PLUi bioclimatique
Urbanisme
Habitat
Mobilités

Grand Annecy

FICHE DIAGNOSTIC HABITAT

SOMMAIRE

1.1 Préambule 1

1.2 Eléments de cadrage 2

1.2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2
1.2.1.a Le PLH en vigueur (2019-2025) 2
1.2.1.b Le ScoT du bassin annecien 3
1.2.1.c Imagine Le Grand Annecy 5
1.2.1.d Articulation du PLH en vigueur avec le PLUI-HMB 6
1.2.1.e Loi Climat et Résilience 7

1.3 Les grands objectifs du PLH 2020-2025 : développement maitrisé, territorialisé et abordable 8

1.3.1 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU PLH 2020-2025 8
1.3.2 LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS 9
1.3.3 ACTUALISATION AVEC LES DERNIERS CHIFFRES DE LA CONSTRUCTION NEUVE 10
1.3.4 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES 12
1.3.5 ACTUALISATION POUR LES COMMUNES SRU 13

1.4 Diagnostic Habitat – Rappel et éléments d'actualisation du diagnostic de 2017 (PLH 2020-2025) 14

1.4.1 RAPPEL DES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC PLH 2020-2025 + ACTUALISATION ET ENJEUX A INTEGRER DANS LE PLUI-HMB 15
1.4.2 40 ANS DE CROISSANCE CONTINUE ET RAPIDE DE LA POPULATION, DANS UN CONTEXTE DEPARTEMENTAL HYPER DYNAMIQUE 20
1.4.2.a Une attractivité résidentielle très forte 20
1.4.2.b Un pôle économique dynamique et un cadre de vie qui attire (chapitre pour mémoire, non actualisé dans le cadre de la fiche habitat) 33
1.4.2.c Les navettes domicile-travail 37
1.4.2.d Les enjeux de développement 41
1.4.3 UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE MAIS UN ANCRAGE FRAGILE DES JEUNES 43
1.4.3.a Une taille de ménages qui baisse mais de manière hétérogène sur le territoire 43
1.4.3.b Une évolution des profils de populations s'accompagnant d'un desserrement des ménages 44
1.4.3.c Malgré la croissance démographique, des indices de vieillissement rapide 51
1.4.3.d Un niveau de vie élevé mais une croissance des inégalités sociales 58
1.4.3.e Synthèse : Le Grand Annecy, un territoire qui attire les ménages actifs et doit faire face à la nécessite de répondre quantitativement et qualitativement aux nouveaux besoins en logements. 71
1.4.4 L'OFFRE D'HABITAT EN REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MENAGES 72
1.4.4.a Une majorité de résidences principales et de logements collectifs 72
1.4.4.b Une progression accélérée du statut locatif pour combler un retard structurel 84
1.4.4.c Un patrimoine relativement récent mais présentant des enjeux en matière d'économie d'énergie 87
1.4.4.d Synthèse des enjeux du parc existant 96

1.4.5 PRODUCTION NEUVE ET DYNAMIQUES DE MARCHE 96
1.4.5.a Une construction de logements soutenue 96
1.4.5.b La production locative sociale est dynamique mais des efforts sont à poursuivre pour répondre au nouveau seuil SRU 104
1.4.5.c Les enjeux relatifs à l'offre nouvelle 110
1.4.6 LE MARCHE IMMOBILIER DU GRAND ANNECY SOUS FORTES TENSIONS 110
1.4.6.a Le marché de l'accession neuve et de la revente 110
1.4.6.b Un marché de l'ancien révélateur d'un marché segmenté à l'échelle du Grand Annecy : les secteur centre et lac présentent les références de prix les plus élevées. .. 116
1.4.6.c Les acquéreurs : un retour des investisseurs, et peu de primo-accédants 124
1.4.6.d Des niveaux de prix élevés qui questionnent les possibilités d'accès à la propriété sur le Grand Annecy 128
1.4.6.e Le parc locatif social est en augmentation et tend à s'équilibrer sur le territoire, mais il reste insuffisant pour répondre aux besoins induits par les dysfonctionnements du marché privé 134
1.4.6.f Un territoire engagé depuis 10 ans dans une production soutenue de logements locatifs sociaux qui contribue au rajeunissement du parc 136
1.4.6.g Des indicateurs qui indiquent, partout sur le Grand Annecy, une situation tendue sur le parc locatif public en service 137
1.4.6.h Une demande locative sociale continuellement alimentée par le manque de solutions dans le parc classique 137
1.4.6.i Un dispositif départemental pour favoriser les mutations internes 140
1.4.6.j Synthèse production neuve et dynamique de marché 140
1.4.7 LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES 142
1.4.7.a Les besoins en hébergement des publics prioritaires 142
1.4.7.b Les besoins des jeunes et des étudiants 145
1.4.7.c Les besoins des gens du voyage 149
1.4.8 ENJEUX COMMUNAUX, OUTILS DE L'URBANISME ET APPROCHE DES CAPACITES FONCIERES 151
1.4.8.a Un gisement foncier largement dimensionné et essentiellement localisé sur les centralités urbaines 151
1.4.8.b Résultats des enquêtes communales 152
1.4.8.c Outils fonciers, financiers et réglementaires 153
1.4.8.d Le logement des jeunes : premier enjeux aux yeux des communes 155
1.4.8.e Enjeux en termes de réponses aux difficultés de parcours résidentiels 156
1.4.8.f Enjeux en termes de moyens 157

1.5 Conclusions 159

1.5.1 LES ENJEUX DU PROCHAIN PLH (VERSION DU PLH 2020-2025) 159
1.5.2 PLH/PLUI-HMB : QUELS ENJEUX ? 160

TABLE DES FIGURES

CARTES

- CARTE 1 – Titre à insérer 9
- CARTE 2 – Titre à insérer 10
- CARTE 3 – Croissance démographique par commune du Grand Annecy (2009-2014) (source : RP Insee 2009, 2014) 21
- CARTE 4 – Evolution de la population entre 2011 et 2016 par EPCI (France), canton ou district (Suisse) 26
- CARTE 5 – Travailleurs résidant en France ayant un emploi en Suisse en 2016 par EPCI et évolution par rapport à 2006 28
- CARTE 6 – Dynamique démographique annuelle de 2011 à 2016 30
- CARTE 7 – L'emploi des cadres sur le Grand Annecy entre 2008 et 2014 (Sources : Regard sur le Grand Annecy, 2017) 36
- CARTE 8 – Travailleurs frontaliers 41
- CARTE 9 – Taille moyenne des ménages des communes du Grand Annecy en 2014 44
- CARTE 10 – Evolution des couples actifs par commune du Grand Annecy 47
- CARTE 11 – Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2011 et 2016 50
- CARTE 12 – Indice de jeunesse par commune du Grand Annecy en 2014 (Sources : RP Insee 2014) 53
- CARTE 13 - Répartition des personnes de plus de 60 ans en 2014 sur le Grand Annecy 54
- CARTE 14 – 57
- CARTE 15 – Situation socio-économique médiane des habitants du Grand Annecy en 2014 59
- CARTE 16 – 70
- CARTE 17 – 73
- CARTE 18 – Vacance du parc de logements sur le Grand Annecy en 2014 74
- CARTE 19 – La présence du logement collectif sur le Grand Annecy en 2014 80
- CARTE 20 – Le parc de maisons individuelles sur le Grand Annecy en 2014 81
- CARTE 21 – La part des petits logements dans le Grand Annecy en 2014 83
- CARTE 22 – Les locataires privés sur le Grand Annecy en 2014 86
- CARTE 23 – Les logements locatifs sociaux sur le Grand Annecy en 2014 86
- CARTE 24 – Ancienneté du parc de logements du Grand Annecy (Source : RP Insee 2014) 88
- CARTE 25 – ..... **Erreur ! Signet non défini.**
- CARTE 26 – 95
- CARTE 27 – 102
- CARTE 28 – (Sources : Les Prix Immobiliers – Ecarts sur 12 mois estimés à fin janvier 2017) 111
- CARTE 29 – 113
- CARTE 30 – 114
- CARTE 31 – 117
- CARTE 32 – 118
- CARTE 33 – 120
- CARTE 34 – 121

- CARTE 35 – 122
- CARTE 36 – 126
- CARTE 37 – 135
- CARTE 38 – 150

FIGURES

- FIGURE 1 – Prescriptions SCOT Bassin annécien et PLUiH CCPA selon les ex EPCI 4
- FIGURE 2 – Tableau des objectifs et carte du cœur d'agglomération – ScoT Bassin Annecien (extrait des documents PLH) 4
- FIGURE 3 – Moyenne annuelle de production 2017-2019 et année 2019 (Sit@del) comparée avec les objectifs annuels du PLH 2020-2025 11
- FIGURE 4 – Evolution de la population entre 1968 et 2014 (Base 100 en 1968 – source : RP Insee 1968 à 2014) 20
- FIGURE 5 – Évolution annuelle de la population de 2009 à 2014 (source : RP Insee 2009,2014) 23
- FIGURE 6 – Taux de natalité de 2009 à 2014 (source : RP Insee 2009, 2014) 23
- FIGURE 7 – Les migrations résidentielles du Grand Annecy sur une année (source INSEE 2014) 25
- FIGURE 8 – Principaux flux de migration résidentielle 2016-2017 (INSEE) Extérieurs Grand Annecy 27
- FIGURE 9 – Evolution des prix à Genève 27
- FIGURE 10 – Principaux flux de migration résidentielle 2016-2017 (INSEE) Internes Grand Annecy 28
- FIGURE 11 – Variation annuelle moyenne de la population par période (INSEE) 31
- FIGURE 12 – Evolution des emplois et actifs entre 2009 et 2014 (source : RP Insee 2009,2014) 34
- FIGURE 13 – Indicateur de concentration d'emploi en 2009 et 2014 (Source : RP Insee 2009,2014) 34
- FIGURE 14 – Evolution de l'emploi sur le bassin de vie annecien entre 2007 et 2012 (Sources : RP Insee 2007,2012) 35
- FIGURE 15 – Répartition des actifs selon leur catégorie socio-professionnelle en 2014 sur le Grand Annecy (Sources : RP Insee 2014) 35
- FIGURE 16 – Part de chômeurs en 2009 et 2014 (Sources : RP Insee 2009,2014) 36
- FIGURE 17 – Titre à insérer 37
- FIGURE 18 – Titre à insérer 38
- FIGURE 19 – Titre à insérer 38
- FIGURE 20 – Titre à insérer 39
- FIGURE 21 – Nombre de personnes titulaires d'un permis frontalier dans le canton de Genève et résidant dans le Grand Annecy 39
- FIGURE 22 – Evolution des travailleurs frontaliers depuis 2007 40
- FIGURE 23 – Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2014 (Sources : RP Insee 2009-2014) 43
- FIGURE 24 – Evolution des profils de population de 2009 à 2014 sur le Grand Annecy 45
- FIGURE 25 – Evolution des profils de population de 2009 à 2014 en distinguant Annecy et Grand Annecy (Sources : RP Insee 1968, 2013. Issu de l'atlas Grand Annecy 2015) 45

- FIGURE 26 – Taux de progression des typologies de ménages sur 2009-2014 46
- FIGURE 27 – Part des plus de 75 ans 51
- FIGURE 28 – Indice de jeunesse entre 2009 et 2014 sur le Grand Annecy (Sources : RP Insee 2009, 2014) 52
- FIGURE 29 – Evolution des classes d'âge entre 2009 et 2014 sur le Grand Annecy (Sources : RP Insee 2009, 2013) 52
- FIGURE 30 – 55
- FIGURE 31 – Revenu fiscal de référence médian sur le Grand Annecy et le département en 2014 58
- FIGURE 32 – Taux de pauvreté selon les statuts d'occupation sur le Grand Annecy et le Département en 2014 61
- FIGURE 33 – 63
- FIGURE 34 – 64
- FIGURE 35 – 65
- FIGURE 36 – 66
- FIGURE 37 – 67
- FIGURE 38 – 67
- FIGURE 39 – Segmentation du parc de logement sur le Grand Annecy et le Département en 2014 72
- FIGURE 40 – 75
- FIGURE 41 – 76
- FIGURE 42 – 77
- FIGURE 43 – 77
- FIGURE 44 – Taille des logements dans le Grand Annecy et la Haute-Savoie en 2014 82
- FIGURE 45 – 84
- FIGURE 46 – 85
- FIGURE 47 – Année de construction des logements du Grand Annecy (Source : Filocom 2015, MEDDTL d'après DGFIP) 87
- FIGURE 48 – 87
- FIGURE 49 – 89
- FIGURE 50 90
- FIGURE 51 – Répartition des ménages propriétaires occupants au regard de l'éligibilité aux aides de l'ANAH (source Filocom 2015) 92
- FIGURE 52 – 93
- FIGURE 53 – Indice de construction entre 2009 et 2016 par an et pour 1.000 habitants 97
- FIGURE 54 – Nombre annuel de logements commencés entre 2009 et 2016 exprimés en base 100 et en moyenne sur le Grand Annecy et le Département 97
- FIGURE 55 – Typologie des logements construits sur la période 2009-2016 sur le Grand Annecy (Sources : SIt@del2) 98
- FIGURE 56 – Nombre annuel de logements commencés sur la période 2009-2016 sur le Grand Annecy (Sources : Sit@del2) 98
- FIGURE 57 – Nombre annuel de logements commencés et autorisés en moyenne annuelle entre 2009 et 2016 sur le Grand Annecy 99
- FIGURE 58 – 100
- FIGURE 59 – ..... **Erreur ! Signet non défini.**
- FIGURE 60 – 103
- FIGURE 61 – 104
- FIGURE 62 – 104

