts de Chambéry, situé au Nord de la ville, est issu d'un vaste programme de construction des années 1960-1970, il s'organise autour d'un cadre bâti très urbain et essentiellement composé de barres et de tours. Le quartier Biollay-Bellevue, situé dans la continuité du centre-ville, est plus ancien et a été constitué progressivement entre les années 30 (Bellevue) et les années 50 (Biollay). Il est composé de plusieurs secteurs distincts, peu connectés entre eux.

Avec un bâti plus ancien (en lien avec la faiblesse de la construction neuve), les loyers pratiqués sont les moins élevés du territoire, ils concentrent alors les ménages les plus pauvres et les moins en capacité de s'inscrire dans un parcours vers le logement libre. L'habitat de Bellevue est le plus vétuste et le moins conforme aux attentes actuelles des locataires.

LE PRU1 2005-2017

La convention du PRU1 sur le quartier de Chambéry le Haut s'articulait autour de 4 axes d'intervention pour l'amélioration des conditions de vie des habitants et la transformation de l'image du logement social et du quartier :

- > Améliorer et diversifier l'habitat ;

- > Aménager le cadre de vie des habitants ;
- > Diversifier les fonctions ;
- > Désenclaver les quartiers et notamment développer les liaisons vers l'extérieur.

Le PRU1 a permis le développement de 150 logements neufs en accession afin de renforcer la mixité sociale par la diversification de l'habitat. Cependant, avec une mise sur le marché au cours d'une période relativement restreinte (entre 2012 et 2014), leur commercialisation a été difficile (phénomène de sur-offre).

Des réhabilitations légères ont été réalisées (1800 logements réhabilités environ avec des travaux de ravalement et quelques isolations thermiques avec une moyenne d'environ 15 000 € / logement) permettant une amélioration du confort mais restent insuffisantes pour assurer l'attractivité du quartier.

Dans les Hauts-de-Chambéry, un quart des logements déconstruits a été reconstitué dans le quartier prioritaire (environ 100 logements) permettant de développer une nouvelle offre locative sociale répondant mieux à la demande actuelle.

Le Contrat de Ville 2015-2020

Le Contrat de Ville s'inscrit dans la continuité du Contrat Urbain de Cohésion Sociale et du PRU et fait de l'habitat un levier majeur pour le renforcement de l'attractivité des quartiers. La qualité du parc locatif social constitue un objectif prioritaire. En ce sens, les orientations se sont fixées sur l'adaptation aux besoins en terme de typologie, d'accessibilité physique et financière, de confort et d'usages.

Le NPNRU

Dans la continuité des politiques engagées, le NPNRU, dont le protocole de préfiguration a été signé au début de l'année 2017, fixe les objectifs suivants :

- > Mieux répondre aux besoins ;
- > Maintenir les classes moyennes dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville en assurant la qualité et la diversité typologique des logements ;
- > Attirer d'autres ménages de l'agglomération dans ces quartiers ;
- > Disséminer le parc social dans le reste du territoire, en atteignant des niveaux de loyers intéressants hors Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville pour faciliter le logement des ménages ;
- > Diversifier l'offre hors Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville.

Ainsi, le NPNRU repose sur :

- > L'accompagnement des primo-accédants ;
- > L'identification des problèmes au sein des copropriétés ;
- > La poursuite des opérations de démolitions/reconstructions
- > La diversification de l'offre et une meilleure répartition de l'offre locative sociale sur le territoire ;
- > Le développement de petites typologies pour répondre aux besoins des demandeurs.

Les objectifs chiffrés suivants ont été définis sur le parc social des quartiers prioritaires de Chambéry dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain :

	Hauts de Chambéry	Bellevue
Déconstructions	96	86
Réhabilitations	812	108
Restructurations	100 à 200	84

SYNTHÈSE

Synthèse des constats

- > **Un parc de logements qui s'est multiplié par 2,5 depuis 1968 et composé de résidences principales.** 67 500 logements en 2013 dont 59 250 résidences principales – environ 40% de résidences secondaires pour le Plateau de la Lysse et le Cœur des Bauges.
- > **Un parc composé en majorité de logements collectifs, avec de fortes disparités selon les secteurs.** Près de 90% à Chambéry, moins de 25% pour les secteurs périphériques.
- > **Un équilibre entre propriétaires-occupants et locataires.** Avec plus de 80% de propriétaires pour les secteurs périphériques contre 40% à Chambéry.
- > **Un parc de logements sociaux concentré sur Chambéry et 5 communes soumises au rattrapage SRU, deux quartiers identifiés en politique de la Ville (Biollay et les Hauts de Chambéry).**
- > **Une vacance structurelle plus forte sur le cœur des Bauges que dans l'agglomération.** Un taux de vacance autour de 8% soit 5 565 logements vacants recensés en 2013.
- > **Un parc de grands logements sur les secteurs périphériques, présentant des signes de sous-occupation.**
- > **300 copropriétés identifiées comme fragiles, dont une majorité à Chambéry, avec une forte corrélation entre leur taille, leur ancienneté et la présence marquée de locataires.**

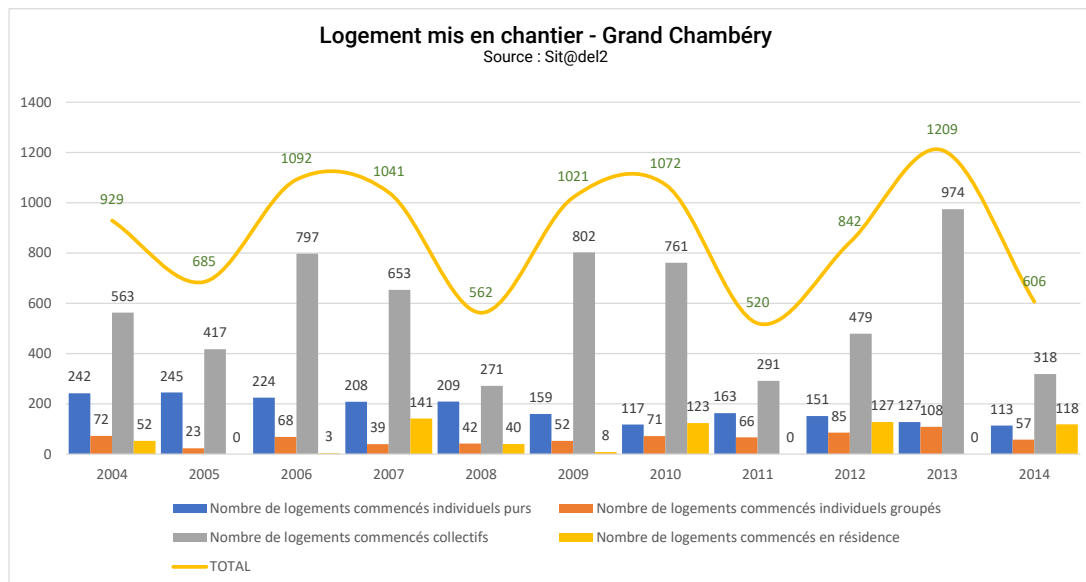
**RAPPORT
DE PRÉSENTATION
TOME 01
DIAGNOSTIC
HABITAT**

**PARTIE 3.
DES MARCHÉS
FONCIERS
ET IMMOBILIERS
TENDUS**

3 – DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS TENDUS

1 – UNE ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION DYNAMIQUE MALGRÉ DES DIFFICULTÉS DE MOBILISATION DU FONCIER

A – Des niveaux de construction fluctuants et portés par le logement collectif



Entre 2004 et 2014, le territoire a produit en moyenne **870 logements / an**, soit environ 6,7 logements par an, pour 1 000 habitants, un niveau légèrement inférieur à la moyenne française (7 logements par an pour 1 000 habitants).

La construction **est essentiellement tournée vers le logement collectif** qui représente les deux tiers de la production (575 logements annuels).

Cette production est fluctuante (pic à +/- 1 000 logements commencés en 2013 contre 300 en 2011 et 2014), mais ne semble pas avoir subi les effets de la crise immobilière.

Les logements individuels purs représentent **20% de la production de logements** sur le territoire, avec une production de l'ordre de 178 logements par an. Toutefois, ce mode de production est en fort recul depuis le début de la décennie 2010 (passant de 250 logements à environ 100 logements par an actuellement).

Enfin les opérations de logements individuels groupés représentent une soixantaine de logement par an (7% de la production).

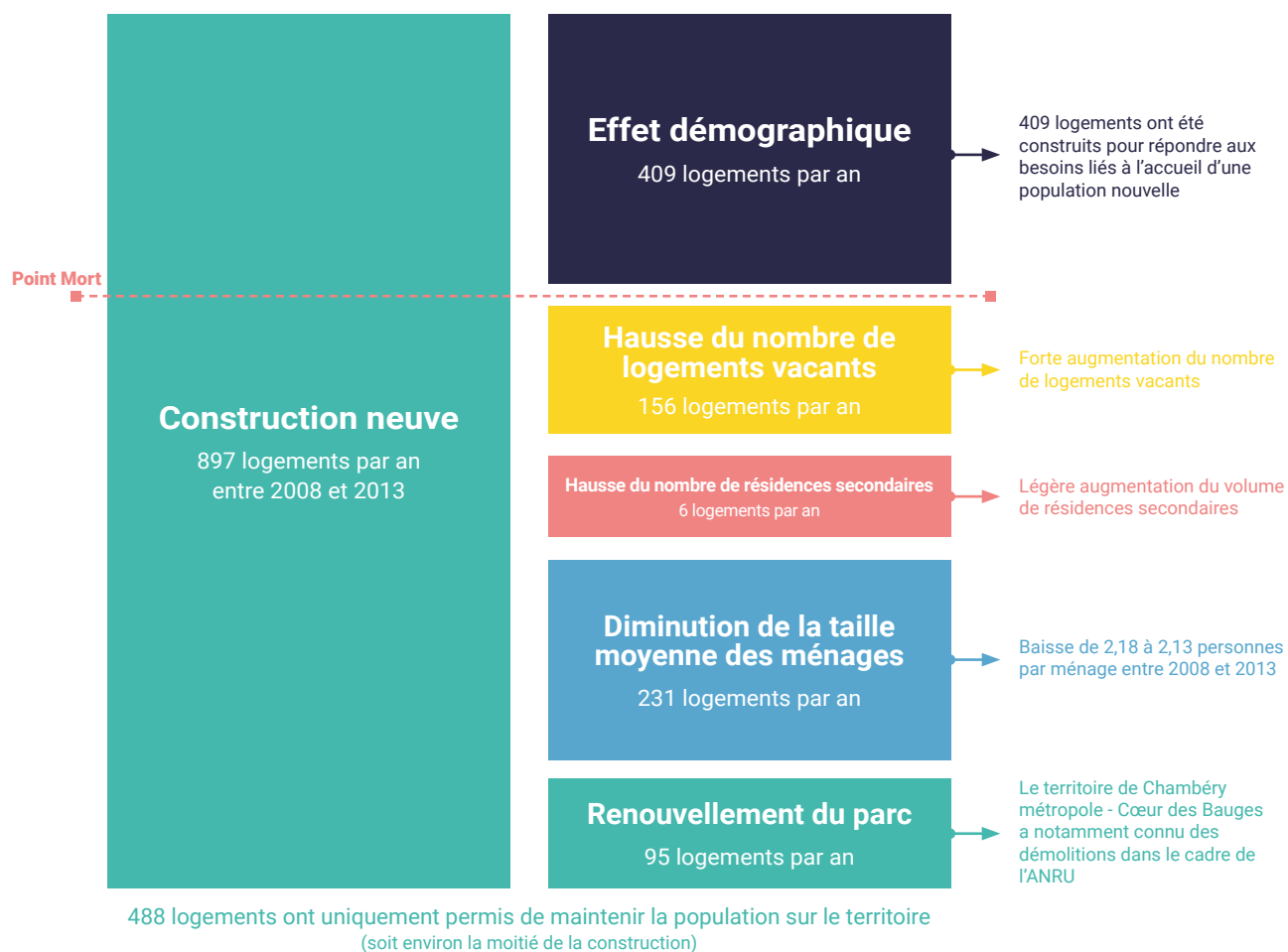
B – Un volume de construction qui répond quantitativement aux besoins endogènes et permet l'accueil de populations nouvelles

Depuis 2008, Chambéry métropole – Cœur des Bauges a connu une croissance démographique de plus de 4 000 habitants. Sur la période, 897 logements neufs ont été construits par an. Ce rythme de construction a donc permis de maintenir la population sur le territoire et d'en accueillir une nouvelle :

Le point mort de la construction se décompose de la façon suivante :

231 logements par an ont permis de répondre aux besoins liés à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations. Il représente le principale poste du point mort (près de la moitié des besoins).

- > La vacance a augmenté de 156 logements par an. Cette croissance vient artificiellement augmenter les besoins liés au point mort de la construction car cette hausse n'est pas nécessaire sur le territoire. A l'avenir, une reconquête des logements vacants pourrait être envisagée ;
- > 95 logements sont sortis du parc annuellement (soit 0,1% des logements chaque année), principalement par le biais de démolitions (ANRU ou renouvellement spontané) ou de transformations d'usage. Compte tenu de l'ancienneté et de l'obsolescence d'une partie du parc, mais aussi de la poursuite des actions dans les quartiers de la Politique de la Ville, une dynamique de renouvellement tout aussi importante pourra être attendue dans le futur ;
- > Le dernier poste du point-mort est la variation des résidences secondaires : seuls 6 logements ont été nécessaires pour répondre à cette augmentation, probablement liée à la transformation de résidences principales en résidences secondaires.



Le **Point Mort de la construction** correspond à la mesure a posteriori de la production de logements correspondant à une stabilité démographique.

Il explique pourquoi l'ensemble des nouveaux logements construits ne permettent pas l'accueil d'une population supplémentaire.

C – La charge foncière, un frein à la sortie d'opérations immobilières sur le territoire

Des niveaux de prix élevés pour les terrains à bâtir

Les prix pour les terrains à bâtir sont compris entre 150 et 200 € / m² dans le cœur de l'agglomération, entre 100 et 150 € / m² dans la couronne périurbaine (communes d'entrée d'agglomération, Piémont de Chartreuse) et sont inférieurs à 100 € / m² dans le Plateau de la Leysse et le Cœur des Bauges.

À l'origine de difficultés pour la sortie de certaines opérations

Les opérateurs rencontrés (bailleurs sociaux et coopérative HLM) font part de difficultés dans le montage financier de certaines opérations locatives sociales et d'accession sociale. Ces difficultés sont mises en cause par :

- > Un foncier qui est considéré comme rare et cher, notamment dans les communes urbaines ;
- > Un manque d'anticipation, ainsi les opérations sortent au « coup-par-coup » et engendrent des niveaux de prix fonciers très fluctuants ;
- > Une charge foncière qui représente 20% du prix de sortie pour la production de logements locatifs sociaux (analyse sur 278 logements neufs).