- FIGURE 63 – 105
- FIGURE 64 – 106
- FIGURE 65 – 106
- FIGURE 66 – 112
- FIGURE 67 – 116
- FIGURE 68 – 124
- FIGURE 69 – 125
- FIGURE 70 – 127
- FIGURE 71 – Pyramide des revenus – répartition par revenus nets mensuels des ménages de 4 personnes du Grand Annecy 129
- FIGURE 72 – Pyramide des revenus – répartition par revenus nets mensuels des ménages locataires (toutes tailles confondues) du Grand Annecy 131
- FIGURE 73 – 133
- FIGURE 74 – 133
- FIGURE 75 – 134
- FIGURE 76 – 134
- FIGURE 77 – 136
- FIGURE 78 – Infographie du rapprochement offre/demande en logement social (URBANiS) 139
- FIGURE 79 – 139
- FIGURE 80 – Nombre de places par type de structures collectives du Grand Annecy en 2016 144
- FIGURE 81 – Nombre de personnes âgées de plus de 65 ans et plus de 80 ans dans le Grand Annecy en 2009 et 2014 145
- FIGURE 82 – La demande de logement des jeunes – une demande spécifique mais hétérogène (réalisation : Semaphores – diagnostic PLH C2A) 146
- FIGURE 83 – Potentiel foncier pour l'habitat en hectares 151
- FIGURE 84 – titre à insérer 151
- FIGURE 85 – titre à insérer 152
- FIGURE 87 – texte à insérer 153
- FIGURE 86 – texte à insérer 153
- FIGURE 88 – texte à insérer 154
- FIGURE 89 – texte à insérer 154
- FIGURE 90 – texte à insérer 155
- FIGURE 91 – 155
- FIGURE 92 – texte à insérer 156

TABLEAUX

- TABLEAU 1 – Titre à insérer 6
- TABLEAU 2 – Estimation des besoins en prospective : scénario 1600 logt/an 8
- TABLEAU 3 – titre à insérer 10
- TABLEAU 4 – Objectifs annuels de production de logements 2020-2025 12
- TABLEAU 5 – Titre à insérer 13
- TABLEAU 6 – Détail des évolutions démographiques par commune (source Insee, extrait du porter à connaissance de l'Etat) 22
- TABLEAU 7 – Soldes migratoire et naturel entre 2009 et 2014 24
- TABLEAU 8 – Population en historique depuis 1968 25
- TABLEAU 9 – Titre à insérer 29
- TABLEAU 10 – Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 – Données Grand Annecy 31

- TABLEAU 11 – Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 – Données Haute-Savoie pour comparaison 32
- TABLEAU 12 – Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 – Données sur le Grand Annecy 48
- TABLEAU 13 – Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 – Données Haute-Savoie pour comparaison 48
- TABLEAU 14 – Titre à insérer 49
- TABLEAU 15 – Titre à insérer 51
- TABLEAU 16 – 56
- TABLEAU 17 – 61
- TABLEAU 18 – 62
- TABLEAU 19 – 62
- TABLEAU 20 – 68
- TABLEAU 21 – 69
- TABLEAU 22 – 73
- TABLEAU 23 – 78
- TABLEAU 24 – 79
- TABLEAU 25 – 90
- TABLEAU 26 – 91
- TABLEAU 27 – Plafonds de ressources Anah au 1er janvier 2018 92
- TABLEAU 28 – 94
- TABLEAU 29 – Nombre total de logements commencés et autorisés entre 2009 et 2016 par secteur du Grand Annecy 100
- TABLEAU 30 – 101
- TABLEAU 31 – 103
- TABLEAU 32 – 105
- TABLEAU 33 – Prix de revient selon le mode de production 108
- TABLEAU 34 – 119
- TABLEAU 35 – 123
- TABLEAU 36 – Titre à insérer (Source base CLAMEUR) 124
- TABLEAU 37 – Loyers privés 2017 sur différents secteurs du Grand Annecy et territoires de référence (et leurs évolutions depuis 2016) 130
- TABLEAU 38 – Prix comparés entre niveaux de loyers dans le parc locatif social et le parc locatif privé (source : Clameur 2017, RPLS 2016) 132
- TABLEAU 39 – 137
- TABLEAU 40 – Situation de la demande au 31 mars 2017 137
- TABLEAU 41 – 138
- TABLEAU 42 – 147
- TABLEAU 43 – 148
- TABLEAU 44 – texte à insérer 161

1.1 Préambule

Le présent document s'inspire largement du travail mené dans le cadre du Diagnostic du PLH par le Grand Annecy avec l'appui du Cabinet URBANIS. Ce diagnostic a été validé en Conseil communautaire le 28/03/2019. Il est donc récent.

Il faut donc considérer le diagnostic PLH 2020-2025 comme une base à ce document, maillon thématique du rapport de présentation du PLUI-HMB. Pratiquement l'ensemble du diagnostic a été repris, permettant d'intégrer cet état des lieux dans les réflexions.

Un travail d'actualisation en fonction des données disponibles est fait pour nourrir la réflexion du PLUI-HMB.

Sachant que :

- Dans le cadre du programme d'actions, la « condition de réussite 2 » porte sur la mise en place d'un observatoire renforcé permettant notamment de :
    - Analyser l'avancement des actions du PLH
    - Améliorer le suivi de la production de logements
    - Améliorer l'observation foncière avec l'appui de l'EPFL 74 et de l'outil MCMA
    - Structurer et formaliser les productions de l'observatoire de l'habitat

La « fiche habitat » du PLUI-HMB intègre donc aussi les actions prévues dans le cadre du PLH et il est ainsi prévu que la fiche soit aussi nourrie par l'observatoire. En particulier sur la production de logements. Enjeu clef de la politique de l'habitat du Grand Annecy s'il en est. La mise en œuvre de l'observatoire permettra donc, au fil de l'eau, d'enrichir les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PLUI-HMB.

- Le contexte d'élaboration de la fiche habitat, effet de la pandémie notamment, ne permet pas de disposer de données actualisés FILOCOM par exemple. L'année 2020 étant une année blanche.

- Les données INSEE, en particulier sur les ménages, sont cartographiées à l'échelle IRIS. Ce qui n'était pas le cas du diagnostic du PLH 2020-2025 ; Avec pour effet de considérer la ville d'Annecy comme un tout, au même titre que des communes de bien plus petites tailles. Alors que certains quartiers d'Annecy ont plus d'habitants que la majorité des communes du Grand Annecy.

- Le parti pris est donc de mettre en lumière des zones de difficultés sociales avec une échelle infra communale. Ainsi, ce sont les situations des habitants qui guideront les actions définies dans le cadre du PLUI-HMB. En particulier sur les questions d'habitat.

- La fiche habitat est aussi l'occasion de mettre en exergue certains axes du PLH. En particulier les questions liées aux ménages les plus en difficultés, mais aussi les enjeux sur l'habitat existant et ses impacts. En reprenant les travaux du PLH sur ces thèmes dans le PLUI-HMB, il s'agit de bien les intégrer à la réflexion.

- Le PLUI-HMB devra donc intégrer des actions « habitat » ayant une approche sociale et typiques d'un PLH, tout en leur donnant un nouveau relief à la fois à travers l'approche de planification urbaine fine, mais aussi grâce à la concertation, légalement bien plus importante que pour l'élaboration d'un PLH.

C'est dans cette optique que cette fiche a été rédigée.

1.2 Eléments de cadrage

1.2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

RAPPEL : Le rapport de présentation d'un PLUi tenant lieu de PLH doit respecter les obligations d'un PLH en matière de diagnostic définies par l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation (Article R*123-2-2 du code de l'urbanisme).

1.2.1.a Le PLH en vigueur (2019-2025)

Le Programme Local de l'Habitat du Grand Annecy a été adopté le 19 décembre 2019. Il est donc exécutoire pour 6 ans, jusqu'à fin 2025.

Ce PLH est organisé autour de 3 grandes orientations, elles-mêmes « chapeautées » par des conditions de réussite sur la gouvernance et le suivi de la mise en œuvre du PLH.

Le PLH propose donc les orientations stratégiques et les actions suivantes :

ORIENTATION 1 Organiser le développement par la production maitrisée de logements

1. Produire en moyenne 1.600 logements par an pour une croissance démographique entre +1,3 et +1,5%/an
2. Des objectifs de production territorialises en fonction de l'armature urbaine, des lieux d'emploi, des services et des infrastructures de transports
3. Les outils nécessaires pour organiser, maitriser et spatialiser l'offre de logements
4. Construire des logements de qualité, qui répondent aux aspirations des habitants

ORIENTATION 2 Favoriser le développement solidaire de l'agglomération

Volet 1 - Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables

1. Développer une gamme de logements en accession abordable : environ 300 logements par an
2. Poursuivre les efforts de mixite sociale : produire environ 600 logements sociaux neufs par an
3. Organiser la définition et la mise en œuvre des critères d'attribution de logements sociaux

Volet 2 : Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours

1. Rendre possible les parcours résidentiels des seniors et des personnes handicapées
2. Mieux appréhender les besoins des plus démunis
3. Mieux appréhender les besoins des jeunes en insertion et renforcer l'offre étudiante
4. Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs modestes
5. Développer l'offre adaptée pour les gens du voyage

ORIENTATION 3 Améliorer le parc existant

1. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
2. Accompagner la rénovation énergétique des logements et sensibiliser le public dans la rénovation de l'habitat
3. Lutter contre l'habitat indigne

Ces orientations sont donc à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUI-HMB. Pour autant, un certain nombre d'orientations et d'actions du PLH font expressément référence au PLUI-HMB pour mener des approfondissements.

1.2.1.b Le ScoT du bassin annecien

NDLR : Le texte ci-dessous est extrait du document « PLH 2020-2025 Orientations stratégiques et programme d'actions » (arrêté par le Conseil communautaire du 19 décembre 2019)

Le PLH s'inscrit dans les principes généraux du Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin Annecien :

- Limiter la consommation d'espace en articulant le développement avec l'armature urbaine
- Maintenir le dynamisme économique du bassin annecien
- Encourager la mise en place de stratégies foncières
- Maitriser et développer « stratégiquement » l'urbanisation des communes littorales, en dehors et dans les espaces proches des rives
- Offrir des logements pour tous

Le PLH s'inscrit dans la philosophie générale du SCoT du Bassin Annecien qui prescrit pour les 20 prochaines années un total de 25 000 logements1, soit un rythme annuel moyen d'environ 1 250 logements dans l'agglomération (hors territoire ex-CCPA).

Cet objectif a horizon de 20 ans projette une hausse de population de + 32 000 habitants sur le territoire du Grand Annecy (hors CCPA).

Le SCoT, approuve en 2014 dans un contexte post crise de 2008, s'inscrit donc dans un objectif prudent en raisonnant « tendance longue ». Le PLH – dont la durée (6 ans) correspond à un tiers de celle du SCOT – entend respecter le choix stratégique du SCoT « *accueillir la croissance démographique en retenant l'hypothèse d'une poursuite des évolutions passées* ».

A la lecture de la dynamique actuelle du marché de l'immobilier – dont le volume de production n'a jamais été égalé par le passé (1750 logements/an sur la période 2013- 2017) – il ne serait pas réaliste de programmer des objectifs correspondant à un très net ralentissement de la production à court et moyen terme, d'autant que le recensement des projets connus [1] par les communes laisse entrevoir, a horizon 2025, une dynamique proche de 2000 logements/an.

Par conséquent, le PLH poursuit un raisonnement d'accueil maitrisé de la croissance démographique à venir en retenant l'hypothèse d'une poursuite des évolutions **récentes.**

Répartir la croissance démographique en cohérence avec l'armature urbaine et les infrastructures de transport

Le SCoT du Bassin Annecien repose sur une structuration urbaine forte en prescrivant 65% du développement des 20 prochaines années à réaliser sur le cœur d'agglomération.

[1] Recensement établi auprès des 34 communes du Grand Annecy entre janvier et février 2018. Dans le cadre de l'élaboration du PLH.

A l'échelle du Grand Annecy, et tenant compte des objectifs retenus sur l'ex-CCPA dans son PLUiH, l'application des prescriptions en nombre de logements par niveau d'armature urbaine des différents EPCI revient à concentrer près de 78% de la production future sur le territoire de l'ex-C2A, soit peu ou prou l'équivalent du « cœur d'agglomération » tel que défini par le SCOT *(cf. carte)*

Le PLH reprend à son compte le principe de l'armature urbaine prescrit par le SCOT et vise la production de près de 80% de l'offre nouvelle de logements dans le cœur d'agglomération.

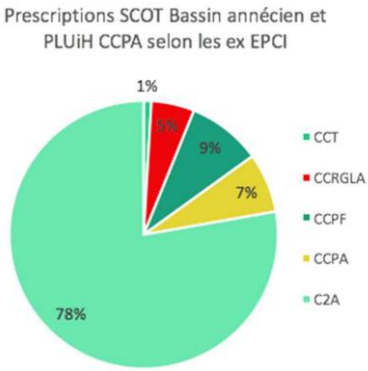


FIGURE 1 – Prescriptions SCOT Bassin annécien et PLUiH CCPA selon les ex EPCI

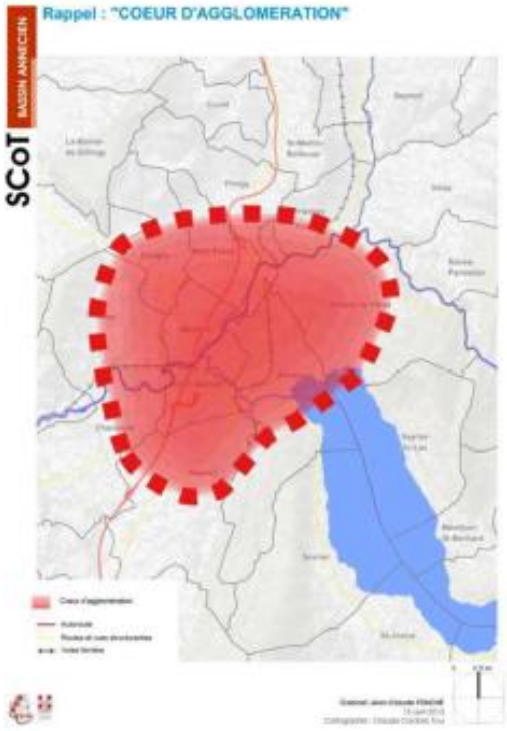


TABLEAU : BESOIN EN EN LOGEMENTS PAR EPCI ET PAR RANG

EPCI	Besoin en logements pour les 20 prochaines années
CA d'Annecy	**20 950**
dont Rang A (Annecy / Annecy-le-Vieux / Pringy / Argonay / Metz-Tessy /Epagny / Poisy / Meythet / Cran-Gevrier / Chavanod / Seynod)	20 800
dont Rang D (Quintal / Montagny-les-Lanches)	150
C.C. Pays de Fillière	**2 400**
dont Rang B (Saint-Martin-Bellevue / Groisy)	950
dont Rang C (Villaz / Chavonnes/ Thorens-Glières)	1 050
dont Rang D (Evires / Aviernoz / Les Ollières / Naves-Parmelan)	400
C.C. Pays Cruseilles	**1 750**
dont Rang B (Allonzier-la-Caille / Cruseilles)	900
dont Rang D (Andilly / Cercier / Cuvat /Cernex / Copponex / Le Sappey /Menthonnex -en-Bornes / Saint Blaise / Villy-le-Bouveret / Villy –le-Pelloux / Vovray-en-Bornes)	850
C.C. Fier et Usses	**2 000**
dont Rang B (La Balme-de-Sillingy / Sillingy)	1 550
dont Rang D (Lovagny / Nonglard / Mesigny / Sallenoves / Choisy)	450
C.C. Rive Gauche	**1 400**
dont Rang C (Sevrier / St Jorioz)	1 150
dont Rang D (Duingt / Entrevernes / La-Chapelle-Saint-Maurice / Saint-Eustache / Leschaux)	250
C.C. Tournette	**250**
rang D (Veyrier / Menthon -Saint-Bernard / Bluffy / Talloires)	250
C.C. Pays Faverges	**1 900**
dont Rang B (Faverges)	1 000
dont Rang C (Doussard)	450
dont Rang D (Cons-Sainte-Colombe / Saint-Férréol / Montmin / Giez/ Chevaline / Lathuile /Marlens / Seythenex)	450
TOTAL	**30 400**

FIGURE 2 – Tableau des objectifs et carte du cœur d'agglomération – ScoT Bassin Annecien (extrait des documents PLH)

1.2.1.c Imagine Le Grand Annecy

Un certain nombre d'objectifs de la démarche « Imagine le Grand Annecy » font référence à des enjeux d'habitat. Ils seront ensuite « ventilés » en fonction des thématiques soulevées dans cette fiche.

- Objectif n°1 : Toute nouvelle construction se fera dans des pôles de vie bien reliés aux transports en communs pour favoriser la vi(ll)e de proximité.
- Objectif n°3 : A l'horizon 2030, diviser par deux le nombre d'hectares nouvellement urbanisés par rapport au début des années 2000
- Objectif 4 : Stopper la construction de nouveaux logements autour du lac, en dehors des cœurs de villes et villages. - Démarrage 2019
- Objectif n°6 : d'ici 2030, réaliser 1/3 des opérations de logements collectifs dans des éco-quartiers initiés par la puissance publique
- Objectif n°7 : une charte des promoteurs pour **maîtriser** les opérations d'urbanisme et renforcer la prise en compte de la **nature** et des **paysages**
- Objectif n°9 : : Réfléchir à la surélévation des bâtiments là où c'est possible et pertinent, prévoir logements et/ou bureaux au-dessus des nouveaux équipements.
- Objectif n°10 : Favoriser la rénovation énergétique des logements avec l'extension à toute l'agglomération du programme « j'éco-rénove ma copro » et un objectif à 5 ans de rénover 5 500 logements collectifs. - Démarrage 2019.
- Objectif n°12 : produire d'ici 2030 50% des constructions neuves en passif ou énergie positive, puis 100% à compter de 2050
- Objectif n°27 : 100 000 m2 de toitures végétalisées en 2023
- Objectif n°45 : En 2030, 50% du potentiel solaire des toitures pertinentes valorisé, 100% en 2050
- Objectif n°62 : Construire des logements pour les jeunes (étudiants, jeunes salariés, ...).
- Objectif n°65 : se mobiliser collectivement pour qu'un nouveau logement produit sur deux soit inférieur au prix du marché
- Objectif n°66 : Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes : mettre en œuvre le bail mobilité pour faciliter les solutions de logement temporaire (inférieur à 10 mois), encourager les propriétaires à louer des logements vides, etc. - Démarrage 2019.
- Objectif n° 67 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées : aide à l'adaptation des logements, faciliter l'accès aux commerces, aux services de santé, à la mobilité, aux loisirs, maintien de la vie sociale... - Démarrage 2019.
- Objectif n° 68 : Aider les plus fragiles à trouver une activité rémunérée, un logement et des soins.
- Objectif n° 72 : Développer les lieux intergénérationnels (ex : restaurants, habitat, tiers lieux).
- Objectif 89 : Développer l'accueil d'étudiants et chercheurs étrangers

1.2.1.d Articulation du PLH en vigueur avec le PLUI-HMB

Pour bien articuler les différents thèmes et les calendriers des démarches (concomitance de la mise en œuvre du PLH avec l'élaboration du PLUI-HMB) il s'agit de « revisiter » les documents du PLH avec un jeu de « miroir » à intégrer :

PLH 2020 - 2025	Enjeux de cohérence et de valeur ajoutée entre les démarches	PLUI-HMB 2026-2031
Diagnostic terminé il y a plus de 2 ans	Actualisation des tendances majeures identifiées	Diagnostic (en cours)
Orientations validées en décembre 2019	Redéfinition de l'armature urbaine et des objectifs de production	POAH (à partir de 2021)
Actions validées en décembre 2019	Suivi et pilotage au moins annuel, avec un bilan à mi-parcours soit en 2022.	OAP (à partir de 2021)

TABLEAU 1 – Lien entre le PLH 2020-2025 et le PLUi-HMB

Pour une durée de 6 ans le PLH a donc établi un programme d'actions portant sur des objectifs de développement de l'habitat à la fois en termes quantitatifs (pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, mais aussi répondre aux besoins endogènes liés par exemple aux divorces, au vieillissement de la population, à la décohabitation, etc…), mais aussi qualitatifs (localisation de l'offre neuve, accessibilité financière des logements, etc…).

Le PLH contient aussi des actions sur l'entretien du parc existant, les questions de consommations énergétiques ou la prise en compte de « populations spécifiques » (soit les populations les plus en fragilité au regard de l'habitat : jeunes, précaires, handicapés, seniors et gens du voyage).

Le PLH a son propre « écosystème » avec notamment la Conférence Intercommunale du Logement qui aborde les enjeux de peuplement dans le parc social (gestion de la demande, attributions) et constitue aussi un outil pour répondre aux besoins des ménages. Il convient aussi de citer la démarche de Plan Action Foncière (PAF) qui va permettre de nourrir le volet « capacité spatiale de production » et, à termes, les travaux du PLUI-HMB. Sans oublier une démarche partenariale associant opérateurs et habitants sur l'amélioration de la qualité de l'offre neuve qui devra trouver, autant que possible, une traduction réglementaire de dans le PLUI-HMB.

Le PLH engage donc des chantiers de mise en œuvre de ses actions concomitantes aux chantiers d'élaboration du PLUI-HMB. A ce titre, le bilan à mi-parcours du PLH (fin 2022/début 2023) permettra d'enrichir le PLUI-HMB.

Concrètement, dans la perspective du PLUI-HMB, il convient de distinguer deux types de mesures dans le PLH :

- Les mesures non opposables aux autorisations d'urbanisme
- Les mesures opposables aux autorisations d'urbanisme

Sachant que, dans une logique de progrès, la réflexion doit bien rester globale et non pas se scinder en deux. Il convient donc de bien comprendre qu'une politique locale de l'habitat part de la situation des ménages au regard de leurs capacités à réaliser leurs itinéraires résidentiels dans de bonnes conditions sur le territoire. C'est l'armature de base de l'habitat. Puis viennent s'ajouter des armatures sur la capacité foncière, les enjeux climatiques, les paysages, etc…

Les actions habitat non opposables se retrouvent donc traduites dans le PLUI-HMB sous la forme du Programme d'Orientation et d'Aménagement Habitat (le POAH) qui reprend les actions d'ingénierie et de

gouvernance, de prise en compte des populations spécifiques, de développement de services pour accompagner le développement, mais aussi les actions sur le parc existant.

Les actions habitat opposables aux autorisations d'urbanisme sont traduites dans le PLUI-HMB via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement (écrit et graphique comme des emplacements réservés « logement social »…). Il s'agit essentiellement des actions liées au développement de l'offre (quantitatives et qualitatives). Elles se déclinent de 2 manières :

- OAP thématique(s) sur l'habitat : permettant ainsi de poser des exigences sur l'ensemble du territoire quant au développement des logements, par exemple avec un minimum de logements sociaux dans toutes les opérations, des critères de qualité (surfaces minimums selon typologie par exemple), de localisation (proximité transports notamment), etc…
- OAP de secteurs : qui, sur certains secteurs stratégiques de l'agglomération peuvent être plus exigeantes que les OAP thématiques et sont plus précises sur le « projet urbain » attendu. L'approche géographique permettant de rendre cohérentes les différentes thématiques (déplacement, paysage, environnement, climat, énergie, économie, habitat, etc…) au service d'un projet de territoire spécifique (lui-même contributeur au projet de territoire du Grand Annecy).