Dans le cadre du PLH, l'EPFL Savoie réalise une étude des gisements fonciers de l'agglomération qui permettra de connaître les secteurs mobilisables, les prix et d'anticiper leur mutation.

	Nombre de transactions	Prix médian	Surface médiane	Prix m ² médian
Chambéry	65	125 000 €	700 m ²	169 €/m ²
Communes urbaines	194	129 072 €	729 m ²	186 €/m ²
Communes d'entrée d'agglomération	121	122 974 €	876 m ²	145 €/m ²
Piémont de Chartreuse	54	102 901 €	853 m ²	125 €/m ²
Plateau de la Leysse	31	84 484 €	924 m ²	84 €/m ²
Cœur des Bauges	46	74 639 €	886 m ²	73 €/m ²

Source : Données PERVAL 2008-2015, certaines communes sont soumises au secret statistique

À savoir : l'EPFL dispose de périmètre de veille de préemption sur lesquels il est délégataire du droit de préemption de la collectivité. Il peut acquérir les terrains à la demande de la collectivité.

2 – UNE TENSION DU MARCHÉ QUI IMPACTE LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES

A – Un parc social sous pression, notamment pour les petites et moyennes typologies

A la fin de l'année 2015, le territoire a enregistré plus de 4 800 demandes de logements sociaux. La demande s'exprime en premier lieu dans la ville de Chambéry qui concentre l'offre (58% de la demande intercommunale), mais également dans les communes urbaines avec 1800 demandes enregistrées (soit 37% de la demande de l'EPCI).

Avec 1 430 attributions réalisées en 2015, **le ratio demandes / attribution est de 3,4**, soit un niveau plus élevé que dans le département (2,8).

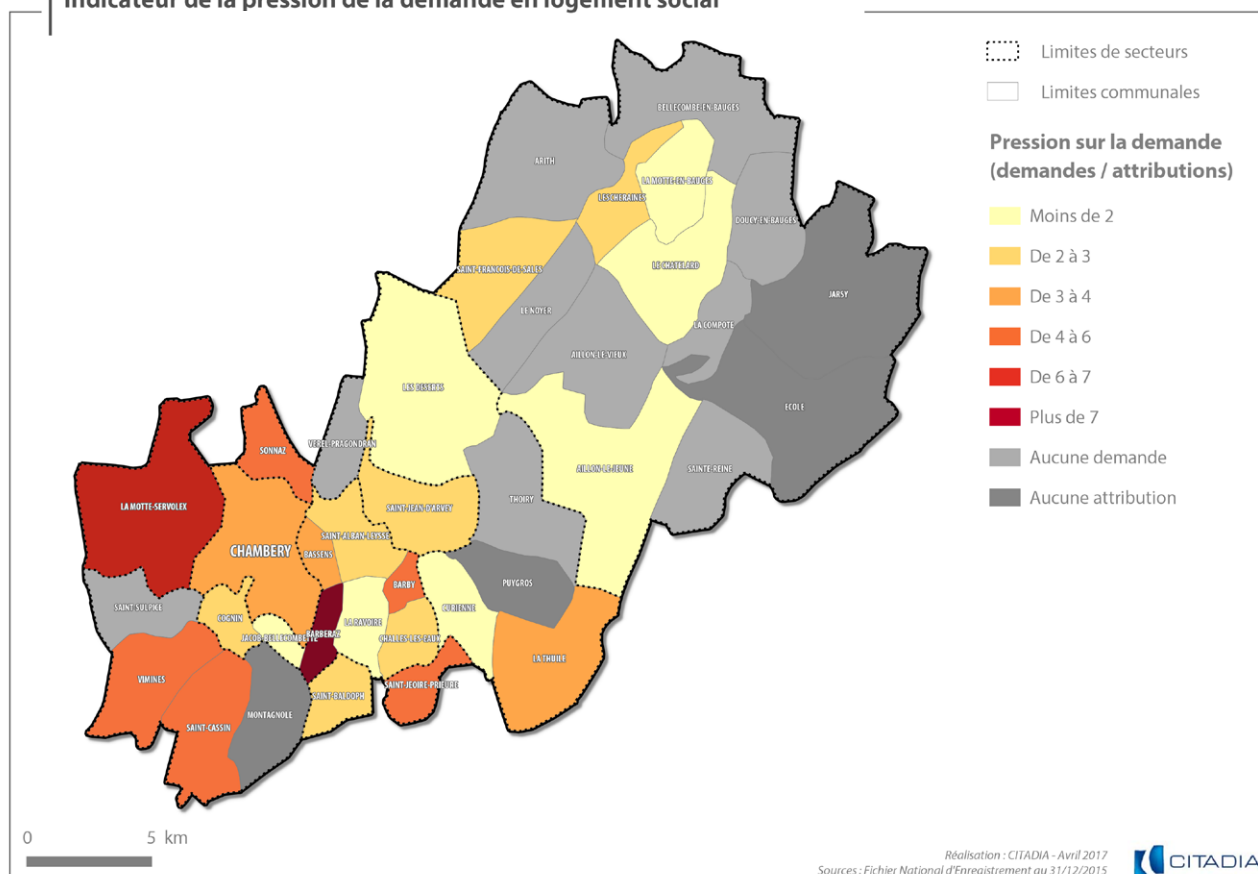
La pression sur la demande est plus appuyée à Chambéry et dans les Communes d'entrée d'agglomération mais aussi dans les communes du Piémont de Chartreuse pour lesquelles les possibilités d'attribution sont limitées.

Le parc social de la commune de Barberaz fait l'objet d'une pression particulièrement élevée avec près de 8 demandes (7,8) pour une attribution, en lien avec le nombre limité de logements publics (11%).

Secteurs	Demandes	Attributions	Pression de la demande (demandes / attribution)
Grand Chambéry	4822	1432	3,4
Chambéry	2820	733	3,8
Cœur des Bauges	40	28	1,4
Communes d'entrée d'agglomération	125	35	3,6
Communes urbaines	1799	625	2,9
Piémont de Chartreuse	23	4	5,8
Plateau de la Leysse	15	7	2,1

Source : Fichier National d'Enregistrement au 31/12/2015

Indicateur de la pression de la demande en logement social



La moitié des demandes porte sur les petites typologies, (50% de la demande concerne les T1 et T2). La pression est plus forte sur ces produits (près de 6 demandes / attribution pour les T1 et 4 demandes / attribution pour les T2), sur lesquels les capacités d'attribution sont moindres en raison d'une faible représentativité au sein de l'offre (les T1-T2 représentent 31% des logements sociaux).

Les typologies demandées sont assez similaires selon les secteurs avec toutefois :

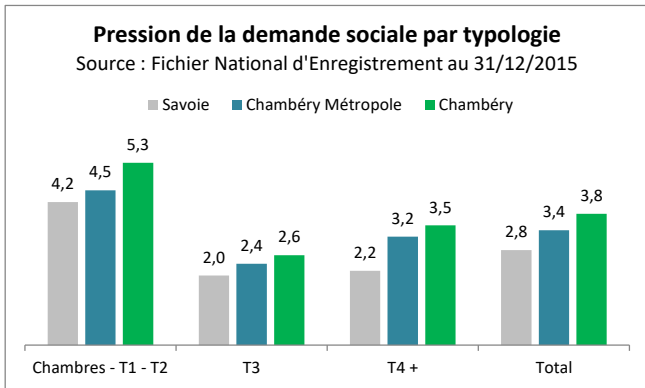
- > Une demande largement axée vers les petits logements dans le Cœur des Bauges (70%) et à l'inverse une faiblesse de la demande vers les grands logements. Ces caractéristiques peuvent être rapprochés du profil vieillissant de la population locale ;
- > À l'inverse, une demande davantage orientée vers les grands logements dans le Piémont de Chartreuse, où la population est très familiale ;
- > Une surreprésentation de la demande vers les logements de taille moyenne, au détriment des grands logements dans les communes d'entrée d'agglomération.

L'adaptation à la demande constitue un enjeu primordial, notamment à Chambéry où la pression sur les petites typologies est plus importante. Ainsi, le parc social des Hauts-de-Chambéry, principalement construit dans les années 1970, est principalement composé de T4 et plus. Un phénomène de sous-occupation des logements sociaux est apparu depuis quelques années.

Face à une demande de plus en plus orientée vers les petites typologies, les bailleurs axent leur développement vers ce genre de produit.

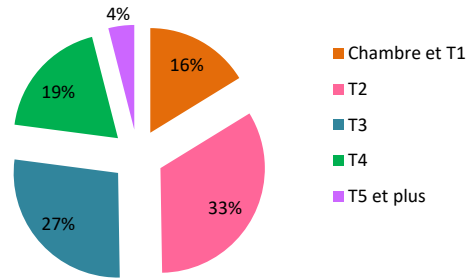
Les données de la demande sur le Plateau de la Lysse sont secrétisées pour cet indicateur.

Les demandeurs de logement social de la métropole sont principalement de petits ménages (42% sont des personnes seules, 23% des ménages de 2 personnes), au même titre qu'en Savoie (43% de personnes seules et 24% de ménages de 2 personnes) et dans la ville de Chambéry (43% de personnes seules et 22% de ménages de 2 personnes). Ce constat est lié à la présence importante de jeunes ménages de moins de 30 ans parmi les demandeurs (22% des demandeurs), ainsi que des personnes âgées (15% des demandeurs ont plus de 60 ans).



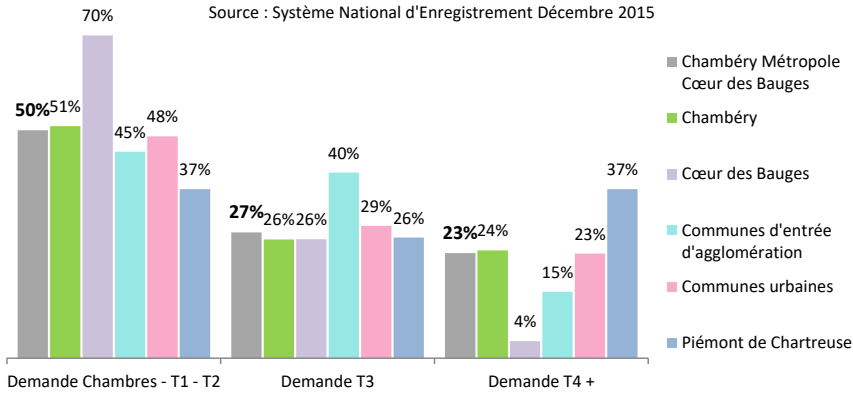
Répartition de la demande locative sociale par typologie en 2015

Source : demande-logement-social.gouv.fr



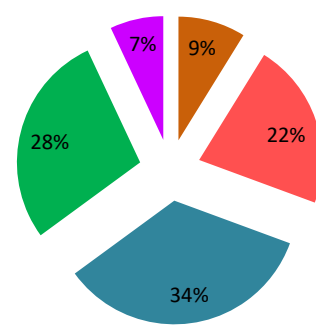
Répartition de la demande par typologie selon les secteurs.

Source : Système National d'Enregistrement Décembre 2015



Répartition de l'offre par typologie en 2016

Source RPLS 2016



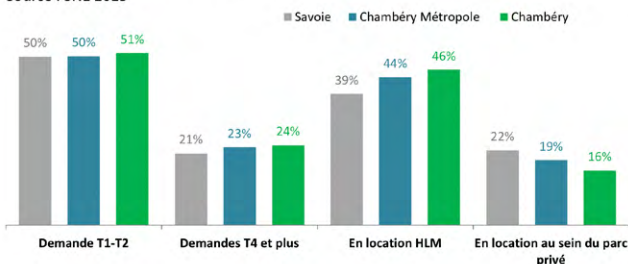
En conséquence, la moitié de la demande s'exprime vers les petits logements : les T1 et T2 représentent 51% des logements demandés.

Parallèlement, les demandeurs ont des niveaux de ressources précaires : 62% d'entre eux sont éligibles à un logement PLAI. Ce phénomène est d'autant plus marqué à Chambéry, où la part des demandeurs éligibles à un logement PLAI est de 68% (contre 59% en Savoie).

Par ailleurs, 44% des demandeurs occupent déjà un logement social en location, correspondant donc à une demande de mutation. Cette part est plus élevée qu'en Savoie mais est supérieure sur la commune de Chambéry (où le parc social est fortement représenté).

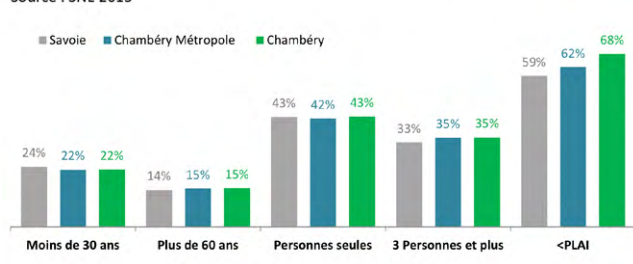
Profil des demandeurs de logement social en 2015

Source : SNE 2015



Profil des demandeurs de logement social en 2015

Source : SNE 2015



B – Une offre locative privée abondante dans le cœur de l'agglomération, mais à des niveaux de prix assez élevés

Loyer HC / m ²	T1	T2	T3	T4	T6	T6 et +	Total
Chambéry	14,1	11,4	9,3	8,6	8,7	8,8	9,7
Communes urbaines	14,8	11,8	9,9	9,4	8,9	8,3	10,1
Bourgs d'entrée d'agglomération	12,4	14,4	9,5	8,9	5,7	8,2	8,5
Piémont de Chartreuse	13,6	10,8	9,3	9,3	12,4	7,5	10,7
Plateau de la Leysse	10,9	8,1	-	6,3	7,2	-	7,3
Chambéry Métropole (ancien périmètre) (€/m²)	14,2	11,5	9,5	8,9	8,8	8,5	9,8
€/ logements	363 €	502 €	625 €	762 €	1 032 €	1 133 €	622 €
Accessible à ... (avec un taux d'effort de 30%)	65% des locataires de 1 personne	30% des locataires de 1 personne	50% des locataires de 2 personnes	50% des locataires de 3 personnes			

Source : observatoire des loyers de Grand Chambéry, Urbanis, 2016

D'après l'observatoire des loyers de Grand Chambéry, le parc locatif est relativement cher au sein de l'agglomération, notamment pour les petites typologies (environ 14 € / m² pour les T1 et 11,5 € / m² pour les T2).

Le parc locatif est légèrement plus cher en 1^{ère} couronne que dans la ville de Chambéry. Cette situation peut être liée à la qualité des biens proposés à la location et de leurs prestations (place de parking, surfaces extérieures...)

On constate toutefois une décote pour les T3 dont l'offre est étoffée.

Les niveaux de loyers pour les grandes typologies sont relativement uniformes selon les secteurs.

Au sein du secteur du Cœur des Bauges, l'offre locative est extrêmement limitée (moins de 10 annonces référencées sur seloger.com) et constituée de grands logements (3 pièces et +) à louer entre 570 € et 900 €.

L'offre privée, si elle correspond aux revenus de la majorité des locataires, exclut tout de même une partie des ménages locaux et le différentiel observé entre les niveaux de loyers pratiqués avec le parc social peut expliquer les difficultés rencontrées par les locataires sociaux à poursuivre leur parcours résidentiel vers le parc privé.

C – En collectif, des prix dans le neuf qui tendent à la baisse

Année	Nombre réservations nettes	Part des ventes à investisseurs	Surface moyenne	Enveloppe	Prix moyen / m ² hors parking
2012	139	46%	61 m ²	215 006 €	3 514 €/m ²
2013	182	36%	60 m ²	205 729 €	3 433 €/m ²
2014	183	43%	66 m ²	223 058 €	3 377 €/m ²
2015	183	49%	63 m ²	211 961 €	3 314 €/m ²
2016	305	52%	62 m ²	198 785 €	3 219 €/m ²

Données hors ventes en bloc pour des logements collectifs, TVA normale

Source : Observatoire CECIMOBS, communes référencées : Barberaz, Barby, Bassens, Challes-Les-Eaux, Chambéry, Cognin, Jacob-Bellecombette, La Motte-Servolex, La Ravoire, Sonnaz, Saint-Alban-Leysse, Saint-Jeoire-Prieure

En 2016	Nombre réservations nettes	Part des ventes à investisseurs	Surface moyenne	Enveloppe	Prix moyen / m ² hors parking
Aix-les-Bains agglo	85	25%	71 m ²	243 479 €	3 312 €
CA d'Annecy	811	39%	64 m ²	299 241 €	4 654 €
Grenoble Métropole	593	48%	64 m ²	226 661 €	3 564 €
Savoie	454	47%	65 m ²	222 811 €	3 420 €

Source : Observatoire CECIMOBS

Le marché de la promotion immobilière sur l'agglomération de Chambéry est en bonne santé. En effet, le stock s'établit à +/- 1 an de production, soit un marché à l'équilibre et les programmes ne connaissent pas de grosses difficultés de commercialisation, hormis lors de vagues importantes de mises en vente.

Plusieurs constats et points de vigilance ont toutefois été soulevés par la fédération des promoteurs immobiliers.

Tout d'abord, la majorité des opérations se fait en secteur urbain diffus. A l'inverse, peu d'opérations immobilières se font en secteurs aménagés. La conséquence directe est **le manque de maîtrise sur les coûts fonciers et sur la programmation des opérations.**

Sur l'agglomération, les prix s'établissent entre **2 700 €/m² et 3 600 €/m²**, pour une enveloppe globale qui s'établit autour de 200 000 € pour un logement neuf de 62 m². Les prix tendent aujourd'hui à la baisse en lien avec des prix davantage maîtrisés, en raison de surfaces plus réduites, et également de prix/m² plus bas.

Concernant les clientèles, il y a un **équilibre entre investisseurs et propriétaires-occupants, soit une présence plus forte des investisseurs en lien avec les surfaces plus faibles des logements proposés sur l'agglomération chambérienne. Ces dernières années, les investisseurs ont plébiscité le dispositif PINEL**, avec une part dans les réservations qui augmente d'année en année, ils ont même été majoritaires avec 52% des ventes réalisées auprès d'investisseurs en 2016.

Enfin, les nombreuses contraintes techniques et réglementaires des opérations développées sur l'agglomération engendrent des coûts importants en termes de stationnement, avec un impact sur le prix de vente.

D – Des prix en accession à l'origine de phénomènes de report de population

Collectif	Nombre de transactions	Indice de transaction	Prix médian appartement (60 – 70 m ²)	Revenu mensuel nécessaire	% des ménages de 3 personnes solvables	% des ménages locataires de 3 personnes solvables
Cœur des Bauges*	110	22	100 000 €	1 470 €	> 90%	80 – 90%
Communes d'entrée d'agglomération	200	27	180 000 €	2 640 €	60 – 70%	40 – 50%
Chambéry	4855	83	139 000 €	2 030 €	80 – 90%	70 – 80%
Communes urbaines	2719	52	168 000 €	2 460 €	70 – 80%	50 – 60%
Piémont de Chartreuse	Non significatif – données insuffisantes					
Plateau de la Leysse	Non significatif – données insuffisantes					
Grand Chambéry	8021	62	150 000 €	2 230 €	80 – 90%	60 – 70%

Source : Données PERVAL 2008-2015, les prix médians sont arrondis au millier.

Indice de transaction : nombre de transaction effectuées pour 1 000 habitants

* Pour le Cœur des Bauges, les appartements vendus ont une surface de 41m², ainsi le prix médian est estimé à partir du prix/m² médian du secteur (1 550 €) ramené à une surface de 65 m².

Les transactions enregistrées dans la base de données PERVAL font état de **8 021 transactions effectuées en collectif entre 2008 et 2015**, soit 62 transactions pour 1 000 habitants.

Le prix médian d'un appartement sur l'agglomération est de 150 000 €, le revenu mensuel nécessaire pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat est de 2 200 €. **Ainsi, plus de 80% des ménages de 3 personnes peuvent acheter**, et 60 à 70% des ménages locataires.

Les prix sont relativement accessibles à Chambéry, en lien avec un parc de logement plus ancien et une offre collective importante, les prix sont plus élevés pour la 1^{ère} couronne de l'agglomération (entre 170 et 230 000 €) qui propose une offre plus récente, nécessitant moins de travaux.

Les espaces de deuxième couronne (Plateau de la Leysse, Piémont de Chartreuse et Cœur des Bauges) ont des volumes de transactions très faibles qui invitent à prendre les données avec précaution.

Méthodologie

L'analyse est faite à partir des données PERVAL disponibles moyennées par secteur et pondérées en fonction du nombre de transaction par commune. La simulation de l'acquisition intègre : le prix d'achat, les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien), des frais financiers (taux d'intérêt à 2,5% remboursé sur 25 ans) avec un apport de 10% du prix d'achat. Le coût est mensualisé afin de simuler le montant des fonds à mobiliser chaque mois par le ménage pour rembourser cet achat.

Le taux d'endettement est fixé à 33% (maximum légal).

La solvabilité est calculée à partir du revenu disponible d'un ménage composé de 2 adultes et 1 enfant à Grand Chambéry, soit 1,8 unités de consommation.

Individuel	Nombre de transactions	Indice de transaction	Prix médian maison	Revenu mensuel nécessaire	% des ménages de 3 personnes solvables	% des ménages locataires de 3 personnes solvables
Cœur des Bauges	293	59	150 000 €	2 200 €	80 – 90%	60 – 70%
Communes d'entrée d'agglomération	204	27	288 000 €	4 210 €	20 – 30%	< 10%
Chambéry	522	9	280 000 €	4 100 €	20 – 30%	10 – 20%
Communes urbaines	999	19	293 000 €	4 280 €	20 – 30%	< 10%
Piémont de Chartreuse	131	31	280 000 €	4 100 €	20 – 30%	10 – 20%
Plateau de la Leysse	177	59	218 000 €	3 190 €	50 – 60%	20 – 30%
Grand Chambéry	2326	18	269 000 €	3 930 €	30 – 40%	10 – 20%

Source : Données PERVAL 2008-2015, les prix médians sont arrondis au millier.
Indice de transaction : nombre de transaction effectuées pour 1 000 habitants

Les transactions enregistrées dans la base de données PERVAL font état de **2 326 transactions effectuées en individuel entre 2008 et 2015, soit 18 transactions pour 1 000 habitants.**

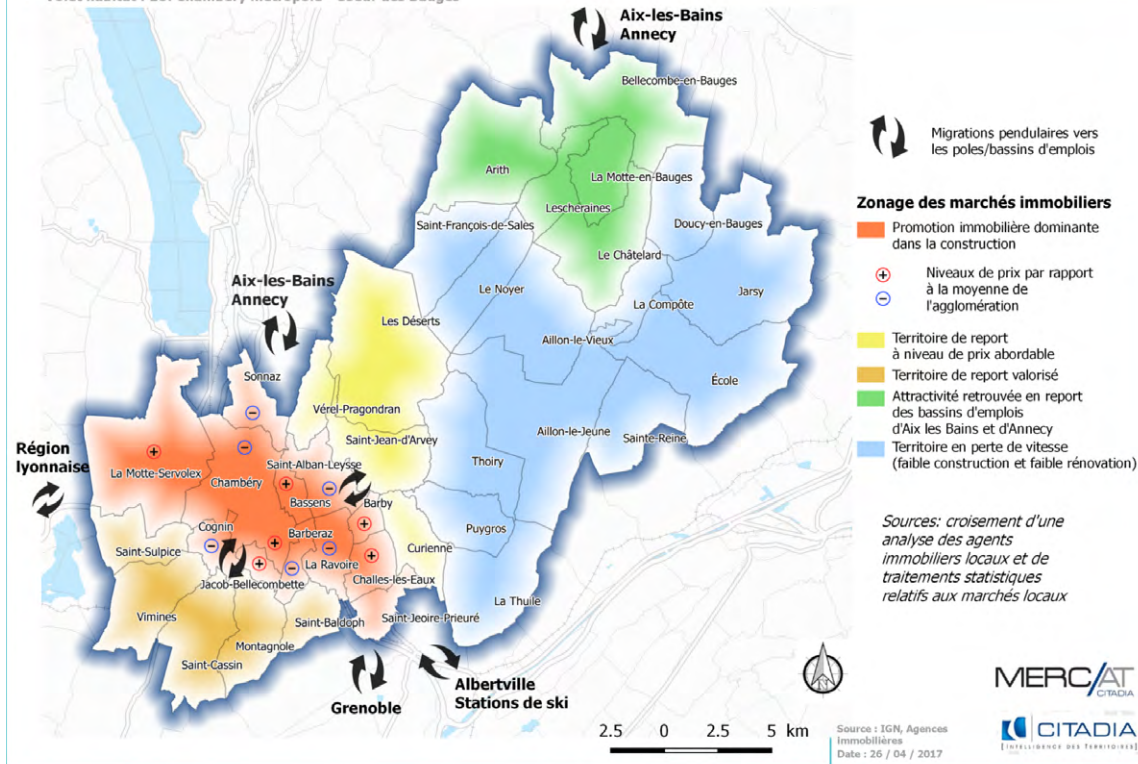
Le prix médian d'une maison sur l'agglomération est de 269 000 €, le revenu mensuel nécessaire pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat est de 3 930 €. Ainsi, entre 30 et 40% des ménages de 3 personnes sont solvables, et 10 à 20% des ménages locataires.

Les prix sont élevés au sein de la 1^{ère} couronne de l'agglomération, où moins de 10% des ménages locataires de 3 personnes peuvent accéder à la propriété. Les secteurs de la 2^{ème} couronne proposent des prix plus attractifs. Ainsi, l'indice de transaction est de 59 au sein du cœur des Bauges et du Plateau de la Leysse, avec des prix relativement accessibles pour le cœur des Bauges. Toutefois, ces prix de vente excluent le coût éventuel des travaux qui peuvent s'avérer importants dans le cadre d'une rénovation lourde.

Le Piémont de Chartreuse apparaît comme un secteur relativement prisé avec un indice de transaction de 31, supérieur à la moyenne de l'agglomération et où les prix pratiqués sont également supérieurs à la moyenne de l'agglomération (à 280 000 €).

Fonctionnement du marché immobilier de Chambéry métropole

Volet habitat PLUI Chambéry métropole - Cœur des Bauges



On observe l'existence de territoires centraux et dynamiques, à l'image de Chambéry où les prix sont élevés dans le neuf. Toutefois, le parc ancien est moins valorisé et présente un important potentiel de réhabilitation. La Motte-Servolex est attractive car soumise à l'influence de différents bassins d'emplois : Chambéry, Aix-les-Bains et Annecy. Challes-les-Eaux est une commune bien structurée qui dispose également d'une bonne notoriété résidentielle.

Des territoires attractifs comme solution de report :

Les communes telles que Barby, La Ravoire, Saint-Jeoire-Prieuré, Saint-Alban-Leysse, en première couronne de l'agglomération bénéficient de l'attractivité de Chambéry et d'Albertville.

Les communes du Piémont de Chartreuse et du Plateau de la Leysse sont des communes de report de l'agglomération de Chambéry pour une population familiale, avec toutefois des différences entre les deux secteurs. En raison de niveaux de prix plus abordables, le Plateau de la Leysse est attractif pour les classes moyennes tandis que le Piémont de Chartreuse est un territoire dont l'immobilier est beaucoup plus valorisé, notamment en raison d'une meilleure accessibilité vers le cœur de l'agglomération.

Les communes du nord-ouest des Bauges (Arith, Bellecombe, La Motte, Le Châtelard et Lescheraines) connaissent une attractivité nouvelle en exerçant une fonction de report pour des ménages travaillant sur les agglomérations d'Aix-les-Bains et d'Annecy.

À l'inverse, il existe un déficit d'attractivité pour le sud-est des Bauges. Ce secteur connaît des prix de vente près de 4 fois inférieur à celui des communes du Cœur des Bauges les plus proches d'Aix-les-Bains et d'Annecy. Ces communes sont très peu attractives pour les acheteurs car elles induisent des temps de trajets trop longs vers les pôles d'emplois.

SYNTHÈSE

Synthèse des constats

- > Une production de logements neufs qui accompagne difficilement le développement du territoire avec un indice de construction de 6,7 avec de fortes amplitudes annuels.
- > Un point-mort de la construction fortement impacté par la hausse des logements vacants.
- > Des coûts fonciers relativement élevés, notamment en 1^{ère} couronne, freinant les projets de promotion.
- > Une forte pression de la demande en logement social, avec plus de 4 demandes par attribution de petit logement.
- > Des niveaux de loyers relativement élevés, avec une moyenne autour de 10 €/m².
- > Des prix relativement accessibles en collectif, et plus exclusifs en individuel. En collectif, des prix dans le neuf qui se stabilisent autour de 150 000 € - 60 à 70% des ménages locataires de 3 personnes sont solvables. En individuel neuf un « prix à la bête » autour de 270 000 €, moins de 20% des ménages locataires de 3 personnes sont solvables.
- > Des différences de prix à l'intérieur de la métropole qui provoquent des phénomènes de report résidentiels.

**RAPPORT
DE PRÉSENTATION
TOME 01
DIAGNOSTIC
HABITAT**

**PARTIE 4.
DES DIFFICULTÉS
DE PARCOURS
RÉSIDENTIELS POUR
LES MÉNAGES AUX
BESOINS SPÉCIFIQUES**

4 – LES DIFFICULTÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIELS POUR LES MÉNAGES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

1 – DES BESOINS POUR LES PERSONNES ÂGÉES À ANTICIPER

A – Une population vieillissante propriétaire de grands logements

Les plus de 60 ans représentent 24% des habitants du territoire en 2013. Le vieillissement de la population est un phénomène marqué à l'échelle de l'agglomération, qui connaît une nette hausse de la part des ménages de plus de 60 ans depuis la fin de la décennie 2000 (21,5% de plus de 60 ans en 2008).