Au stade actuel, la fiche « habitat » à intégrer dans le diagnostic du PLUI-HMB s'établit autour des deux parties suivantes :

1. Sur quels thèmes majeurs réactualiser le diagnostic ?
2. Comment intégrer les axes du PLH dans la réflexion PLUI-HMB ?

1.2.1.e Loi Climat et Résilience

L'article 207 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, prévoit que le Gouvernement rendra public un rapport relatif à l'évaluation de la politique de limitation de l'artificialisation des sols au moins une fois tous les cinq ans. Le rapport doit présenter l'évolution de l'artificialisation des sols au cours des années civiles précédentes. Il doit dresser le bilan de la loi climat et résilience en matière de lutte contre l'artificialisation, évaluer l'efficacité des mesures de réduction de l'artificialisation et les adapter pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050

Un observatoire de l'habitat et du foncier est à mettre en place au plus tard trois ans après qu'un PLH a été rendu exécutoire. Il a notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible (article L.302-1 CCH).

Cette analyse s'appuie notamment sur un recensement :

- des friches constructibles,
- des locaux vacants,
- des secteurs urbains « en sous densité »,
- des surfaces potentiellement réalisables pas surélévation des constructions existantes,
- des surfaces maintenues non imperméabilisées ou éco-aménageables,
- des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code (Cf. infra).

Les observatoires de l'habitat et du foncier doivent rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Ce bilan

annuel doit comporter, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH concerné et les résultats de l'exercice écoulé (article 205 LCR).

Les modalités d'application de ces dispositions sont soumises à décret d'application.

Le bilan trimestriel du PLH du Grand Annecy sera fait à l'automne 2022. Celui-ci ne comporte pas actuellement de volet foncier. Celui-ci est à constituer sur la base des sources mobilisables par le Grand Annecy en interne ou via des partenaires. A titre informatif un Plan d'Action Foncière (PAF) est en cours d'élaboration en partenariat de l'Etablissement Public Foncier avec comme échéance d'approbation la fin 2022 et une temporalité définie à 6 ans. Néanmoins, le PAF est un document contractuel évolutif en fonction de l'avancée de la réflexion PLUi et de la priorisation au long court des projets territoriaux.

1.3 Les grands objectifs du PLH 2020-2025 : développement maitrisé, territorialisé et abordable

1.3.1 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU PLH 2020-2025

Le PLH 2020-2025 s'inscrit dans une logique de maitrise et d'organisation de la production de logements. Ceci afin de répondre à des enjeux de fonctionnement du territoire, soucieux de protéger l'environnement et la qualité de vie.

A cet objectif de développement urbain se greffe aussi un objectif qualitatif de développement d'une offre abordable, répondant aux besoins des ménages.

A partir de cette base, un scénario a été élaboré dans le cadre du PLH 2020-2025, pour une croissance démographique de 1.3 à 1.5% par an. Ci-dessous tableau extrait du PLH :

Estimation des besoins en logement en prospective : scénario 1600 logt/an

	2014-2025 (11 ans)		
	2014	Variation / an 2014- 2025	2025
Population des ménages	191 273	1,32 %	221 049
Population totale	196 332		226 896
Taille moy.des ménages	2,168	-0.17%	2,13
Parc total	100 635	1,48%	118 240
Résidences principales	88 241	1,5%	103 904
Logements vacants	5 749	0,5%	6 073
Résidences secondaires et occasionnelles	6 645	2%	8 262
	Construction 2012-2025		
	Global	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	**17 605**	**1 600**	**7,56**

L'exercice de prospective permet d'évaluer à 1600 logements nouveaux/an en moyenne avec un taux de croissance démographique de l'ordre de +1,32%/an.

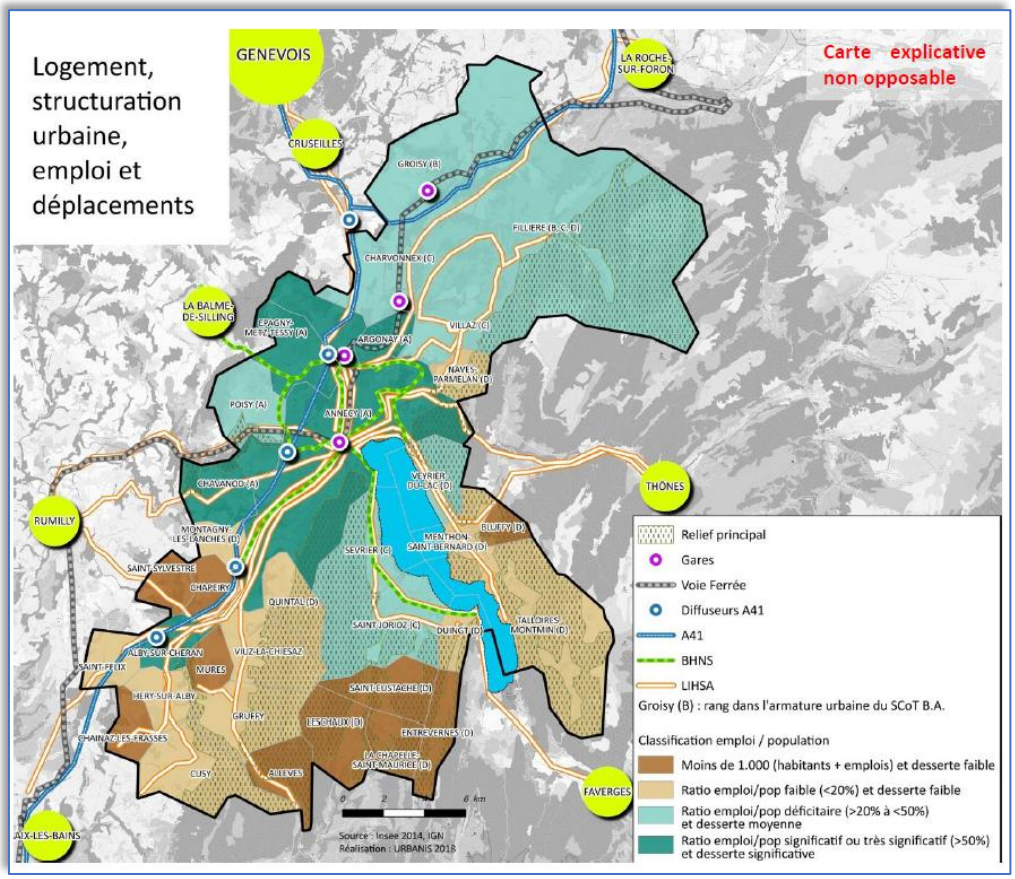
TABLEAU 2 – Estimation des besoins en prospective : scénario 1600 logt/an

1.3.2 LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS

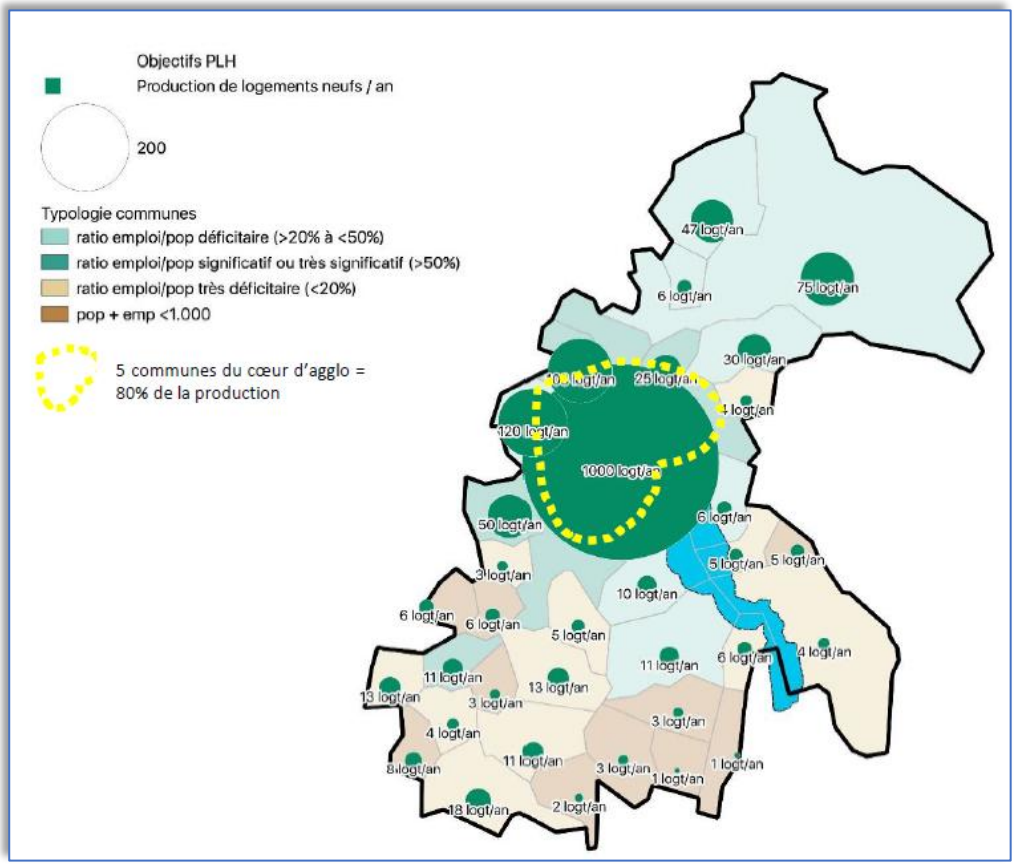
Le PLH propose une territorialisation des objectifs selon 3 principes :

- Respecter l'armature urbaine du territoire
- Privilégier le développement de logements à proximité des zones d'emploi, des services et des infrastructures de transports
- Développer surtout en cœur d'agglomération et préserver les rives du lac

Voir ci-dessous carte explicative non opposable (extraite du PLH 2020-2025).



CARTE 1 – L'armature urbaine et les dynamiques du territoire (extrait du PLH 2020-2025)



CARTE 2 – La territorialisation des objectifs de production de logements / an (extrait du PLH 2020-2025)

1.3.3 ACTUALISATION AVEC LES DERNIERS CHIFFRES DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Logts commencés (Sit@del2) - date de prise en compte - hors résidences	2017	2018	2019	Moyenne 2017-2019	Objectifs PLH 2020-2025
Grand Annecy	**1794**	**2409**	**1643**	**1 949**	**1623**
1ere couronne Annecy	*164*	*756*	*271*	*397*	*311*
Annecy	*1075*	*1301*	*891*	*1 089*	*1000*
Lac	*289*	*160*	*202*	*217*	*55*
Pays d'Alby	*155*	*43*	*54*	*84*	*95*
Pays de Filliere	*111*	*149*	*225*	*162*	*162*

TABLEAU 3 – Logements commencés par entités territoriales période 2017-2019

L'année 2019 a été marquée, en termes de logements commencés dans la source Sit@del, par une baisse de la production neuve. Après une année particulièrement forte en 2018.

Ainsi, au regard de 2019, les objectifs sont à peu près tenus, si ce n'est sur le secteur du Lac en surproduction.

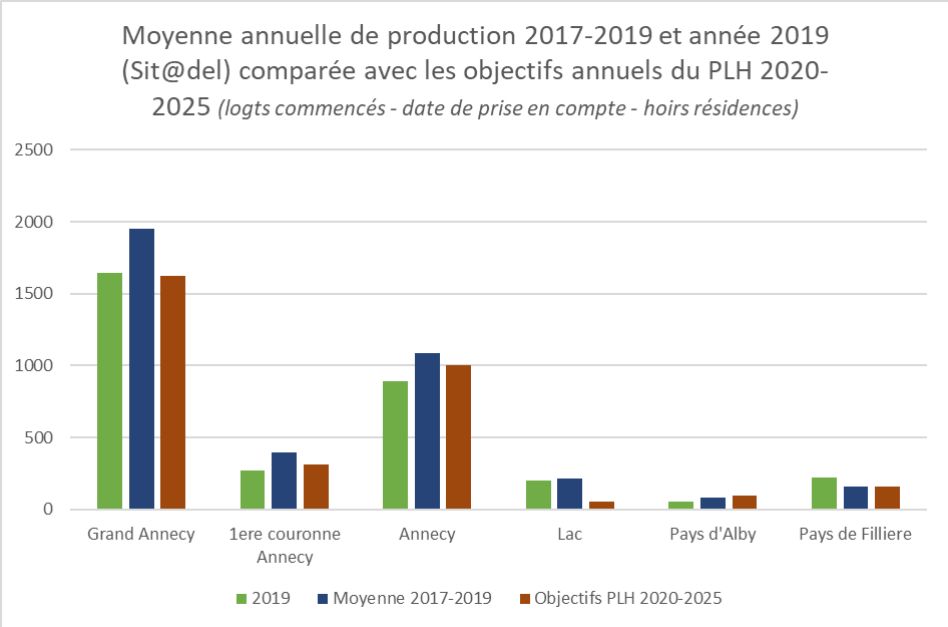


FIGURE 3 – Moyenne annuelle de production 2017-2019 et année 2019 (Sit@del) comparée avec les objectifs annuels du PLH 2020-2025

L'année 2020 sera complexe à analyser du fait des effets de la pandémie et des 3 mois (au moins d'arrêt de chantiers). La capacité de production peut doubler comme on le voit sur les années 2017 et 2018.