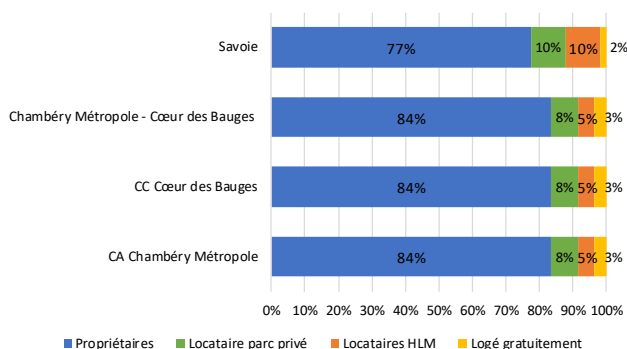
Une grande partie des ménages souhaitent vieillir dans leur logement mais sont aujourd'hui contraints à rejoindre des structures en milieu urbain. En effet, 84% des seniors sont propriétaires de leur logement et 8% vivent dans un logement locatif privé. Seuls 5% d'entre eux résident au sein du parc social contre 10% à l'échelle du département. En outre, 63% ménages seniors disposent d'un logement de 4 pièces ou plus, contre 55% pour l'ensemble de la population. Cette part est même de 75% dans le Cœur des Bauges (73% pour l'ensemble de la population), où les petites typologies sont peu développées. Cette présence de propriétaires âgés dans des grands logements peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situations de sous-occupation.

Le vieillissement de la population nécessite donc une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile. Cette réflexion doit poser la question de la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social. Celle-ci doit permettre d'améliorer les conditions de vie des ménages âgés ne pouvant assumer l'entretien de leur grand logement mais également de libérer des grands logements aujourd'hui sous-occupés, notamment dans le parc social. Les mutations dans le parc social se trouvent néanmoins confrontées à une problématique financière (le loyer des locataires de longue date étant largement inférieurs aux logements neufs).

Des actions sont déjà en cours pour adapter le parc privé (PIG intercommunal), mais également le parc social. Ainsi, Cristal Habitat prévoit de réhabiliter 100 logements par an et de construire 18 logements par an labellisés Habitat Senior Services (HSS) d'ici à 2025. L'objectif est de disposer de 1 650 logements adaptés aux personnes âgées soit 18% du parc social.

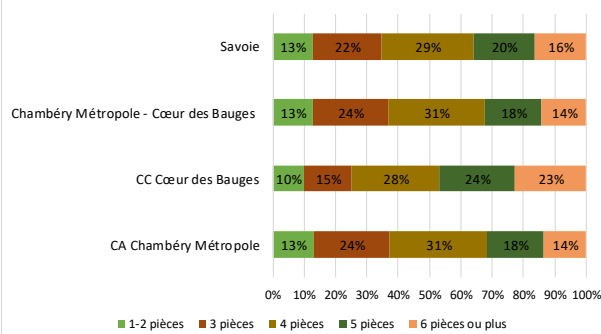
Statut d'occupation des ménages de 65 ans ou plus

Source : INSEE RP 2013



Nombre de pièces dans les logements des ménages de 65 ans ou plus

Source : INSEE RP 2013



B – Un territoire disposant d'une offre d'hébergement diversifiée

Le territoire compte près de **1 280 places dans les structures EHPAD soit un taux de 105 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus** (97 pour le Département). Le territoire dispose de 260 places dans les structures non EHPAD soit un taux de 21,5 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (28 pour la Savoie). Chambéry métropole – Cœur des Bauges dispose également de 35 places en accueil de jour et 26 places en accueil temporaire pour personnes âgées.

Malgré un vieillissement marqué, on constate une **stabilité du nombre de demandes d'entrées en établissement médicalisé** car les personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible à leur domicile. Pour compléter cette offre, et répondre aux attentes des personnes âgées, **des résidences services se sont développées récemment**. Pour autant, les niveaux de prix sont inaccessibles pour une grande partie de la population vieillissante (1 500 € par mois environ) et les structures peinent par conséquent à se remplir.

La question de l'ouverture de structures en milieu rural est parfois problématique car cela pose alors la question des transports et de l'accès aux services de santé. Dans les zones rurales, le Département privilégie le développement de l'habitat regroupé pour personnes âgées avec un plateau technique de santé à proximité (entre 500 et 700 mètres maximum).

SECTION D'ACCUEIL DE JOUR

Structures	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
SAJ La Calamine	Chambéry	Accueil journée : 33,30 € ½ journée sans repas : 23,85€	10 places	• 7 places en Unité Alzheimer Habilitation à l'aide sociale
Section d'accueil de jour	Bassens	Accueil journée : 29,64 € ½ journée avec repas : 25,27 € ½ journée sans repas : 18,30 €	11 places	• 11 places en Unité Alzheimer Habilitation à l'aide sociale
Section d'accueil de jour Parenthèses	La Motte Servolex	Accueil journée : 22,89 € ½ journée sans repas : 15,79 €	6 places	• 6 places en Unité Alzheimer Habilitation à l'aide sociale

PETITE UNITÉ DE VIE

Structure	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
Domicile partagé Le Laurier	Chambéry	Le tarif correspond au tarif moyen départemental soit : 52,79 €	7 places	• 7 places en unité Alzheimer Non habilité à l'aide sociale
EHPAD Les Glycines	Cognin	Chambre 1 lit : 59,37 € Chambre 2 lits : 54,16 €	6 places	• 6 places en unité Alzheimer • 1 place e accueil de jour Habilitation à l'aide sociale

RESIDENCE AUTONOMIE (LOGEMENT-FOYER)

Structure	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
La Calamine	Chambéry	T1 bis 1 personne : 751,45 € T1 bis 2 personnes : 782,08 €	81 places	Habilitation à l'aide sociale
Ma Joie	Chambéry	Tarif hébergement mensuel F1 bis 1 personne : 785,84 € F1 bis 2 personnes : 843,78 € F2 1 personne : 837,69 € F2 2 personnes : 888,05 €	60 places	Habilitation à l'aide sociale
La Monférine	Barby	Ancien immeuble : • F1 : 721,53 € • F1 bis 2 personnes : 868,00 € • F1 bis version neuve : 772,00 € Nouvel immeuble : • F1 (habitant actuel) : 822,00 € • F1 (nouvel entrant) : 934,00 €	42 places	Habilitation à l'aide sociale
Résidence du parc	Cognin	Tarif hébergement mensuel T1 1 personne : 673,00 € T1 bis 2 personnes : 715,00 € T2 2 personnes : 760,00 €	79 places	Habilitation à l'aide sociale

Source : FINISS 2017 – <http://annuaire.action-sociale.org> – STATISS 2016

ÉTABLISSEMENT HOSPITALIER

Structure	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
Centre hospitalier Métropole Savoie – site de Chambéry	Chambéry	EHPAD : 51,67 € Unité de Soins de Longue Durée (USLD) : 51,67 €	400 places	EHPAD : • 296 places permanentes • 1 place temporaire • 50 places en unité Alzheimer USLD : • 53 places permanentes Habilitation à l'aide sociale

EHPAD PRIVÉ ASSOCIATIF

Structure	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
Saint-Benoît	Chambéry	Tarif hébergement : 67,74 €	82 places	<ul style="list-style-type: none"> 73 places permanentes 9 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale
L'Éclaircie	La Motte-Servolex	Tarif hébergement : 65,73 €	82 places	<ul style="list-style-type: none"> 69 places permanentes 1 place permanente 12 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale
Clos St-Joseph	Jacob-Bellecombette	Tarif hébergement : 62,56 €	92 places	<ul style="list-style-type: none"> 75 places permanentes 4 places temporaires 2 places en accueil de jour 13 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale

EHPAD PRIVÉ COMMERCIAL

Structure	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
Agéla	Chambéry	le tarif correspond au tarif moyen départemental soit 52,79 €	98 places	<ul style="list-style-type: none"> 70 places permanentes 10 places temporaire 2 places en accueil de jour 18 places en unité Alzheimer Non habilité à l'aide sociale
Doyenné Fontaine St-Martin	Chambéry	le tarif correspond au tarif moyen départemental soit 52,79 €	86 places	<ul style="list-style-type: none"> 58 places permanentes 2 places temporaire 2 places en accueil de jour 26 places en unité Alzheimer 10 places habilitées à l'aide sociale

EHPAD PUBLIC

Structure	Commune	Tarifs	Capacité d'accueil	Détail
Les Clématis	Chambéry	Tarif hébergement : 54,80 €	106 places	<ul style="list-style-type: none"> 58 places permanentes 3 places temporaires 24 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale
Unité COROLLE		Tarif hébergement : 58,21 €	10 places	<ul style="list-style-type: none"> 10 places temporaires en unité Alzheimer
Les Charmilles	Chambéry	Tarif hébergement : 57,41 €	75 places	<ul style="list-style-type: none"> 60 places permanentes 1 places temporaires 14 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale
Les Blés d'or	Saint-Baldoph	Tarif hébergement : 54,90 €	84 places	<ul style="list-style-type: none"> 52 places permanentes 4 places temporaires 28 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale
Résidence du parc	Cognin	Tarif hébergement : 53,94 €	44 places	<ul style="list-style-type: none"> 43 places permanentes 1 places temporaires 1 place en accueil de jour Habilité à l'aide sociale
Les Terrasses de Reinach	La Motte-Servolex	Tarif hébergement : 64,74 €	79 places	<ul style="list-style-type: none"> 52 places permanentes 1 places temporaires 26 places en unité Alzheimer Habilité à l'aide sociale
La Monférière	Barby	- chambre ancienne : 53,37 € - chambre neuve (ancien résidant) : 57,87 € - chambre neuve (nouveau résidant) : 62,37 €	43 places	<ul style="list-style-type: none"> 43 places permanentes Habilité à l'aide sociale

 Source : FINESS 2017 – <http://annuaire.action-sociale.org> – STATISS 2016

C – Des modes d’habitation alternatifs déjà présents dans le territoire

L’Association Home Partage propose à Chambéry des colocations aidées pour seniors dans des logements adaptés. Il s’agit de logements situés en rez-de-chaussée ou en étage avec ascenseur et à proximité des services nécessaires à la vie quotidienne. Chaque appartement est aménagé d’un espace collectif et de chambres individuelles avec salles de bains attenantes. L’association fournit deux heures d’aide-ménagère par semaine pour l’entretien des espaces communs, qui pourront être complétées en fonction des besoins de chacun. **Si cette solution d’hébergement répond aux attentes des personnes âgées elle n’apporte qu’une réponse marginale aux besoins.**

Notons également qu’un guide à destination des porteurs de projets est en cours de réalisation par le Département. Il recensera les différentes formes d’habitat (classique et alternatif) pour les personnes âgées et en perte d’autonomie et les différentes conditions pour mener à bien un projet.

Tableaux de synthèse des structures d’accueil pour personnes âgées

Personnes âgées	Places	Taux d’équipement	
		CM-CB	Savoie
Structures spécialisées en accueil	27	-	-
SAI La Calamine	10		
Section d’accueil de jour	11		
Section d’accueil de jour Parenthèses	6		
Petite unité de vie	13	-	-
Domicile partagé Le Laurier	7		
EHPAD Les Glycines	6		
Structures EHPAD	1281	104,9	97
Centre hospitalier Métropole Savoie	400		
Saint-Benoît	82		
L’Éclaircie	82		
Clos St-Joseph	92		
Les Clématis	116		
Les Charmilles	75		
Les Blés d’or	84		
Résidence du parc	44		
Les Terrasses de Reinach	79		
La Monférine	43		
Agélia	98		
Doyenné Fontaine St-Martin	86		
Structures non EHPAD	262	21,5	28
La Calamine	81		
Ma Joie	60		
La Monférine	42		
Résidence du parc	79		

Taux d’équipement = Nb de places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

2 – UNE CAPACITÉ D’ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPÉES RELATIVEMENT SATISFAISANTE

La question du handicap est fréquemment liée à celle du vieillissement, bien que les deux problématiques et les solutions qui peuvent y être apportées ne se confondent pas totalement.

Le département compte plus de 6 000 personnes allocataires de l’Allocation Adulte Handicapé (AAH). Cela correspond à un taux de 2,5 allocataires de l’Allocation Adulte Handicapé pour 100 personnes de 20 à 64 ans. Pour accompagner les personnes handicapées, la mise en œuvre du schéma départemental en faveur des personnes handicapées (2014-2019) a donné une meilleure identification des besoins en Savoie :

- > Orientation 1 : Promouvoir un accompagnement global autour des enfants en situation de handicap
- > Orientation 2 : Favoriser la formation, l’insertion professionnelle et le maintien dans l’emploi des personnes en situations de handicap ;

- > Orientation 3 : Améliorer et coordonner l'offre d'accompagnement à domicile ;
- > Orientation 4 : Améliorer la prise en charge des personnes handicapées vieillissantes ;
- > Orientation 5 : Optimiser l'offre existante aux services d'accompagnements globaux et individualisés.

Parmi les actions envisagées, certaines visent à assurer la continuité des services pour les personnes en situation de handicap à domicile. Cela passe notamment par la création de logements adaptés dans le cadre des contrats territoriaux de Savoie, par l'accompagnement des personnes en situation de handicap dans l'adaptation de leur logement et du lieu de vie et par le développement d'une offre de logements dédiée aux personnes handicapées vieillissantes.

Dans le territoire, les structures d'hébergement accueillant des adultes handicapés sont concentrées à Chambéry et dans quelques communes périphériques (Cognin, La Ravoire, Barberaz, etc).

Le territoire dispose d'une capacité de 58 places d'hébergement en foyer de vie, soit un taux d'équipement proche de la moyenne du département (1,0%). À ces foyers de vie s'ajoutent également 122 places en hébergement ouvert.

De plus, Grand Chambéry dispose d'une offre en maisons d'accueil spécialisées (M.A.S.) relativement importante. Cette offre représente 67% des places disponibles dans le département.

Notons également que le territoire dispose d'un accueil de jour et de trois ESAT (Chambéry, La Ravoire, Cognin) proposant 367 places, soit un taux largement supérieur à celui du département : 5,7 places pour 1000 adultes entre 20 et 59 ans dans le territoire contre 3,9 en Savoie.

Avec des taux d'équipement proches de la moyenne départementale, le territoire est correctement équipé en termes de structures d'hébergement spécifiques pour les personnes handicapées. Cependant, tous ces ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique. Pour ces personnes la question du maintien à domicile rejoint alors les problématiques propres aux personnes âgées.