1.3.4 LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

	Objectifs annuels de production de logements 2020-2025			Pour mémoire Objectifs de rattrapage réglementaires 2017-2019 en logements locatifs sociaux Annualisés
Communes (*SRU*)	**Nb lgt / an**	**Dont Nb lgts sociaux / an* (PLAI, PLUS,PLS, BRS)**	**dont Nb lgt abordable / an (BRS ou PSLA ou prix < 20% marché)**	
Alby-sur-Cheran	11	1	8	
Allèves	2	0		
Annecy	1 000	400	200	354
Argonay	25	9	6	
Bluffy	5	1	2	
Chainaz-les-Frasses	8	1		
Chapeiry	6	1		
Charvonnex	6	2	2	
Chavanod	50	17	10	
Cusy	18	5	2	
Duingt	6	1	2	
Entrevernes	1	0		
Epagny-Metz-Tessy	108	43	22	46
Fillière	75	30	16	38
Groisy	47	19	10	
Gruffy	11	3	2	
Héry-sur-Alby	4	0		
La Chapelle St-Maurice	1	0		
Leschaux	3	1		
Menthon St Bernard	5	1	2	
Montagny-les-Lanches	3	0		
Mûres	3	0		
Nâves-Parmelan	4	1		
Poisy	120	48	24	44
Quintal	5	1	2	
Saint-Eustache	3	0		
Saint-Félix	13	2	6	
Saint-Jorioz	11	5	2	50
Saint-Sylvestre	6	1	2	
Sevrier	10	4	2	41
Talloires-Montmin	4	1		
Veyrier-du-Lac	6	2		
Villaz	30	9	6	
Viuz-la-Chiésaz	13	3	2	
TOTAL GRAND ANNECY	**1 623**	**612**	**330**	

TABLEAU 4 – Objectifs annuels de production de logements PLH 2020-2025

1.3.5 ACTUALISATION POUR LES COMMUNES SRU

7 communes sont « SRU ». Parmi elles, 5 le sont depuis 2000 (Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Poisy, Saint-Jorioz et Sevrier). A ce titre ces communes doivent atteindre un objectif de 25% des résidences principales en logements sociaux en 2025.

D'autres communes du Grand Annecy, sont considérées comme des « nouvelles communes » SRU. Il s'agit de Fillière et Groisy qui sont rentrées plus récemment dans le cadre des obligations SRU. Le 1/01/2017 pour Fillière et le 1/01/2019 pour Groisy. Leurs objectifs de rattrapage sont donc modulés.

Par ailleurs des communes se rapprochent du seuil de 3 500 habitants qui les ferait basculer dans le champ de l'Article 55 de la loi SRU. IL s'agit de Villaz, Argonay et dans une moindre mesure Chavanod.

Toutefois, les débats en cours sur la loi 3DS [2] (NDLR : Date mise à jour de ce chapitre en octobre 2021), montrent que le mode de calcul de rattrapage va évoluer.

Il est donc complexe d'aborder le sujet des obligations SRU pour les communes dans ce contexte.

Sachant qu'il semble se présager les points suivants dans la loi 3DS

- Une pérennisation de l'obligation d'un taux de 25 % de logements sociaux au-delà de 2025
- Un mécanisme de rattrapage fonction du nombre de logements sociaux manquants, augmenté lorsque la commune se rapproche de l'échéance
- Un rythme de rattrapage pouvant être adapté en cas de difficultés particulières, à la condition que la commune signe un Contrat de Mixité Sociale (CMS)
- Des exemptions susceptibles de changer

L'inventaire SRU fait par l'Etat en 2021 permet de se rendre compte des enjeux de rattrapage (voir tableau ci-après). Pour autant les calculs précis seront à effectuer lorsque le loi 3DS en aura précisé les modalités.

Décompte S.R.U.	2017			2018			2019			2020			Population municipale 01/01/2021
Communes	RP	LLS	%	RP	LLS	%	RP	LLS	%	RP	LLS	%	
ANNECY CN	61 851	12 388	**20,03%**	62428	12 712	**20,36%**	63499	13 080	**20,60%**	64796	13 333	**20,58%**	128 199
Argonay	1 244	204	**16,40%**	1 342	226	**16,84%**	1 434	252	**17,57%**				3 184
Chavanod	1 000	58	**5,80%**	1 000	58	**5,80%**	1 004	58	**5,78%**				2 682
Epagny-Metz-Tes	3 363	471	**14,01%**	3 461	478	**13,81%**	3 582	509	**14,21%**	3 670	511	**13,92%**	8 010
Poisy	3 444	466	**13,53%**	3 460	466	**13,47%**	3 534	489	**13,84%**	3 673	510	**13,89%**	8 109
St-Jorioz	2 758	240	**8,70%**	2 811	242	**8,61%**	2 832	263	**9,29%**	2 875	298	**10,37%**	5 864
Sévrier	1 964	113	**5,75%**	2 019	114	**5,65%**	2 010	114	**5,67%**	2 022	115	**5,69%**	4 150
Fillière	3 709	169	**4,56%**	3 869	172	**4,45%**	3 960	189	**4,77%**	4 028	189	**4,69%**	9 331
Groisy	1 477	135	**9,14%**	1 530	139	**9,08%**	1 621	156	**9,62%**	1 615	156	**9,66%**	3 717
Villaz	1 307	53	**4,06%**	1 318	53	**4,02%**	1 363	53	**3,89%**				3 387
TOTAL GRAND ANNECY	82 117	14 297	**17,41%**	83 238	14 660	**17,61%**	84 839	15 163	**17,87%**				

RP : résidences principales DGI via DDT 74 – LLS : logements locatifs sociaux DDT 74, art. L.302-5 code Construction & Habitation

TABLEAU 5 – Part de logements sociaux des communes SRU période 2017-2020

[2] 3DS pour : **D**ifférenciation, **D**écentralisation, **D**éconcentration, **S**implification

1.4 Diagnostic Habitat – Rappel et éléments d'actualisation du diagnostic de 2017 (PLH 2020-2025)

Le diagnostic du PLH a forcément vieilli. Si le PLH a été adopté fin 2019, le diagnostic a été réalisé en 2017-2018. Avec notamment des bases de données INSEE de 2014. Il convient donc de le réactualiser sans pour autant le réécrire. L'enjeu est d'observer les tendances clefs identifiées dans le diagnostic pour mesurer les éventuels changements. Il est à noter que le territoire du Grand Annecy est plutôt concerné, sur l'ensemble des données habitat, par des tendances fortes et marquées depuis des années.

Les conclusions du diagnostic ont de grandes chances d'être encore d'actualité. Mais il y a un fort besoin de disposer d'une connaissance fine et suivie sur le territoire. Où il existe aujourd'hui peu d'observatoires. A l'occasion des travaux d'élaboration du PLUI-HMB, il conviendrait de développer des systèmes d'observation pérennes permettant ainsi de pouvoir faire des mises à jour régulières des enjeux, et ainsi construire un PLUI-HMB argumenté, opérationnel et pilotable.

Ce travail d'actualisation du diagnostic du PLUI-HMB est à faire en lien étroit avec la mise en œuvre, prévue au PLH 2020-2025, d'un observatoire de l'habitat. Le lien avec d'autres domaines que l'habitat peut ainsi utilement être creusé. L'articulation entre les démarches est nécessaire.

1.4.1 RAPPEL DES POINTS CLES DU DIAGNOSTIC PLH 2020-2025 + ACTUALISATION ET ENJEUX A INTEGRER DANS LE PLUI-HMB

Points clefs tels que proposés dans le diagnostic du PLH 2020-2025.

1. **Une démographie très dynamique soutenue par 40 ans de croissance continue et rapide de la population** (+1,5%/an) dans un contexte départemental hyper dynamique. Les évolutions démographiques sont essentiellement portées par le solde migratoire (expliquant les 2/3 de la croissance), mais ce phénomène est toutefois à nuancer par commune. Il est constaté de nombreux départs de population vers le reste du Département, en particulier depuis les franges Nord et Sud du Grand Annecy.

   ACTUALISATION/ENJEUX : Croissance démographique confirmée par les chiffres 2017, mais un peu de « tassement » (+1,33% par an entre 2012 et 2017).

   Un solde migratoire qui reste fort, mais tendrait à diminuer sur les dernières périodes observées par l'INSEE.

2. **Le dynamisme démographique est le fait de deux moteurs : la dynamique économique du pôle d'emploi d'Annecy et l'influence de Genève**. Il est souligné que 76% des habitants résident et travaillent sur le Grand Annecy et que 72% des emplois du Grand Annecy sont occupés par des habitants de l'agglomération. Concernant les frontaliers, 8 % des actifs logés sur le Grand Annecy travaillent en Suisse, soit 10 800 personnes. Ce nombre a été multiplié par 2,3 en 10 ans.

   ACTUALISATION/ENJEUX : La croissance des frontaliers se confirme aussi dans les derniers chiffres de l'observatoire transfrontalier (entre + 5 et 10% entre 2006 et 2016)

3. **Un vieillissement très rapide de la population** et une répartition spatiale marquée selon les tranches d'âges. L'**accroissement des plus de 60 ans est deux fois plus rapide** que les moins de 20 ans : d'une part, le territoire attire des populations retraitées en quête d'un cadre de vie ou d'un rapprochement familial (fruit d'un solde migratoire élevé observé ces dernières décennies) ; d'autre part, le territoire permet difficilement l'ancrage des populations familiales du fait de prix de marchés élevés. Ce dernier point souligne les fonctions résidentielles de la périphérie du Grand Annecy sur lesquelles les familles actives s'installent plus facilement (effet prix, confort etc).

   Concernant les publics séniors, les évolutions démographiques mettent ainsi l'accent sur les besoins de maintien à domicile. Aussi, l'accroissement des plus de 85 ans implique des réponses médicalisées dont l'offre actuelle est insuffisante.

   Les échanges conduits avec le CIAS du Grand Annecy soulignent la nécessité de réponses intermédiaires à travers :

- le développement de solutions de logements à réserver pour les aidants professionnels de plus en plus nombreux et dont les difficultés de logements sur le Grand Annecy sont avérées compte tenu de leurs faibles rémunérations et des prix de marché ;

- le développement de résidences-autonomie (indépendance mais avec services communs).

   ACTUALISATION/ENJEUX : Enjeu clef, durable et classique. A voir comment cela se décline en termes, par exemple de propriétaire occupant vieillissant qui se précarise dans son logement qui lui-même se détériore, notamment en qualité énergétique.

   Un enjeu dans le PLUI-HMB peut tourner autour de la définition des critères pour identifier les secteurs de la ville qui répondent aux besoins des personnes âgées (secteurs pour bien vieillir).

   Questionnements à se poser aussi sur les typologies de logements. En particulier dans les logements sociaux. La sous-occupation est-elle si « mal » que cela pour des personnes âgées qui vivent 23h/24h dans leur logement ? Confinées bien avant le confinement…

4. **Une tendance à la spécialisation du territoire : les familles actives s'installent surtout en périphérie.** Il en résulte un profil des ménages dont la taille moyenne est en baisse *relative* avec l'implantation des familles en périphérie de la "ville", et la hausse rapide des petits ménages (1 à 2 personnes) et familles mono parentales hors ville-centre. Par voie de conséquence, les différents secteurs de l'agglomération tendent à se spécialiser : la ville-centre tend plus fortement au vieillissement tout en jouant un rôle primordial d'accueil des jeunes ménages célibataires, des couples sans enfant, et des familles monoparentales. Le reste du territoire accueille des familles avec enfants, tout en conservant un rôle de maintien des personnes et ménages fragilisés issus des sous-secteurs périphériques : ménages isolés (1 personne) ou fragiles (familles monoparentales en forte hausse).

   ACTUALISATION/ENJEUX : Poursuite des phénomènes de fond avec des petits ménages sur Annecy et dans le secteur Lac.

   Les évolutions tendant, classiquement, à engager une baisse continue de la taille des ménages dans les secteurs les plus au Sud et, dans une moindre mesure au Nord. Là où le potentiel de diminution est le plus fort.

   Mais les autres secteurs se rapprochent sans doute de l'asymptote et ainsi comportent une part de plus en plus importante de petits ménages avec un potentiel de desserrement limité. Ce qui peut signifier un besoin quantitatif de logements en baisse… mais un besoin qualitatif de plus en plus important : vieillissement, évolutions sociétales des ménages, impacts de la crise COVID, effets croissant du télétravail, etc… Une approche « classique » ne convient sans doute plus.

5. **Un territoire riche, mais des inégalités qui s'accroissent**

   Avec un revenu médian équivalent à 24 065€/unités de consommation, il est constaté que la population du Grand Annecy est "plus riche qu'ailleurs" (médian Région Rhône-Alpes : 20 988€/UC). Mais les inégalités se creusent et les populations fragiles se concentrent sur la ville centre.

   La précarité s'accroit fortement. A titre d'illustration, le nombre d'allocataires CAF s'accroit de + 9,5 % entre 2004 et 2014 et celui des bénéficiaires du RSA de +7.4% entre 2010 et 2015.

   Par ailleurs, la fonction sociale du parc locatif privé est soulignée puisque celui-ci accueille presque autant de ménages à bas revenus et très bas revenus que le parc locatif social.

   Au sein du parc locatif social, 1 ménage sur 5 est éligible au PLAI, 1 sur 2 au PLUS et 1 sur 5 au loyer PLS.

   ACTUALISATION/ENJEUX : Entre 2014 et 2017, la médiane des revenus de la ville d'Annecy a connu une croissance de 12%, le Grand Annecy 10% et le Département 7%. Il y a un très net rapprochement des standards du département. Ce qui signifie que sur l'ensemble de la Haute-Savoie, le Grand Annecy connait sans doute les plus fortes hausses de revenus.

   A noter des secteurs où se concentre la précarité sur Annecy qu'il conviendra de prendre en compte : Champ Fleuri, Novel-Teppes (qui est aussi un secteur ayant connu une faible évolution de revenus entre 2011 et 2016), Le Jourdil beauregard, Champ de Maïs ou Fier.

6. Un parc de logement essentiellement collectif, très concentré géographiquement (68% du parc de résidences principales) et globalement jeune. Néanmoins, face à la présence de propriétaires disposant de faibles ressources, le parc existant présente **un potentiel d'amélioration et d'adaptation en réponse aux enjeux climatiques et de maintien à domicile :** près d'un propriétaire sur 5 est éligible aux aides de l'Anah dont les 2/3 sont logés en copropriété.

   Ainsi, 30 000 logements en copropriété ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1975. Ce gisement constitue une cible importante pour la transition énergétique. En outre, il est constaté l'existence d'un parc ancien qui peut justifier des actions d'amélioration dans l'individuel (en particulier sur le secteur des Bauges).

S'agissant du parc social, celui-ci est globalement jeune. Néanmoins il présente des besoins d'amélioration énergétique : ¼ du parc social est énergivore (étiquette DPE E, F ou G)

ACTUALISATION/ENJEUX : Partie sur le parc existant à mettre en perspective avec le PCAET.

En particulier sur l'articulation des objectifs de réhabilitation des logements.

De même, le plan de relance peut aussi, dans une moindre mesure, changer la donne et donner un coup d'accélérateur.

A noter aussi les propriétaires accédants au-dessus des plafonds ANAH mais avec un taux d'effort si important qu'ils ne peuvent conduire de travaux d'isolation dans leur logement.

Le Grand Annecy est un territoire où la « valorisation verte » du logement (c'est-à-dire donner de la valeur à son logement via des travaux d'isolation par exemple) a moins d'impact tant le marché immobilier local peut être à lui seul générateur de valeurs…

Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que c'est le marché de l'existant qui fixe le niveau du marché du neuf. A considérer avec prudence et suivi dans le contexte de crise de 2020.

7. **Un marché immobilier dynamique et à prix très élevés**, qui traverse les "crises" sans fléchir : 1 472 logements neufs construits en moyenne chaque année (hors résidences), soit un rythme soutenu de l'ordre de 8,2 logements par an pour 1 000 habitants (contre 5 en Rhône-Alpes).

   Cette production est aujourd'hui relativement diversifiée puisque 1/3 des logements produits le sont en locatif social (442/an en moyenne) et très majoritairement sous forme d'habitat collectif (Plus des ¾ des logements construits sont des appartements dont la moitié sur des opérations de plus de 20 logements). Néanmoins, le poids de la maison individuelle reste prépondérant sur les communes périphériques où la part de maisons dépasse la moitié de la production.

   En termes de prix de marché, ceux-ci poursuivent leur progression atteignant 4 800€ TTC /m^2 de surface habitable hors stationnement début 2018.

   Les primo-accédants sont de plus en plus rares parmi les acquéreurs. Leur budget, inférieur le plus souvent à 300 000€, est en inadéquation avec les prix du marché. Le marché de l'accession est encore aujourd'hui porté par les clientèles secundo-accédantes et frontalières majoritairement à des fins d'utilisation (seulement 1/3 d'investisseurs).

   Cette tension vaut également sur les marchés de l'ancien ainsi que sur le marché locatif privé également cher et tendu (peu d'offre et des loyers moyens à 14€/m2) soulignant un réel déficit de logements locatifs à loyers intermédiaires.

   Ces niveaux de prix immobiliers et fonciers rendent les parcours résidentiels particulièrement délicats sur le Grand Annecy. S'appuyant sur les ressources médianes d'un ménage de 4 personnes, le diagnostic se veut éclairant sur les possibilités de parcours d'un ménage familial avec enfants :

   - au regard des marchés locatifs : 8% des familles-type relèvent des plafonds PLAI, 27% du PLUS, 50% du PLS.
   - leur capacité d'accès à la propriété sont quant à elles très limitées : dans l'ancien, 45% des familles ne peuvent pas s'acheter un appartement de type 4 et 77% ne peuvent faire l'acquisition d'une maison ancienne. Dans le neuf, cette part atteint 71% pour un appartement T4 et près de 90% pour une maison.

   Il en résulte des enjeux forts concernant la promotion :

   - d'une offre locative sociale et intermédiaire,
   - d'une offre en accession à prix abordables, dont le précédent PLH de la C2A s'était saisi de manière forte en visant la production de 20% de l'offre nouvelle à des prix abordables (<

3 300€/m2) dont 1/3 en accession sociale (< 2 800€), 1/3 en gamme intermédiaire (2 800 à 3 300€), 1/3 en gamme supérieure.

ACTUALISATION/ENJEUX : La question des prix de l'immobilier, avec des mises à jour dans le diagnostic, est centrale. Un modèle économique spéculatif est très présent, mais comme Annecy est en zone B1, les effets de l'investissement institutionnel sont limités. Pour autant le prix de l'immobilier pousse les ménages dans des calculs patrimoniaux visant, par exemple, une revente avec bénéfice pour poursuivre l'itinéraire résidentiel. Mais il faut pouvoir accéder la première fois… Le Grand Annecy est modelé par ce modèle économique immobilier qui impacte les lieux de résidence, et donc les déplacements, la consommation foncière, la qualité du logement, le reste à vivre des ménages… Le prix de l'immobilier est la clef de compréhension du territoire. D'ailleurs dans les travaux de concertation Imagine, cette question a été essentielle dans les propos des habitants.

8. **Une pression forte sur le parc locatif social existant.** Le parc locatif social est concentré géographiquement et très tendu, ce qui implique des enjeux de production soutenus. Si environ 14 % des résidences principales relèvent du parc locatif social *(Insee*), soit 11 151 logements, les objectifs de rattrapage légaux demeurent importants : 5 400 logements manquants au 01/01/2017 sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU qui doivent atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales d'ici 2025.

   Les obligations légales sont justifiées par une très forte pression s'exerçant sur le parc social existant : près de 8 000 demandes actives (+ 14 % en 1 an) dont 30 % de demandes de mutation ; un taux de vacance très faible (1%) ; un taux de mobilité inférieur à la moyenne régionale ; plus de 6 demandes pour 1 attribution.

   ACTUALISATION/ENJEUX : Le dernier inventaire, 2019, réalisé par l'Etat et permettant d'identifier les enjeux de rattrapage de production de logements sociaux au titre de la loi SRU (Art 55) identifie 5 747 logements manquants pour réaliser l'objectif de 25% de logements sociaux dans les résidences principales (simulation 2019 du nombre de RP réalisé par l'Etat). A noter que l'objectif est d'atteindre 25% en 2025 avec 2 engagements triennaux qui courent sur ce PLH : réaliser 50% de l'objectif de rattrapage entre 2020 et 2022, puis 100% de l'objectif entre 2023 et 2025.

   Le PLH avait identifié un enjeu en matière de localisation de la production de logement social, notamment pour tenir compte de la volonté de préserver le paysage et les rives du lac. Le PLUI devra traiter de cette problématique et des conséquences en matière de solidarité intercommunale.

9. Concernant les publics dits spécifiques, des besoins qui leur sont propres

   Jeunes isolés/étudiants :

   - Une offre en foyer-logement et résidences sociales qui répond partiellement aux besoins (2 121 logements ou lits répartis sur 22 résidences), avec des tensions concernant les jeunes isolés et la prise en charge des mineurs.

   - Une offre étudiante en tension : + 3 000 étudiants en 2 ans (des réponses en cours qui seront insuffisantes pour satisfaire les besoins).

   - Une offre étudiante chez l'habitant ou le parc locatif privé qui semblent entrer en concurrence avec le logement AirBnB (phénomène à objectiver).

   Publics démunis / fragiles :

   - Une précarité sensiblement plus marquée que la moyenne départementale.

   - Une offre concentrée sur Annecy.

   - Le 115 est saturé : fortes difficultés sur l'offre d'urgence hivernale qui accueille prioritairement les familles à la rue, auxquelles se surajoute la problématique des migrants.

Gens du voyage :

- Des attentes formulées par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en cours de révision
- Des besoins en terrains familiaux à destination des familles sédentarisées
- Un nombre de places en aire d'accueil suffisant (76 places à Epagny-Metz-Tessy)
- Un terrain pérenne de grand passage à aménager.

Publics saisonniers :

Cinq « communes touristiques » et des besoins estivaux émanant de l'hôtellerie et de la restauration. A ce sujet, une réflexion départementale est aujourd'hui initiée. Celle-ci devrait conduire à un diagnostic approfondi des situations et enjeux quantitatifs et qualitatifs concernant le logement des saisonniers autour du lac.

ACTUALISATION/ENJEUX : Le traitement des « populations spécifiques » est à intégrer dans le PLUI-HMB, à la fois « classiquement » en se référant notamment aux différents schémas départementaux, mais aussi de façon innovante. Le PLUI-HMB peut ainsi apporter une vision de zonage, en particulier en identifiant des secteurs favorables au vieillissement (aménagement public adapté par exemple), mais aussi en croisant les thématiques. Par exemple en identifiant des secteurs de précarité pouvant être exposés à des nuisances (bruit, isolement, factures énergétiques, impacts du changement climatique, etc mettant ainsi en exergue des « doubles » voir « triples » peines positionnant ces secteurs comme prioritaires dans certains traitements urbains (croisement situation des ménages avec l'environnement).

1.4.2 40 ANS DE CROISSANCE CONTINUE ET RAPIDE DE LA POPULATION, DANS UN CONTEXTE DEPARTEMENTAL HYPER DYNAMIQUE

1.4.2.a Une attractivité résidentielle très forte

– *Une croissance continue et soutenue depuis 40 ans*

- Une croissance continue et rapide à l'échelle du Grand Annecy

Le territoire du Grand Annecy compte 196 332 habitants (Insee 2014) et représente 25% de la population de Haute-Savoie. On notera qu'avec 124 376 résidants, Annecy commune nouvelle accueille à elle seule 68% des habitants du territoire du Grand Annecy.