À ce titre, **des besoins spécifiques émergent avec le vieillissement des personnes handicapées à domicile ou en structures dédiées.** En effet, bien qu'il existe des échanges réguliers entre les structures d'accueil et les bailleurs sociaux pour trouver des solutions aux personnes handicapées vieillissantes, il n'existe qu'une quarantaine de places dédiées aux personnes handicapées vieillissantes dans le territoire.

Programme d'action du schéma départemental en faveur des personnes handicapées (2014-2019)

HIERARCHISATION DES ACTIONS PAR NIVEAU DE DIFFICULTE ET PAR DELAI DE REALISATION		Niveau		
		1	2	3
Orientation 1: Promouvoir un accompagnement global autour des enfants en situation de handicap				
Action 1.1	Favoriser les diagnostics précoces et accompagner les familles dans le parcours de dépistage et de prise en charge			X
Action 1.2	Favoriser une prise en charge adaptée des enfants en situation de handicap sur l'ensemble du territoire		X	
Action 1.3	Assurer un accompagnement cohérent et dans la continuité des parcours des enfants en situation de handicap		X	
Orientation 2: Favoriser la formation et l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap				
Action 2.1	Renforcer l'accompagnement vers l'emploi via les leviers des formations et de l'orientation			X
Action 2.2	Promouvoir une approche globale prenant en compte la vie sociale aux côtés de la vie professionnelle			X
Action 2.3	Intégrer l'offre de travail protégé et les compétences des travailleurs handicapés au sein du secteur de l'emploi		X	
Orientation 3: Améliorer et coordonner l'offre d'accompagnement à domicile des personnes en situation de handicap				
Action 3.1	Assurer la continuité des services pour les personnes en situation de handicap à domicile	X		
Action 3.2	Former et sensibiliser les professionnels intervenant à domicile aux handicapés		X	
Action 3.3	Améliorer l'accompagnement aux aidants et le soutien à la parentalité		X	
Action 3.4	Encourager l'accès à un logement adapté	X		
Orientation 4: Améliorer la prise en charge des personnes handicapées vieillissantes				
Action 4.1	Favoriser le croisement des compétences du secteur de la gérontologie et du handicap dans les lieux d'accueil		X	
Action 4.2	Optimiser la prise en charge à domicile des personnes handicapées vieillissantes		X	
Orientation 5: Optimiser l'offre existante au service d'accompagnements globaux et individualisés				
Action 5.1	Renforcer l'accessibilité de l'offre de droit commun		X	
Action 5.2	Renforcer la cohérence de l'offre existante et des besoins (information, observation, coordination)		X	
Action 5.3	Assurer la fluidité des parcours individuels			X

Niveau 1: action nécessitant peu de moyens supplémentaires et réalisable à court terme (1 à 2 ans)
Niveau 2: action nécessitant une concertation et des études préalables, réalisables à moyen terme (2 à 3 ans)
Niveau 3: action nécessitant une réflexion approfondie et différents arbitrages sur l'organisation et les pratiques en place, réalisable à long terme (3 à 5 ans)

Synthèse des équipements et services à destination des adultes handicapés

Structures	Places	Taux d'équipement	
		CM-CB	Savoie
Accueil temporaire pour adultes handicapés	74		
MAS OREE DE SESAME	37		
PLATEFORME DE REPIT ET AJ	13		
SECTION ACCUEIL DE JOUR	16		
SECTION D'ACCUEIL DE JOUR	8		
Accueil de jour	139		
ACCUEIL DE JOUR POUR ADULTES HANDICAPES			
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	36	0,5	0,7
FAM LE NOIRAY	36		
Maison d'Accueil Spécialisées (M.A.S.)	67	0,9	0,7
M.A.S. LA BOREALE	47		
MAISON D'ACCUEIL SPÉCIALISÉE NOIRAY	20		
Foyer de Vie Adultes Handicapés	58	0,8	1
FOYER DE VIE	41		
FOYER DE VIE EPHATA	17		
Foyer de Vie Adultes Handicapés	122		
FOYER DE L'APEI DE CHAMBERY	100		
FOYER LE CORBELET	22		
Établissement et service d'aide par le travail (ESAT)	306	4,5	3,9
ESAT DU NIVOLET	237		
ESAT LA SATREC	69		
ESAT LE CORBELET	81		
Services	Places		
Accompagnement à la vie sociale des adultes handicapés	99		
S.A.V.S. ACCUEIL SAVOIE HANDICAP	88		
SAVS RENFORCE	10		
Accompagnement médico social des adultes handicapés	60		
INTERACTIONS 73	30		
SAMSAH ACCUEIL SAVOIE HANDICAP	30		

Taux d'équipement = Nb de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans

Source : FINESS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

4 – LES DIFFICULTÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIELS POUR LES MÉNAGES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

3 – UN ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS VERS LE LOGEMENT À RENFORCER

Les 15-29 ans représentent 20% de la population du territoire. Parmi les **25 935 habitants âgés de 15 à 29 ans** identifiés en 2013 par l'INSEE, **près de la moitié vivent à Chambéry**. L'importance de cette population sur le territoire interroge de manière multiple les réponses à apporter en termes de logements. La population jeune rencontre à la fois les problématiques de logements des étudiants, de décohabitation et de primo-accession. De plus, l'allongement de la durée des études, l'entrée dans la vie active de plus en plus tardive ainsi que la précarité croissante de l'emploi sont des éléments à prendre en compte pour apporter une réponse adaptée à une population souvent fragile et non stabilisée.

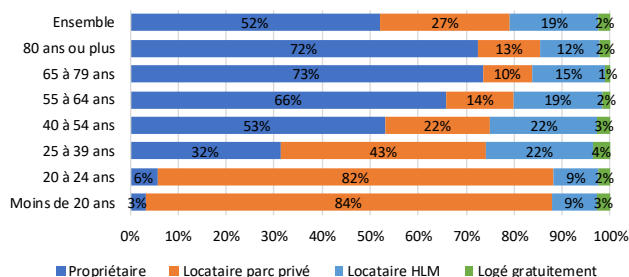
A – Des niveaux de revenus limités complexifiant l'accès au logement

Le parc locatif privé constitue le principal parc d'accueil des jeunes à la recherche d'un logement autonome. Plus de 80% des jeunes se logent dans le parc locatif privé. **Les moins de 25 ans représentent ainsi 23% des occupants du parc locatif privé**, voire même 56% des occupants de logements locatifs meublés. L'offre de logements locatifs privés est largement présente dans les centralités (32% à Chambéry et 26% dans les communes urbaines) mais assez peu dans le reste du territoire. Au-delà de la question quantitative, **l'une des principales problématiques des jeunes est leur capacité financière à accéder à un logement**. Ces derniers connaissent des difficultés en raison de leurs revenus souvent insuffisants au regard des loyers mais aussi en raison de situations de précarité face à l'emploi. Par exemple, environ 30% des moins de 30 ans peuvent louer un T2 à Jacob-Bellecombette et La Motte-Servolex. Ce chiffre n'est que de 20% à Chambéry. En outre, sur le marché de la location privée, les jeunes actifs se retrouvent parfois en concurrence avec les étudiants et les personnes âgées qui sont eux aussi à la recherche de petits logements.

Les propriétaires étant parfois hésitants à louer un logement à un jeune, l'agglomération avait mis en place un partenariat avec une assurance et remboursait la garantie des risques locatifs aux propriétaires. Cette mesure avait assez peu fonctionné en raison de la faible mobilisation des propriétaires et des difficultés à assurer le remboursement de l'assurance en cas de litige. Une nouvelle collaboration est en cours avec Action Logement qui propose le même type de dispositif.

Répartition par statut d'occupation et pour chaque tranche d'âge

Source : INSEE RP 2013



Simulation d'accès à un logement locatif pour les moins de 30 ans dans le territoire

Commune	Chambéry	Chambéry	Jacob-Bellecombette	La Motte-Servolex
Typologie	Studio	T2	T2	T2
Taille	25 m ²	45 m ²	44 m ²	45 m ²
Loyer	350 €	550 €	650 €	620 €
Loyer €/m ²	14,0 €	12,2 €	14,8 €	13,8 €
Revenu mensuel nécessaire	1 050 €	1 650 €	1 950 €	1 860 €
Part des moins de 30 ans ayant les revenus suffisants pour accéder aux logements	< 75%	< 35%	< 20%	< 25%

Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal –veille internet

En ce qui concerne **l'accession à la propriété, cette dernière est compliquée à satisfaire** compte tenu du niveau de leurs revenus. 50% des ménages fiscaux âgés de moins de 30 ans disposent de revenus inférieurs à 1 680 €/mois. Par conséquent les moins de 25 ans sont quasiment absents du parc des propriétaires occupants (0,7%). Enfin, concernant le parc social, **les moins de 30 ans représentent 22% des demandeurs**. L'accès aux petites typologies peut également être complexe compte tenu d'une pression plus élevée.

B – Une offre de logement et d'hébergement répondant aux besoins des étudiants

Accueillant le campus universitaire de Jacob-Bellecombette, Grand Chambéry compte sur son territoire une importante population étudiante avec au total **7 470 étudiants** (source Atlas Régional des étudiants 2015-2016).

À cette population s'ajoutent 4 040 étudiants au Bourget-le-Lac, qui peuvent également trouver des solutions d'hébergement dans le territoire.

Pour répondre à la demande, le territoire propose une offre de logements spécifique importante : **1 615 places réparties sur les communes de Chambéry, La-Motte-Servolex et Jacob-Bellecombette**, auxquelles s'ajoutent 595 places de la commune du Bourget-du-Lac située à proximité.

Les structures du CROUS représentent 52% de l'offre de logements en résidences étudiants du territoire et propose des niveaux de loyers très maîtrisés. Le bailleur Cristal Habitat dispose également 10 résidences étudiantes sur le territoire.

Au-delà de ces logements en résidences, les étudiants trouvent également des solutions dans le parc locatif privé. Les 20-25 ans représentent 23% des locataires du parc privé global et 55% des personnes résidant dans un logement meublé.

L'offre actuelle à destination des étudiants semble actuellement suffisante. Dans une logique de rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'études et du maintien du dynamisme du centre-ville de Chambéry, une réflexion pourrait cependant être engagée sur la manière de mobiliser le parc vacant du centre-ville de Chambéry à destination de la population étudiante.

Chambéry : 918 places

	Offre de logements	Prix	Gestionnaire	Capacité
Résidence La Maison de l'Etudiant	114 studios, 7 T4	de 285 € à 370 €	CROUS	121
Résidence de la Cardinière	82 studios, 5 T4	de 368 € à 452 €	CROUS	86
Résidence Le Comte Vert	6 T1, 84 T2	de 314€ à 353€	CROUS	90
Foyer étudiant des Alpes	122 chambres de 12 m ² de 388€	à partir de 388 €	CROUS	122
Résidence étudiante University	96 studios et T1bis	de 413 € à 520 €	ARPEJ	96
2 résidences Eurostudiome (non conventionnées)			Eurostudiome	205
Résidence étudiante Rousseau	126 T1	de 398 € à 579 €	Studélites	126
Foyer du Rosaire			Foyer du Rosaire	40
Résidence Le Saint François	32 studios	de 275 €	Nc	32

La Motte-Servolex : 67 places

	Offre de logements	Prix	Gestionnaire	Capacité
Résidence Château Sainte-Anne			Association Sainte-Anne	67

Jacob-Bellecombette : 630 places

	Offre de logements	Prix	Gestionnaire	Capacité
Résidence Le Chaney	du T1 au T4	de 165 € à 445 €	CROUS	274
Résidence de Jacob-Bellecombette	Chambre de 9m ²	à partir de 155 €	CROUS	158
Résidence de l'Eau-Vive	Studio et duplex	à partir de 300 €	Nc	198

Source: Veille internet / Crous Grenoble

4 – UNE OFFRE CONSÉQUENTE POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

A – Une part de la population qui reste fragile

Bien qu'une augmentation des revenus soit constatée sur l'agglomération entre 2009 et 2013, **une part des ménages reste en grande précarité sur le territoire**. Près de 11% des ménages de Chambéry métropole et 12% des ménages de Cœur des Bauges ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Ce chiffre atteint plus de 18% chez les locataires. Les situations de précarité touchent particulièrement les propriétaires dans le cœur des Bauges où 10% sont sous le seuil de pauvreté contre 5% en Savoie et pour Chambéry métropole (ancien périmètre).

Entre 2014 et 2015 il y a eu **une hausse de 3% du nombre d'allocataire des principaux minima sociaux** (RSA et AAH) dans l'ensemble du département. Malgré une stabilisation du taux de pauvreté dans le bassin chambérien, le territoire compte, en 2015, 3 100 allocataires RSA et AAH, soit une augmentation de + 4% entre 2014 et 2015.

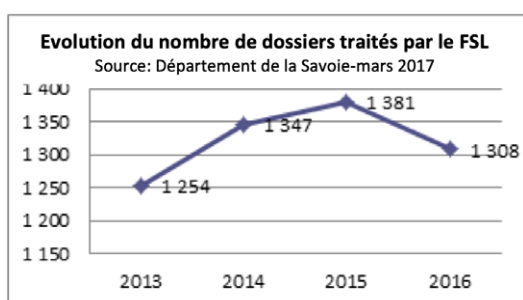
Selon les acteurs locaux la présence de cette population fragile se traduit notamment auprès **des structures spécialisées qui sont de plus en plus confrontées à une paupérisation des ménages**.

B – De nombreux dispositifs d'accompagnement pour améliorer les conditions de logement des personnes défavorisées

Depuis plusieurs années, **des actions sont engagées en faveur de l'accueil et de l'accès au logement des ménages en difficulté**. À ce titre, la fusion prochaine du PDALPD et du PDAHI devrait améliorer l'efficacité des actions à destination des personnes défavorisées.

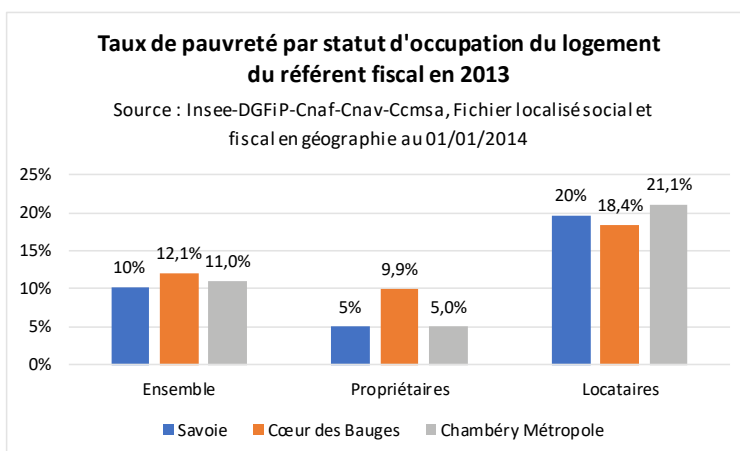
Parmi les différents dispositifs d'accompagnement, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) a pour but d'aider les familles ou les personnes les plus démunies rencontrant des difficultés à accéder à un logement décent et indépendant, ou à s'y maintenir en disposant de la fourniture d'eau, d'énergie et de service téléphoniques. En Savoie, plusieurs aides peuvent être attribuées :

- > Des aides financières aux ménages (accès ou maintien dans le logement), sous forme de prêts ou subventions ;
- > Des mesures éducatives d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ;
- > Des subventions aux associations et autres organismes à but non lucratif assurant de la médiation locative en faveur de publics fragilisés (mesures d'ASLL dit « renforcé » financés à la Sasson au sein d'un parc de logements d'urgence, subvention de fonctionnement à l'association Le Grillon...).