Comme le montre le graphique ci-après, le niveau démographique du territoire a **quasiment doublé en nombre d'habitants** depuis 1968 et fait suite à une **croissance continue et rapide de la population depuis 40 ans.** En effet, le taux de croissance est de l'ordre +1,5% par an, soit un rythme 2 fois plus soutenu que celui de la croissance métropolitaine (+0,6% par an) et équivalente à la croissance départementale (+1,5% par an).

> *Une croissance démographique soutenue avec près de 14 250 habitants supplémentaires en 5 ans.*

Depuis 2009, ce niveau d'accroissement s'est accéléré : le taux d'accroissement annuel de la population a été de 1,6% pour la période 2009-2014, alors qu'il était de 1,2% entre 1990 et 2009.

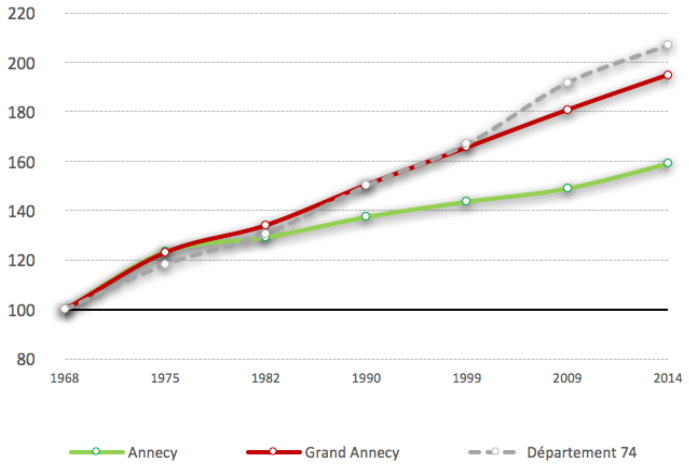
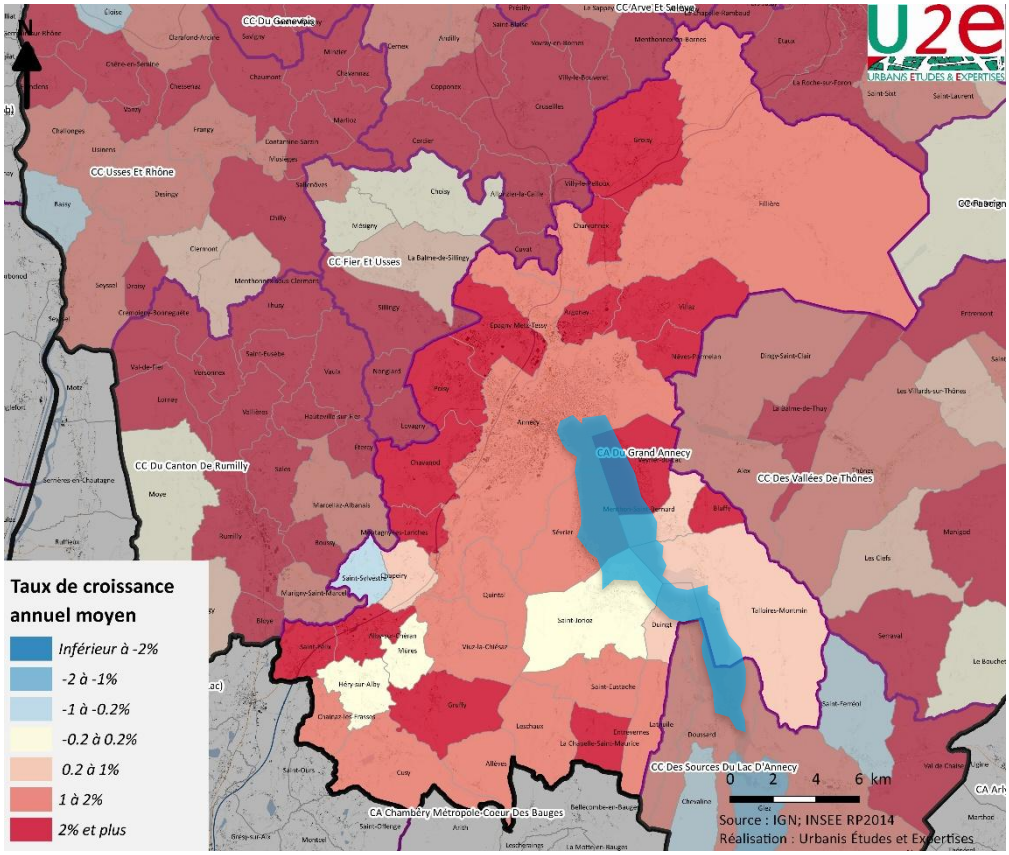


FIGURE 4 – Evolution de la population entre 1968 et 2014 (Base 100 en 1968 – source : RP Insee 1968 à 2014)

- Une croissance péri urbaine rapide



CARTE 3 – Croissance démographique par commune du Grand Annecy (2009-2014) (source : RP Insee 2009, 2014)

Toutes les communes du Grand Annecy ont gagné des habitants entre 2009 et 2014, à l'exception d'Héry-sur-Alby (893 hab.), Mûres (682 hab.) et Saint-Sylvestre (591 hab.) qui connaissent un déclin démographique récent où le solde naturel ne permet pas de compenser le déficit migratoire observé.

Les communes périphériques d'Annecy et/ou le long de l'axe routier A41 sont celles qui ont accueilli le plus d'habitants. Il s'agit notamment des communes de Saint-Félix, Chavanod, Poisy, Epagny-Metz-Tessy, Argonay, Menthon-Saint-Bernard, Veyrier-du-Lac, Nâves-Parmelan, Chavonnex et Groisy. Ces communes connaissent en effet un taux de croissance annuel moyen compris entre 2 et 5% sur la période 2009-2014. Mais ce sont les communes d'Alby-sur-Chéran (+4,5%), Montagny-les-Lanches (+4,9%) et Villaz (+5,7%) qui ont connu la plus forte expansion de population du territoire.

A titre de comparaison, Annecy (commune nouvelle) a un taux de croissance annuel moyen de 1,3% pour la période 2009-2014.

Au sud et à l'est du territoire, Gruffy, Bluffy et Entrevernes ont également vu leur croissance démographique augmenter (avec un taux de croissance annuel compris entre +2% et +4%).

> *L'attrait des populations, et notamment des familles, pour la périphérie est un phénomène particulièrement marqué sur l'agglomération, même s'il s'observe aussi au niveau départemental, comme au niveau national.*

On précisera que cette croissance s'exerce parfois sur de petites communes puisque **14 sur 34 comptent moins de 1 000 habitants en 2014** : Allèves, Bluffy, Chainaz-les-Frasses, Chapeiry, Duingt, Entrevernes, Héry-sur-Alby, La Chapelle-Saint-Maurice, Leschaux, Montagny-Les-Lanches, Mûres, Nâves-Parmelan, Saint-Eustache et Saint-Sylvestre.

Nom de la commune au 01/01/2017	RD99PSDC 1999	Population municipale 2009	Population municipale 2014	Poids population commune / population CA 2014	TxCroiss an myn 99-14 en %	TxCroiss an myn 09-14 en %
Alby-sur-Chéran	1630	2007	2460	1,3%	+ 2,78	+ 4,15
Allèves	262	357	392	0,2%	+ 2,72	+ 1,89
Annecy	112379	116578	124376	63,3%	+ 0,68	+ 1,30
Argonay	1886	2439	2639	1,3%	+ 2,26	+ 1,59
Bluffy	248	326	390	0,2%	+ 3,06	+ 3,65
Chainaz-les-Frasses	518	597	645	0,3%	+ 1,47	+ 1,56
Chapeiry	597	771	779	0,4%	+ 1,79	+ 0,21
Charvonnex	757	1059	1228	0,6%	+ 3,28	+ 3,01
Chavanod	1883	2253	2501	1,3%	+ 1,91	+ 2,11
Cusy	1270	1731	1828	0,9%	+ 2,46	+ 1,10
Duingt	797	891	904	0,5%	+ 0,84	+ 0,29
Entrevernes	168	202	223	0,1%	+ 1,91	+ 2,00
Épagny-Metz-Tessy	5242	6452	7363	3,8%	+ 2,29	+ 2,68
Fillière	6711	8302	8914	4,5%	+ 1,91	+ 1,43
Groisy	2605	2976	3465	1,8%	+ 1,92	+ 3,09
Gruffy	1157	1404	1573	0,8%	+ 2,07	+ 2,30
Héry-sur-Alby	709	901	893	0,5%	+ 1,55	- 0,18
La Chapelle-Saint-Maurice	115	130	133	0,1%	+ 0,97	+ 0,46
Leschaux	257	262	287	0,1%	+ 0,74	+ 1,84
Menthon-Saint-Bernard	1659	1876	1898	1,0%	+ 0,90	+ 0,23
Montagny-les-Lanches	369	559	697	0,4%	+ 4,33	+ 4,51
Mûres	650	688	682	0,3%	+ 0,32	- 0,18
Nâves-Parmelan	862	890	955	0,5%	+ 0,69	+ 1,42
Poisy	5487	6514	7368	3,8%	+ 1,98	+ 2,49
Quintal	882	1164	1210	0,6%	+ 2,13	+ 0,78
Saint-Eustache	392	470	502	0,3%	+ 1,66	+ 1,33
Saint-Félix	1617	2111	2407	1,2%	+ 2,69	+ 2,66
Saint-Jorioz	5002	5716	5747	2,9%	+ 0,93	+ 0,11
Saint-Sylvestre	511	603	591	0,3%	+ 0,97	- 0,40
Sévrier	3421	3835	4163	2,1%	+ 1,32	+ 1,65
Talloires-Montmin	1637	1981	2041	1,0%	+ 1,48	+ 0,60
Veyrier-du-Lac	2063	2134	2371	1,2%	+ 0,93	+ 2,13
Villaz	2068	2624	3367	1,7%	+ 3,30	+ 5,11
Viuz-la-Chiésaz	1022	1278	1340	0,7%	+ 1,82	+ 0,95
CA Grand Annecy	**166833**	**182081**	**196332**		**+ 1,09**	**+ 1,52**
Haute-Savoie	631679	725794	783127		+ 1,44	+ 1,53

TABLEAU 6 – Détail des évolutions démographiques par commune (source Insee, extrait du porter à connaissance de l'Etat)

– *Des migrations résidentielles fortes*

Ces tendances de croissance démographique font suite à une augmentation du nombre d'habitants conjuguée à une stabilité du taux de natalité. En effet, de 2009 à 2014, **le Grand Annecy gagne environ 14 251 habitants (soit 2850 hab./an sur 5 ans)** dont 4 814 du fait du solde naturel *(différence entre le nombre de naissances sur la période et celui des décès)* et 9 437 habitants du fait des apports migratoires.

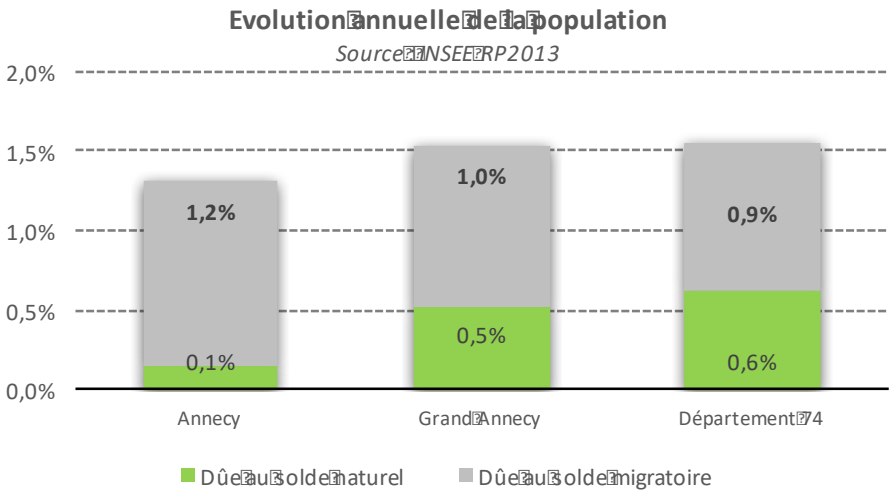


FIGURE 5 – Évolution annuelle de la population de 2009 à 2014 (source : RP Insee 2009,2014)

Entre 2009 et 2014, **les mouvements migratoires sont donc le principal moteur de la croissance** démographique du Grand Annecy (+1% contre 0,5% dû au solde naturel) et s'expliquent vraisemblablement par :

L'installation d'actifs dont des travailleurs frontaliers ;

L'installation de retraités.