En 2016, 1308 dossiers ont été instruits dans le Département pour un montant total de 284 789 € (prêts et subventions).

La commission territoriale du FSL est composée de représentants du Département, des bailleurs sociaux, de la CAF, de la CNL, du 1% Logement, et du SIAO.



C – Des besoins qui trouvent en partie réponse dans le parc social

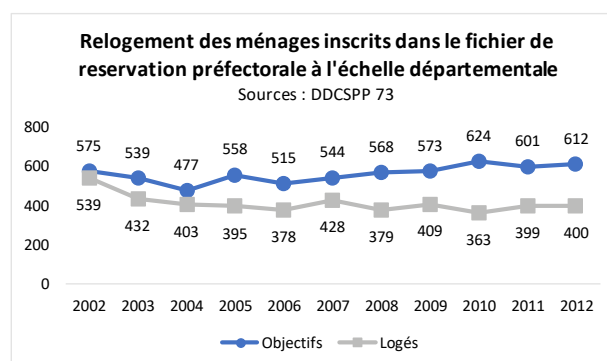
Parallèlement à ces dispositifs, **le nombre de relogements de personnes inscrites dans le fichier de réservation préfectorale se stabilise depuis plusieurs années autour de 400 personnes** par an au niveau départemental. Les objectifs de relogements sont fixés par l'État en fonction de chaque bailleur. Ils correspondent à 25% des attributions de l'année N-1.

Selon la DDCSPP, la demande est particulièrement forte à Grand Chambéry, notamment en raison de la présence de Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville à Chambéry. Cependant, la demande n'est pas aussi forte dans l'ensemble du département, notamment dans l'ouest. Ainsi, même si le bassin de Chambéry atteint ses objectifs, ce n'est pas toujours le cas à l'échelle de la Savoie.

Concernant l'offre en logements sociaux, les acteurs constatent une certaine inadéquation des logements sociaux récents, y compris des PLAI, avec les revenus des ménages en grande précarité. La question de l'adéquation financière du logement en termes de loyer et de charges à la situation de ces familles se pose notamment dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, qui proposent des niveaux de loyers très bas et apportent des réponses aux ménages les plus fragiles.

L'une des réponses au logement des personnes défavorisées dans le parc social passe notamment par la diversification de l'offre de logements à bas loyer en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville. En effet, le parc très social

reste assez peu développé en dehors de ces quartiers ce qui complexifie l'objectif de réaliser 25% des attributions hors quartier prioritaire en direction des 25% des demandeurs les plus pauvres (obligation introduite par la Loi Egalité et Citoyenneté).



D – De nombreuses solutions d'hébergement, mais une offre saturée

Un SIAO (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) est présent dans le territoire et se développe également au niveau départemental. Les structures gérant actuellement elles-mêmes leurs demandes, ce service a pour but d'améliorer la coordination entre les acteurs et de centraliser les demandes pour répondre aux mieux aux besoins des ménages (éviter les redondances).

Le rôle d'évaluation de la demande (profils des demandeurs, nombre de dossiers gérés...) actuellement opéré par le Service Aide et Orientation Départementale (SAOD) n'est pour le moment pas repris dans les fonctions du futur service départemental.

La mise en place du SIAO a permis de mettre à jour l'offre d'hébergement et de logements adaptés dans le département selon le référentiel national :

- > Hébergement d'urgence : 40 places (140 à 150 places en hivers) ;
- > CHRS : 107 places et 46 logements ;
- > Résidences sociales / FJT : 897 logements ;
- > Sous location (intermédiation locative, logements d'urgence, insertion) : 169 logements ;
- > Maison relais / pension : 49 logements ;
- > CADA : 100 places + 24 logements pour demandeurs d'asile.

Il existe donc **une offre importante d'hébergement et de logement transitoire** dans le territoire de l'agglomération. On compte ainsi **1 430 places** dont 1 065 à Chambéry. L'offre sur l'agglomération est conséquente, en particulier en logements de transition (FJT, Résidences sociales, sous-location) qui représente environ 1065 logements, soit 70% de l'offre départementale. Pour les différents types de structures, le taux d'équipement de Grand Chambéry est similaire à celui du département. Le taux de résidences sociales est par contre plus important qu'en Savoie (respectivement 13,2 places pour 1000 habitant de 20 à 59 ans dans l'EPCI contre 11,9 dans le département).

De façon générale, malgré le nombre de structures, ces dernières sont généralement **occupées à 100%**, notamment les structures d'accueil de jour.

À ce problème d'occupation se pose également **un besoin d'amélioration du bâti**, souvent vétuste et peu adapté à l'évolution de la demande, en dehors de certaines résidences récentes ou réhabilitées.

De plus, face à la **précarisation d'une part de la population**, les maisons-relais accueillent de plus en plus de personnes avec des parcours résidentiels chaotiques qui sont généralement en incapacité d'accéder au logement autonome et dont les durées d'occupation s'allongent. Le développement de maisons relais permettrait de stabiliser les parcours résidentiels de ces personnes.

Les maisons relais et les différentes structures d'hébergement connaissent également un **vieillesse rapide de leurs populations** entraînant un besoin concernant la prise en compte de troubles psychiques et des problématiques liées au vieillissement.

Enfin, compte tenu des problématiques d'insertion rencontrées par les personnes migrantes hébergées au sein du CADA, la création d'une structure est en cours de réflexion pour permettre l'insertion sociale et professionnelle par le logement des demandeurs d'asile. Cette structure devrait accueillir 30 à 40 personnes.

	places	Taux d'équipement	
		CM-CB	Savoie
Hébergement d'urgence / Stabilisation	40	0,6	1,1
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	153	2,2	2,0
Résidences Sociales / FJT	897	13,2	11,9
Sous location (dont intermédiation locative et logements d'urgences et d'insertion)	169	2,5	2,7
Maison relais / Pension de famille	49	0,7	0,9
Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)	100	1,5	1,9

Taux d'équipement = Nb de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans
Source : PDALPD Savoie 2014-2018, mise à jour 2015 - INSEE 2013 - FINISS 2017 - <http://annuaire.action-sociale.org> - STATISS 2016

5 – UN ACCOMPAGNEMENT À LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE À CONFORTER

Il existe un schéma départemental d'accueil des gens du voyage en Savoie pour la période 2012-2018. Ce dernier a été révisé récemment pour période 2015-2018.

A – Une aire d'accueil en cours de réhabilitation

Le schéma identifie une aire d'accueil dans le territoire. Il s'agit de l'aire de « la Boisse » à Chambéry. Cette aire d'une capacité de 50 places a été mise en service en mars 2002. Pour autant, ses caractéristiques ne correspondent plus aux attentes des gens du voyage : dimensionnement, surface disparate des places, installations inadaptées pour certaines d'entre elles. L'aire est donc actuellement fermée car elle fait l'objet d'une réhabilitation totale pour mieux répondre aux besoins. Sa réouverture est prévue pour février 2018 ; elle disposera toujours d'une capacité de 50 places.

B – La présence d'une aire de grands passages temporaire

Depuis 2015, il existe une aire de grands passages dans le territoire. Cependant, cette aire de « La Ravoire » est temporaire. La convention qui lie le propriétaire du terrain et Grand Chambéry arrivera à son terme fin 2019. La collectivité cherche actuellement un terrain d'environ 4 hectares pour implanter l'aire de grand passage définitive. Pour cela, elle a signé une convention avec la SAFER pour identifier du foncier agricole non stratégique qui pourrait accueillir les 200-220 places prévues dans la future structure.

La nomination du médiateur « grands passages » dans le cadre du schéma départemental a permis de mieux organiser les arrivées de groupes en mettant en place un planning précis. De ce fait, l'aire de grand passage connaît un **turn-over** important et n'est pas concernée par un phénomène de sédentarisation.

Les « grands passages » ont une durée de séjour assez courte de 8 à 10 jours en moyenne pouvant se prolonger à quelques semaines. Parmi ces grands groupes on peut identifier quelquefois des rassemblements plus organisés à caractère religieux.

C – Des phénomènes de stationnements sauvages persistants

Malgré les terrains d'accueil existants, de **nombreux autres emplacements de stationnements sont utilisés par les gens du voyage de façon spontanée** sur différents espaces publics ou privés.

Ces lieux de stationnement peuvent être classés en deux catégories :

- > Des sites utilisés assez régulièrement tout au long de l'année, par des groupes familiaux locaux (de 3 à 8 caravanes) ;
- > Des sites utilisés en période estivale de mai à septembre par des groupes de taille plus importante, de 20 à 50 caravanes voire 100 à 150.

D – Des phénomènes de sédentarisation importants

Actuellement, le territoire de Grand Chambéry est confronté à **une forte demande de sédentarisation de la part d'une centaine de familles sédentaires**. Quelques familles ont acheté des terrains en zone non constructible dans l'objectif de s'y installer définitivement (viabilisation des parcelles) ce qui entraîne des tensions vis-à-vis des propriétaires voisins.

Pour répondre à ces demandes, la collectivité dispose de **19 terrains familiaux** dont la gestion se fait en partenariat avec Cristal Habitat. Parmi ces terrains, 10 sont pérennes et répartis sur 6 communes (Barberaz, Chambéry, Cognin, La Motte-Servolex, La Ravoire, Saint-Alban-Leysse) et 9 autres sont non pérennes. La collectivité a pour projet de réhabiliter les 9 terrains non pérennes et de les transformer en 12 terrains familiaux.

Cependant, la forte demande s'accompagne également de difficultés de gestion quotidienne des terrains familiaux :

- > Difficultés croissantes de cohabitation des groupes familiaux entre eux, ce qui constitue un obstacle majeur aux attributions de terrains ;
- > Nécessité d'une maintenance permanente des terrains existants (nombreuses interventions techniques) ;
- > Situation de sur-occupation sur certains terrains ;
- > Constats de comportements inciviques : non-paiement des redevances, auto attribution des terrains...

Chambéry métropole - Cœur des Bauges souhaite proposer à une partie des familles sédentaires d'intégrer des logements « classiques » notamment sociaux.

Ce parcours résidentiel doit être particulièrement travaillé avec les familles car plusieurs expérimentations ont été menées, avec des issues plus ou moins positives. Notons enfin qu'il n'existe pas de **Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)** Gens du voyage dans le territoire. Ces ménages bénéficient par contre d'un suivi social mené la Sasson.

CE QUE L'ON RETIENT – SYNTHÈSE PAR SECTEUR

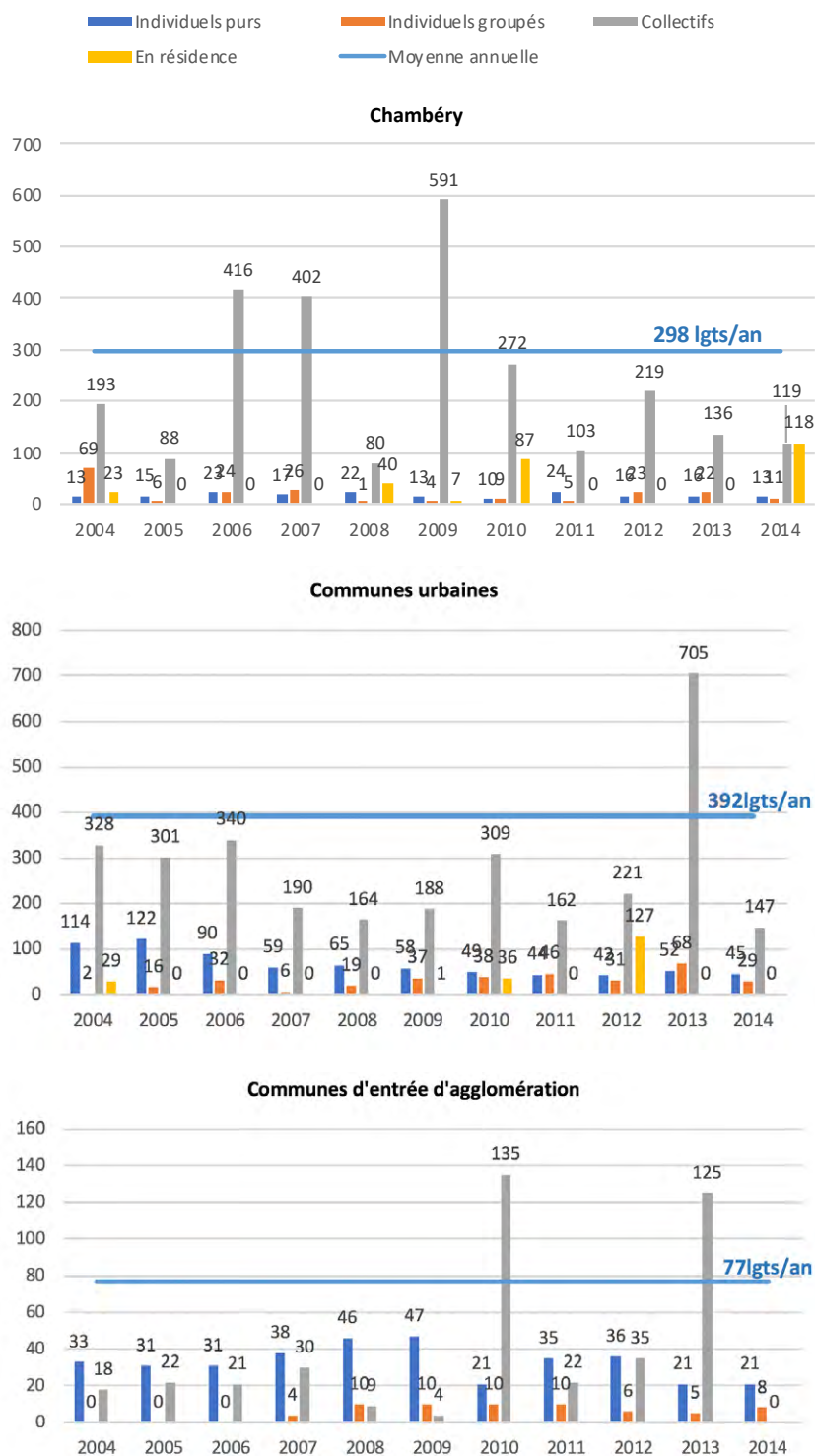
	Synthèse des dynamiques démographiques	Synthèse du fonctionnement du parc de logements
Cœur des Bauges	<ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique démographique fragile, portée par un solde migratoire positif - Un vieillissement de la population - De fortes disparités en matière de dynamiques démographiques selon l'attractivité des communes - Des niveaux de revenus faibles dans les communes les plus rurales pouvant engendrer des problématiques de précarité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements ancien et peu qualitatif (faible efficacité énergétique) qui entraîne une hausse de la vacance dans un contexte de marché peu tendu - Une attractivité qui existe pour les communes accessibles depuis les bassins d'emploi d'Aix-les-Bains et de Chambéry - Une présence marquée de résidences secondaires, en lien avec les stations de sports d'hiver
Communes d'entrée d'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique démographique forte et largement portée par le solde migratoire en lien avec l'arrivée de ménages familiaux - Une population jeune et familiale - Une population relativement aisée 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc constitué quasi-exclusivement de grands logements individuels, occupés par leur propriétaire - Un développement des logements collectifs ces dernières années, avec une attractivité opérée par les prix proposés - Une vacance qui se stabilise à un niveau bas
Chambéry	<ul style="list-style-type: none"> - Une attractivité faible avec une croissance portée par un solde naturel positif - Un territoire qui accueille des petits ménages aux faibles ressources - Une forte présence de populations étudiantes - Un territoire attractif pour les jeunes et les seniors, et marqué par un départ des familles 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc vieillissant, aujourd'hui peu adapté, entraînant une décote sur les prix d'une part, et une augmentation de la vacance d'autre part - Une forte présence de copropriétés fragiles - Des quartiers en renouvellement urbain avec une volonté d'en changer l'image (ANRU) peu attractive - Une forte pression sur la demande en logement social, surtout pour les petites typologies
Communes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique qui ralentit, désormais portée uniquement par le solde naturel et la présence de familles - Un territoire qui connaît un vieillissement très marqué et une diminution nette de la taille des ménages - Des niveaux de revenus assez élevés 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements relativement récent, bâti lors des premières vagues de périurbanisation - Une tension forte sur les marchés immobiliers et fonciers - Une vacance contenue
Piémont de Charreuse	<ul style="list-style-type: none"> - Forte attractivité du territoire en lien avec un solde migratoire largement positif - Territoire familial, avec des ménages vieillissants aux revenus relativement élevés 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de grands logements individuels et occupés par leur propriétaire - Une tension forte marquée par une vacance très faible - Une forte sous-occupation, liée à la forte présence de grands logements - Des enveloppes de prix élevés, en lien avec les produits proposés
Plateau de la Leysse	<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique portée par le solde naturel positif - Un territoire jeune et familial, mais un vieillissement très marqué depuis 2008 - Des niveaux de revenus intermédiaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Une présence marquée de résidences secondaires, en lien avec les stations de sports d'hiver - Un parc de grands logements individuels et occupés par leur propriétaires - Une forte sous-occupation, liée à la forte présence de grands logements - Une vacance relativement forte et en légère hausse - Des prix relativement accessibles en lien avec des produits « compacts »

**DÉMOGRAPHIE
& HABITAT**

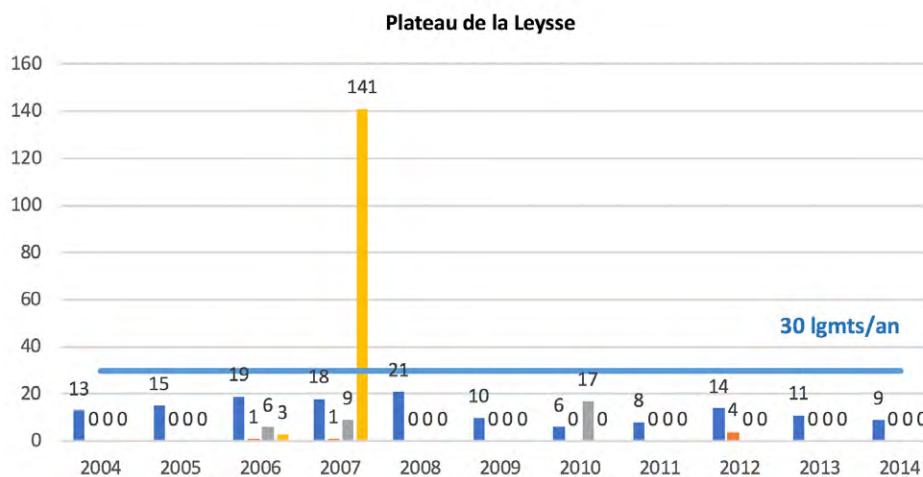
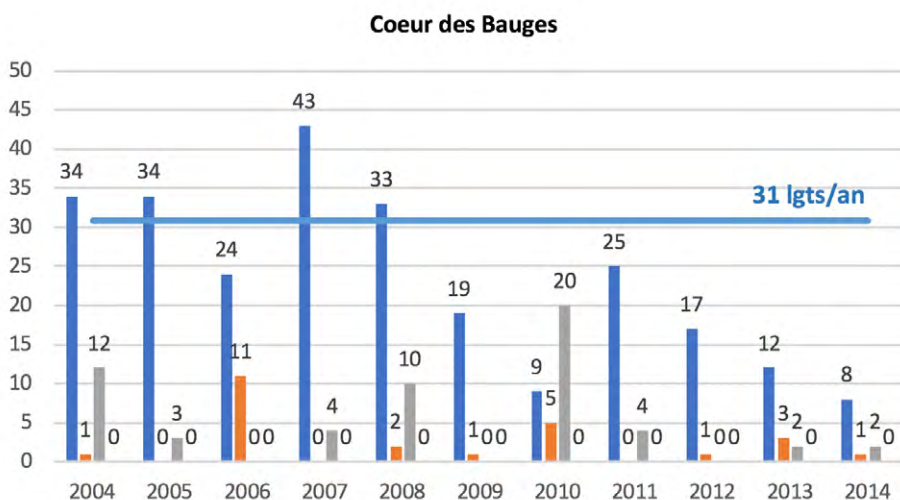
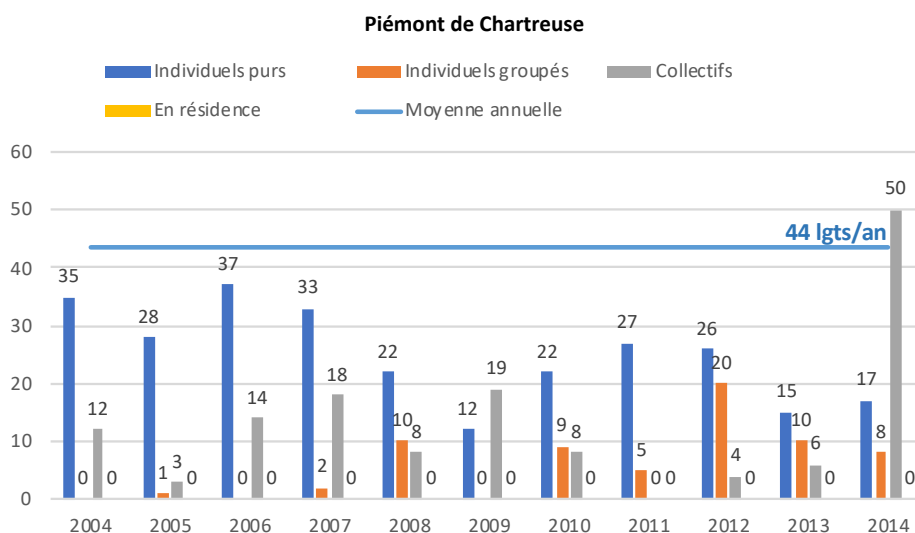
ANNEXES

PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2004 ET 2014

Volume des logements commencés selon la typologie par secteur entre 2004 et 2014



PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 2004 ET 2014

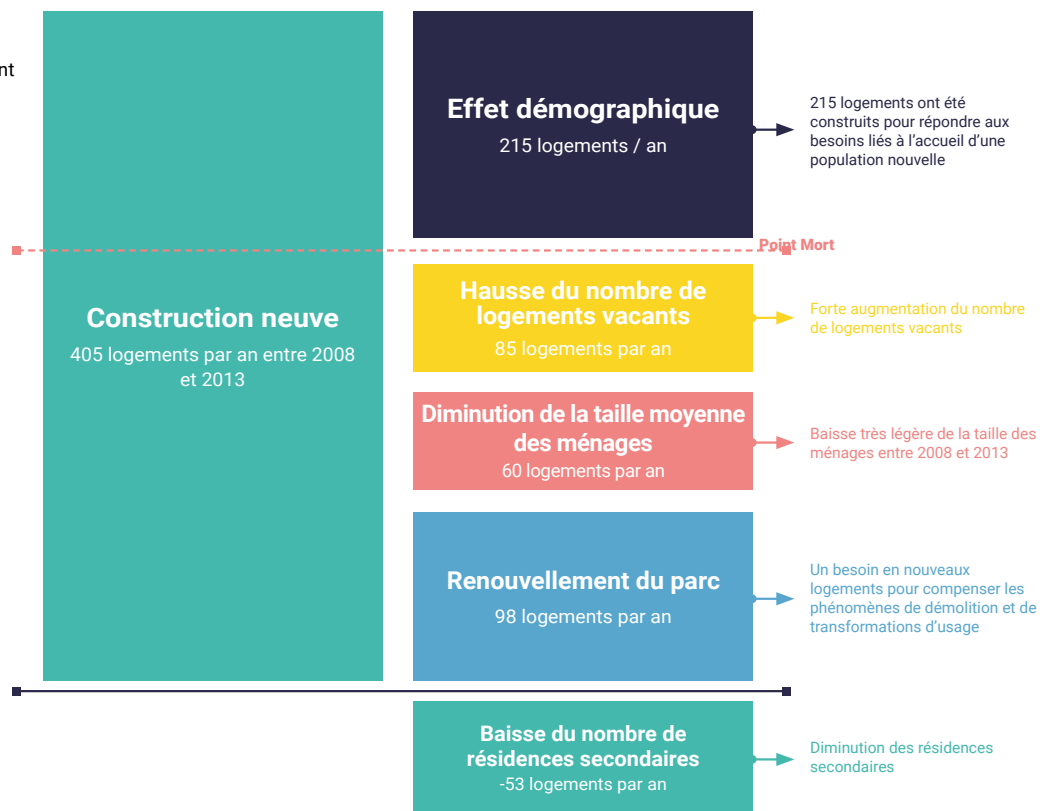


POINT MORT ET ÉVOLUTIONS ENDOGÈNES DU PARC DE LOGEMENTS

CHAMBÉRY

190 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit environ la moitié de la construction)

Sources : INSEE, Sitadel

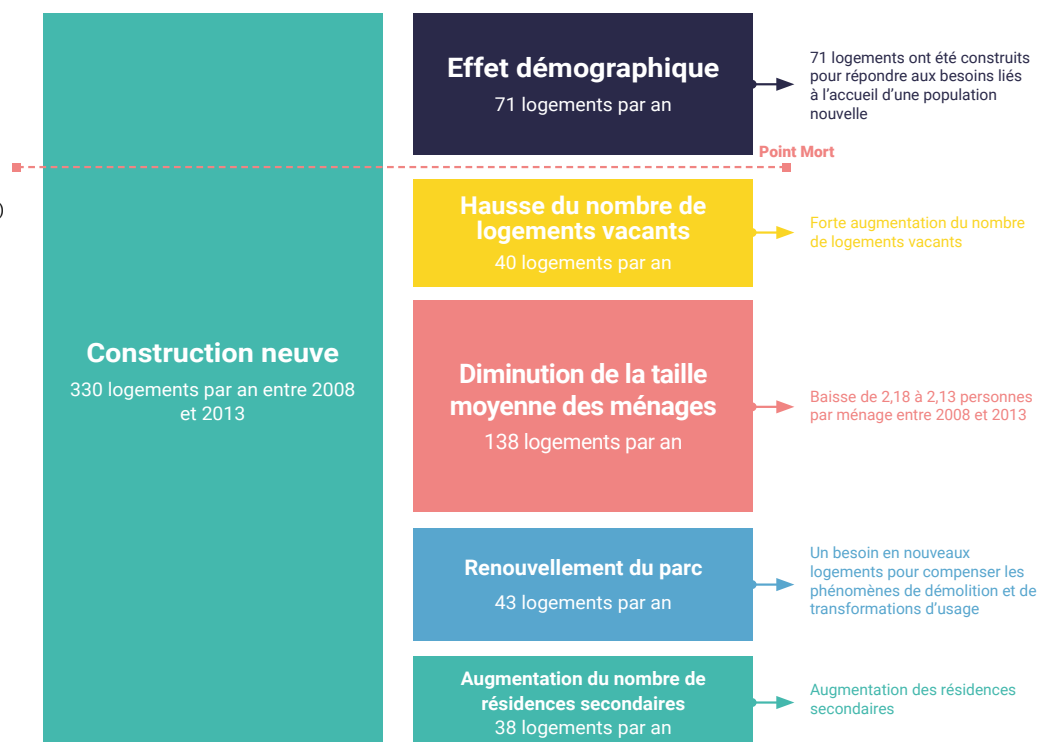


COMMUNES URBAINES

259 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire

(soit environ 80% de la construction)

Sources : INSEE, Sitadel

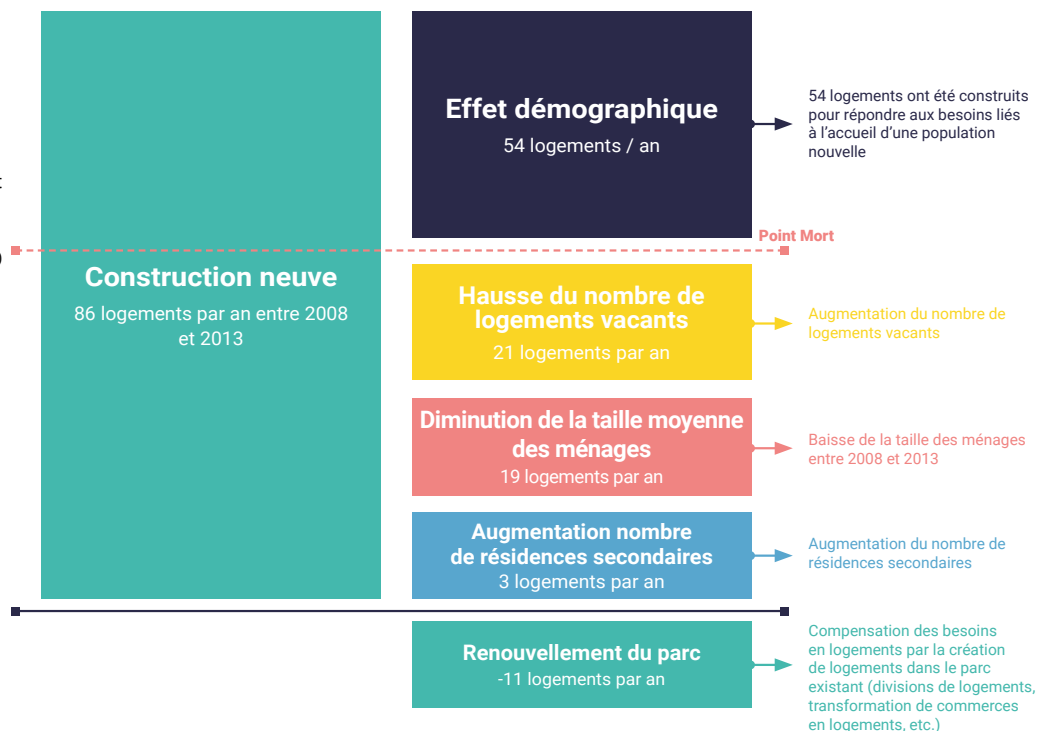


POINT MORT ET ÉVOLUTIONS ENDOGÈNES DU PARC DE LOGEMENTS

COMMUNES D'ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION

32 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit environ 40% de la construction)

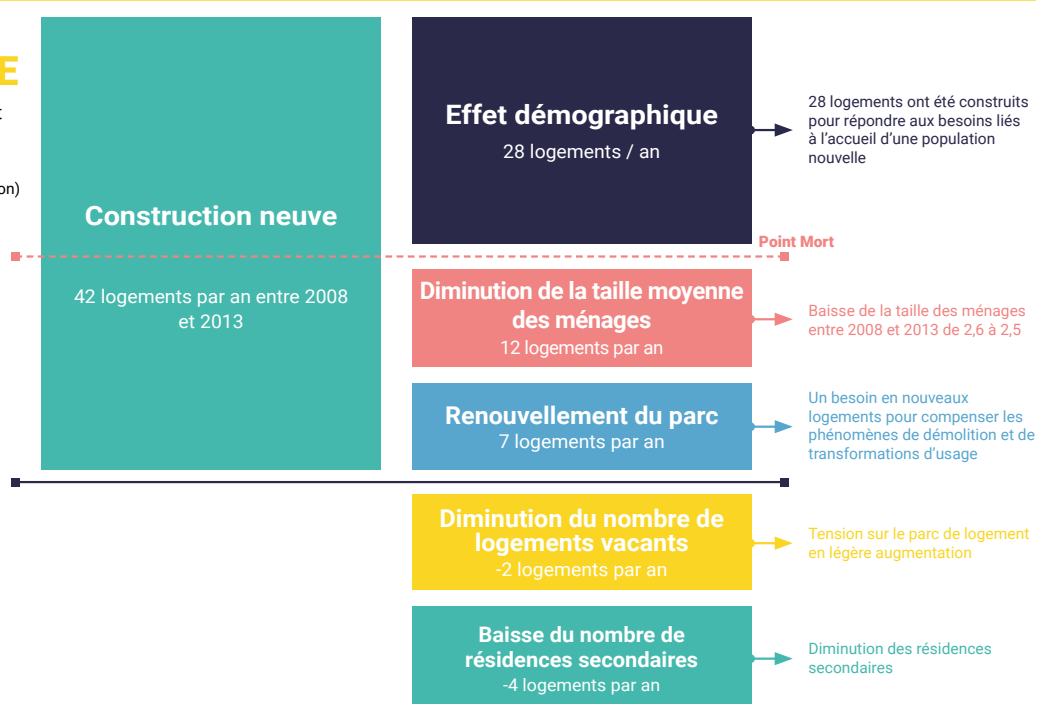
Sources : INSEE, Sitadel



PIÉMONT DE CHARTREUSE

14 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit environ le tiers de la construction)

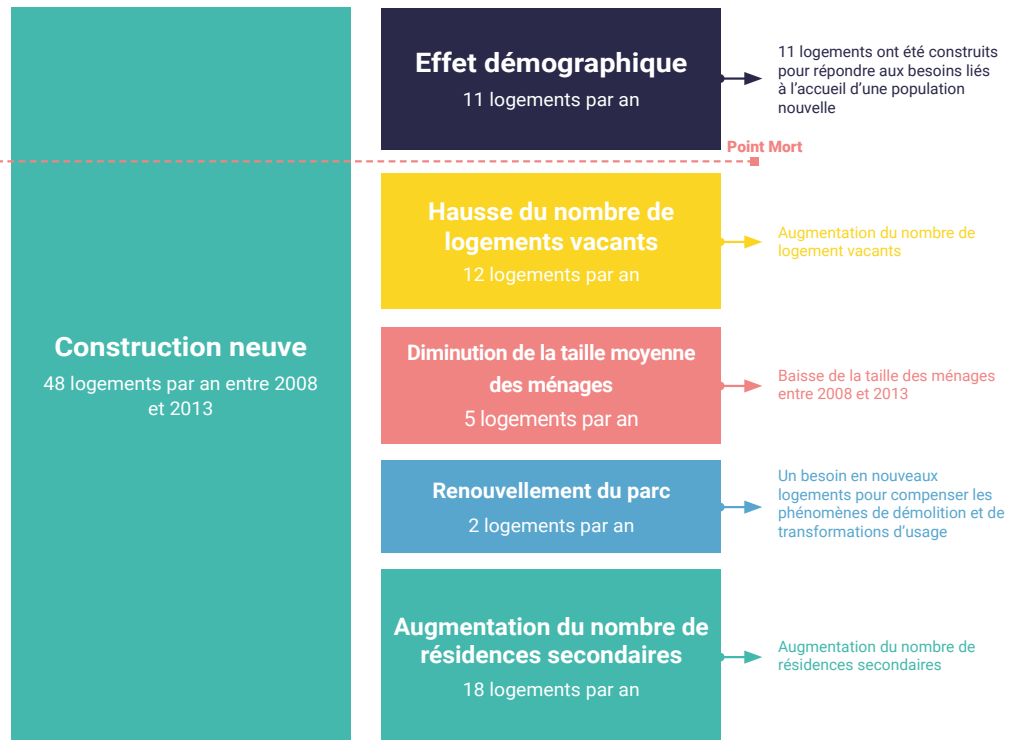
Sources : INSEE, Sitadel



POINT MORT ET ÉVOLUTIONS ENDOGÈNES DU PARC DE LOGEMENTS

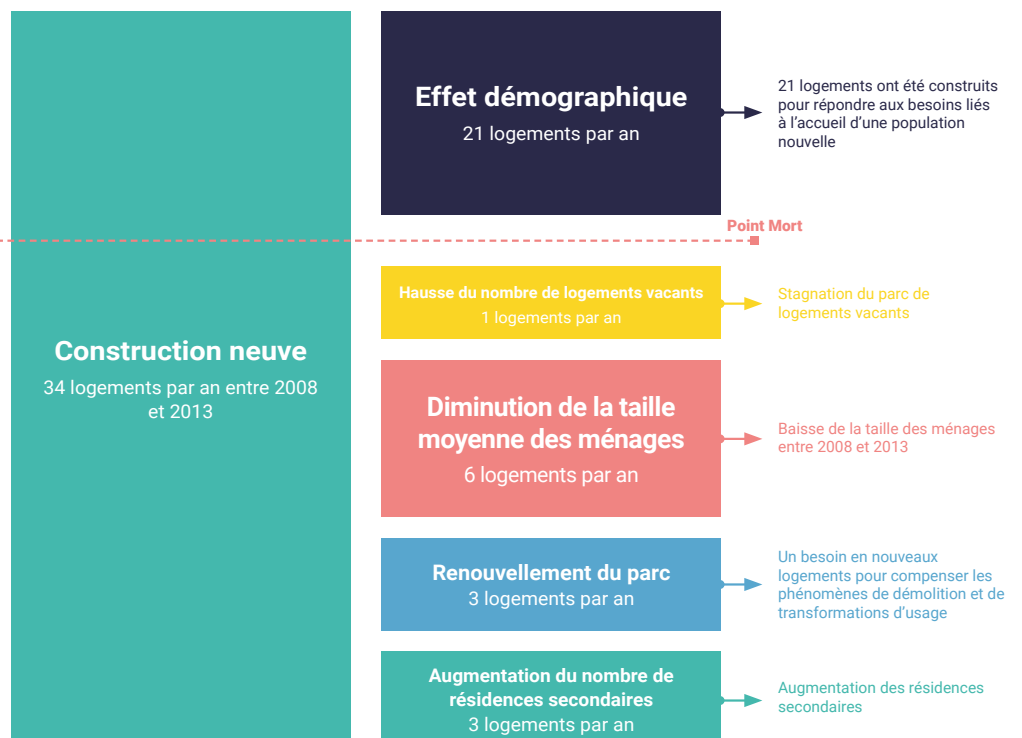
PLATEAU DE LA LEYSSE

37 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit environ 80% de la construction)
Sources : INSEE, Sitadel



CŒUR DES BAUGES

13 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit environ le tiers de la construction)
Sources : INSEE, Sitadel



POINT MORT ET ÉVOLUTIONS ENDOGÈNES DU PARC DE LOGEMENTS

Point Mort de la construction par secteur

Secteur	Construction neuve	Effet démographique	Point mort	Analyse du point-mort			
				Évolution nb log vacants	Évolution nb rés. Sec	Évolution taille ménage	Renouvellement du parc
Chambéry	405	215	190	85	-55	60	98
Communes urbaines	330	71	259	40	38	138	43
Communes d'entrée d'agglomération	86	54	32	21	3	19	-11
Piémont de Chartreuse	42	28	14	-2	-4	12	7
Plateau de la Leysse	48	11	37	12	5	18	2
Cœur des Bauges	34	21	13	1	3	6	3

En nombre de logements par an
Source INSEE RP 2013 et SITADEL – Traitements MERC/AT

Marché de la revente

Secteur	Etat de l'offre	Etat de la demande	Etat du marché
Bauges	Individuel ancien (à rénover) et collectif à Aillon-le-Jeune, Lescheraines et Le Chatelard	Faible et endogène (jeunes familles) budget : 150 – 250 K€. Acheteurs plus nombreux pour les communes situées à proximité des bassins d'emploi d'Aix et d'Annecy.	Faible dynamique en volumes, délais de vente de 5-6 mois, des prix en baisse L'attractivité se fait en fonction de la distance entre le logement et le lieu de travail
Challes-les-eaux, Saint-Alban-Leysse, La Ravoire, Barby, Barberaz, Bassens	Collectif et individuel (anciens et à rénover). Foncier rare et cher (200 €/m²).	Les primo-accédants cherchent un prix, budget max : 200 K€, ménages avec revente cherchant un appartement à Challes-les-eaux. Attire pour des taxes foncières plus faibles qu'à Chambéry. Budgets pouvant aller jusqu'à 500 K€.	Délais rapides (1-2 mois). Les charges élevées dans les copro anciennes peuvent bloquer une vente
Chambéry, La Motte-Servolex	Collectif. Décote des biens anciens face à l'alimentation du marché neuf. Mise aux normes avant une vente.	Commune de report d'Annecy et d'Aix et même d'Albertville.	Suroffre pour les T3 anciens dans le centre. Les biens atypiques, dernier étage, récents, en bon état) se vendent bien
Plateau de la Leysse et Piémont de Chartreuse	Individuel ancien et construction en lotissement	Demande endogène et en report de Chambéry et de sa première couronne : budgets jusqu'à 300 – 350 K€ en maison individuelle.	Le marché fonctionne au gré des opportunités foncières
Chambéry-Nord, Sonnaz	Collectif ancien peu qualitatif / Résidences HLM ou perçues comme telles	Demande contrainte par les prix (les prix bas attirent une clientèle aux faibles ressources).	Faible attractivité

Synthèse du fonctionnement des marchés immobiliers

Des territoires attractifs et dynamiques :

- **Chambéry : des prix élevés dans le neuf et un potentiel de réhabilitation du parc ancien.** Les constructions neuves sont rares et se vendent à des prix élevés. Quelques opérations sont encadrées afin d'être accessibles pour les primo-accédants. Le centre présente de nombreux logements anciens qui représentent un potentiel de réhabilitation.
- **La Motte-Servolex : une commune attractive sous l'influence de différents bassins d'emplois.** Les ménages ne disposant pas de moyens suffisants pour acheter à Annecy ou Aix-les-Bains se reportent sur ce secteur. Ils sont souvent plus tournés vers Annecy que Chambéry notamment pour les déplacements domicile-travail.
- **Challes-les-Eaux, une commune de bonne notoriété résidentielle.** C'est une adresse prisée qui maintient en place les ménages lors de leur trajectoire résidentielle, une forte tension est exercée en termes de prix et d'offre disponible.

Des territoires attractifs comme solution de report :

- **Les communes qui bénéficient de l'attractivité de Chambéry et de leur bonne desserte :** Barby, La Ravoire, Saint-Jeoire-Prieuré, Saint-Alban-Leysse : ces communes bénéficient des axes routiers majeurs qui assurent la proximité avec l'agglomération de Chambéry, avec Albertville ou les stations de ski (à 40 minutes de trajet).
- **Les communes de report du cœur d'agglomération de Chambéry pour une population familiale :** Saint-Sulpice, Vimines, Saint-Cassin, Montagnole et Saint-Baldoph et les communes du plateau de la Leysse qui fonctionnent selon la même logique et sont plus ou moins attractives.
- **Des communes ayant une fonction de report pour des ménages travaillant sur les agglomérations d'Aix-les-Bains et d'Annecy :** Le Nord-ouest des Bauges (Arith, Bellecombe-en-Bauges, Le Châtelard et Lescheraines). Ces communes offrent la possibilité d'effectuer des trajets domicile-travail vers ces bassins d'emplois et favorisent le dynamisme du marché immobilier (en rénovation et en construction) contrairement au reste du territoire des Bauges où l'activité est au point-mort. Les ménages se reportent sur le territoire pour deux raisons principales : un budget adapté à l'acquisition d'une maison individuelle sur ce secteur couplé à un cadre de vie agréable. Les acheteurs sont principalement intéressés par l'achat de terrain à construire même s'ils se font de plus en plus rares. Les maisons (ou appartements) avec de petites rénovations constituent alors une solution de report. La rénovation de granges vacantes, même si elle représente un potentiel important, attire peu les nouveaux arrivants.
- **Un déficit d'attractivité pour le sud et l'est du cœur des bauges** (Aillon-le-Jeune, Aillon-le-Vieux, Doucy-en-Bauges, École, Jarsy, La Compôte, La Motte-en-Bauges, La Thuile, Le Noyer, Puygros, Saint-François-de-Sales, Sainte-Reine). Ce secteur connaît des prix de vente près de 4 fois inférieur à celui des communes du Cœur des Bauges les plus proches d'Aix-les-Bains et d'Annecy. Ces communes sont très peu attractives pour les acheteurs car elles induisent des temps de trajets trop longs vers les pôles d'emplois.



Grand Chambéry

106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex

Tél. : 04 79 96 86 00

Fax : 04 79 96 86 01