L'attrait des habitants pour ce territoire : Annecy obtient la seconde place au classement des zones d'emploi où il fait bon vivre (Cf. Regard sur le Grand Annecy, 2017) et se positionne ainsi au niveau régional devant Chambéry (6ème) et Grenoble (25ème).

A titre de comparaison, ce taux de croissance annuel moyen de +1%/an observé sur le territoire est à mettre en perspective des dynamiques démographiques observées sur les Métropoles françaises les plus dynamiques. Parmi elles, citons Montpellier Métropole dont le solde migratoire est le plus élevé des 15 métropoles françaises (+0,9% an, soit légèrement moins qu'à l'échelle Grand Annecy) – *source Métroscope, FNAU – Juin 2017.*

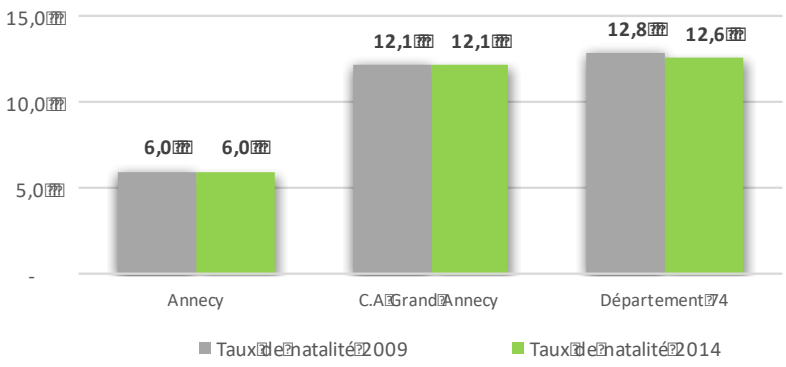


FIGURE 6 – Taux de natalité de 2009 à 2014 (source : RP Insee 2009, 2014)

Le taux de natalité (nombre de naissance pour 1000 habitants) est stable à l'échelle du Grand Annecy.

> *On peut ainsi lire **la bonne capacité du territoire à attirer de nouveaux habitants et à retenir des ménages.** Ces dynamiques migratoires conduisent ainsi au maintien des classes fécondes dans les effectifs démographiques et contribuent à un taux de natalité constant depuis 5 ans.*

Commune	Evolution de la population	Solde Naturel	Solde migratoire	Evolution due au solde naturel	Evolution due au solde migratoire
Alby-sur-Chéran	[illegible]453	[illegible]100	[illegible]353	1,0%	3,3%
Allèves	[illegible]35	[illegible]16	[illegible]19	0,9%	1,0%
Annecy	[illegible]7798	[illegible]862	[illegible]6936	0,1%	1,2%
Argonay	[illegible]200	[illegible]44	[illegible]156	0,4%	1,2%
Bluffy	[illegible]64	[illegible]9	[illegible]55	0,5%	3,2%
Chainaz-les-Frasses	[illegible]48	[illegible]6	[illegible]42	0,2%	1,4%
Chapeiry	[illegible]8	[illegible]12	-[illegible]4	0,3%	-0,1%
Charvonnex	[illegible]169	[illegible]60	[illegible]109	1,1%	2,0%
Chavanod	[illegible]248	[illegible]15	[illegible]233	0,1%	2,0%
Cusy	[illegible]97	[illegible]49	[illegible]48	0,6%	0,5%
Duingt	[illegible]13	[illegible]33	-[illegible]20	0,7%	-0,5%
Entrevernes	[illegible]21	[illegible]12	[illegible]9	1,2%	0,9%
Epagny Metz-Tessy	[illegible]911	[illegible]211	[illegible]700	0,6%	2,1%
Fillière	[illegible]612	[illegible]72	[illegible]540	0,2%	1,3%
Groisy	[illegible]489	[illegible]115	[illegible]374	0,8%	2,4%
Gruffy	[illegible]169	[illegible]18	[illegible]151	0,3%	2,1%
Héry-sur-Alby	-[illegible]8	[illegible]16	-[illegible]24	0,4%	-0,5%
La Chapelle-Saint-Maurice	[illegible]3	[illegible]4	-[illegible]1	0,6%	-0,2%
Leschaux	[illegible]25	[illegible]3	[illegible]22	0,2%	1,6%
Menthon-Saint-Bernard	[illegible]22	[illegible]26	-[illegible]4	0,3%	0,0%
Montagny-les-Lanches	[illegible]138	[illegible]19	[illegible]119	0,7%	3,9%
Mûres	-[illegible]6	[illegible]16	-[illegible]22	0,5%	-0,6%
Nâves-Parmelan	[illegible]65	[illegible]28	[illegible]37	0,6%	0,8%
Poisy	[illegible]854	[illegible]260	[illegible]594	0,8%	1,8%
Quintal	[illegible]46	-[illegible]58	[illegible]104	-1,0%	1,7%
Saint-Eustache	[illegible]32	[illegible]8	[illegible]24	0,3%	1,0%
Saint-Félix	[illegible]296	[illegible]106	[illegible]190	1,0%	1,7%
Saint-Jorioz	[illegible]31	[illegible]22	[illegible]9	0,1%	0,0%
Saint-Sylvestre	-[illegible]12	[illegible]22	-[illegible]34	0,7%	-1,2%
Sévrier	[illegible]328	[illegible]83	[illegible]245	0,4%	1,2%
Talloires-Montmin	[illegible]60	[illegible]51	[illegible]9	0,5%	0,1%
Veyrier-du-Lac	[illegible]237	-[illegible]96	[illegible]333	-0,9%	2,9%
Villaz	[illegible]743	[illegible]178	[illegible]565	1,3%	4,0%
Viuz-la-Chiésaz	[illegible]62	[illegible]43	[illegible]19	0,7%	0,3%
C.A Grand Annecy	**[illegible]14251**	**[illegible]2865**	**[illegible]11386**	**0,3%**	**1,3%**
Département 74	**[illegible]57333**	**[illegible]20571**	**[illegible]36762**	**0,6%**	**1,0%**

TABLEAU 7 – Soldes migratoire et naturel entre 2009 et 2014

Le tableau précédant montre bien l'impact du solde migratoire sur cette croissance démographique : elle montre que 20 communes du territoire voient leur population augmenter grâce à l'afflux de nouveaux habitants, 6 communes grâce au solde naturel, tandis que pour 8 communes l'évolution due au solde naturel ou migratoire est assez similaire (différence inférieure à 0,4%).

Cette évolution due au solde migratoire est la plus forte sur les communes d'Alby-sur-Chéran, Bluffy, Montagny-les-Lanches et Villaz avec des taux compris entre 3,2% et 4,0% pour la période 2009-2014. Elle est également plus marquée au nord du territoire, le long de l'axe A41 ainsi que sur la commune d'Annecy.

A contrario, le sud du territoire est plus marqué par une évolution de population expliquée par le solde naturel (dont les taux n'excèdent toutefois pas 1%). On peut supposer que ceci est lié à l'installation de jeunes ménages ou de familles en périphérie d'Annecy.

Malgré une dynamique démographique positive sur l'agglomération, on observe plus de départs vers le reste de la Haute-Savoie, que d'arrivées d'habitants provenant du reste du Département.

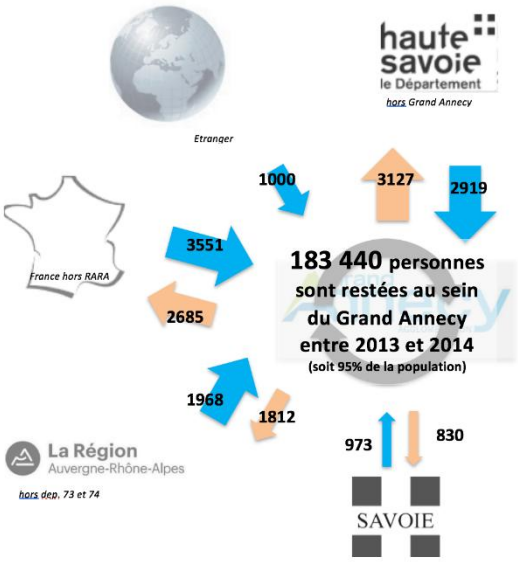


FIGURE 7 – Les migrations résidentielles du Grand Annecy sur une année (source INSEE 2014)

– *Actualisation et enjeux dans le cadre du PLU-IHD*

Entre 2012 et 2017, le territoire a gagné 12 800 habitants, avec un taux annuel moyen de croissance de 1,33% (taux confirmé par les données 2017). Au regard du diagnostic PLH, qui constatait entre 2009 et 2014 une croissance de l'ordre de 1 ,5% par an, la croissance a donc diminué. Elle reste extrêmement dynamique, mais la « croissance de la croissance » démographique tend à se stabiliser.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	100 790	124 040	135 136	151 545	166 833	180 465	188 836	201 695
Densité moyenne (hab/km²)	195,7	240,9	262,4	294,3	323,9	350,4	366,7	391,6

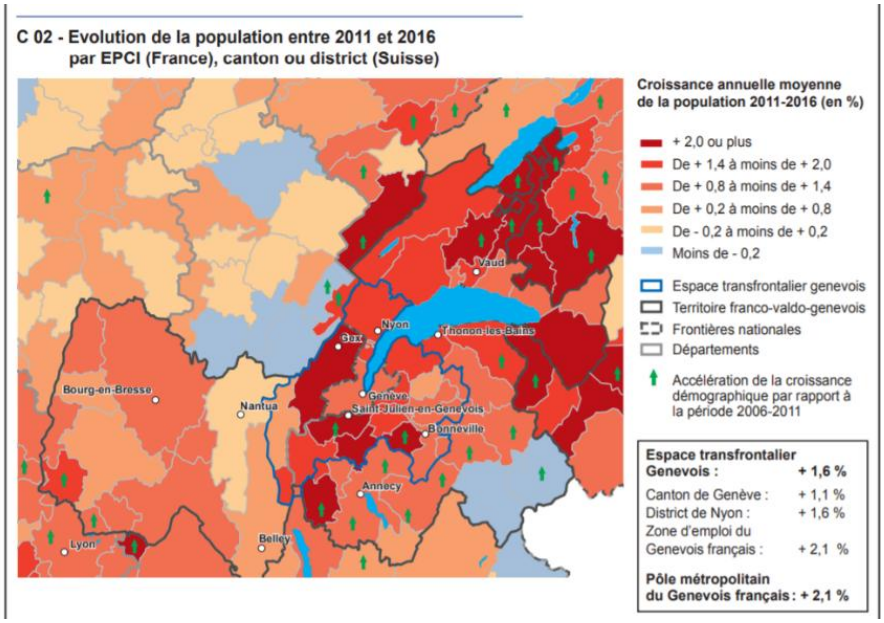
(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

TABLEAU 8 – Population en historique depuis 1968

NDLR : les cartes ont été produites à partir des données 2016. Récemment l'INSEE a produit des données pour 2017 [3]. Des tableaux indicatifs de ces données sont donc affichés pour corroborer encore plus les données cartographiés et les données du diagnostic PLH.

Une croissance démographique dans un environnement de croissance parmi les plus forts en Europe.

[3] https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200066793#chiffre-cle-8



CARTE 4 – Evolution de la population entre 2011 et 2016 par EPCI (France), canton ou district (Suisse)

Le lien avec le genevois est croissant, du fait de l'autoroute, mais aussi d'une relation de plus en plus forte avec l'augmentation des frontaliers habitants l'agglomération annecienne (indiqué dans le diagnostic PLH).

Mais ce territoire (voire ci-joint extrait de l'observatoire statistique transfrontalier 2019) connait des taux de croissance supérieurs à 2%.

Le « réacteur de croissance » genevois commence à irriguer au-delà du genevois français. Sans pour autant qu'Annecy soit considérée comme un territoire résidentiel de report.

L'analyse des flux migratoires (flux supérieur à 100 personnes entre 2016 et 2017 – Sources INSEE) montre que les principaux flux entrants viennent du Nord.

Les statistiques ne précisent pas l'origine suisse, mais de « pays étranger ». On peut raisonnablement penser que pour l'essentiel ces migrations ont pour origine la Suisse, mais cette donnée est donc à considérer avec prudence.

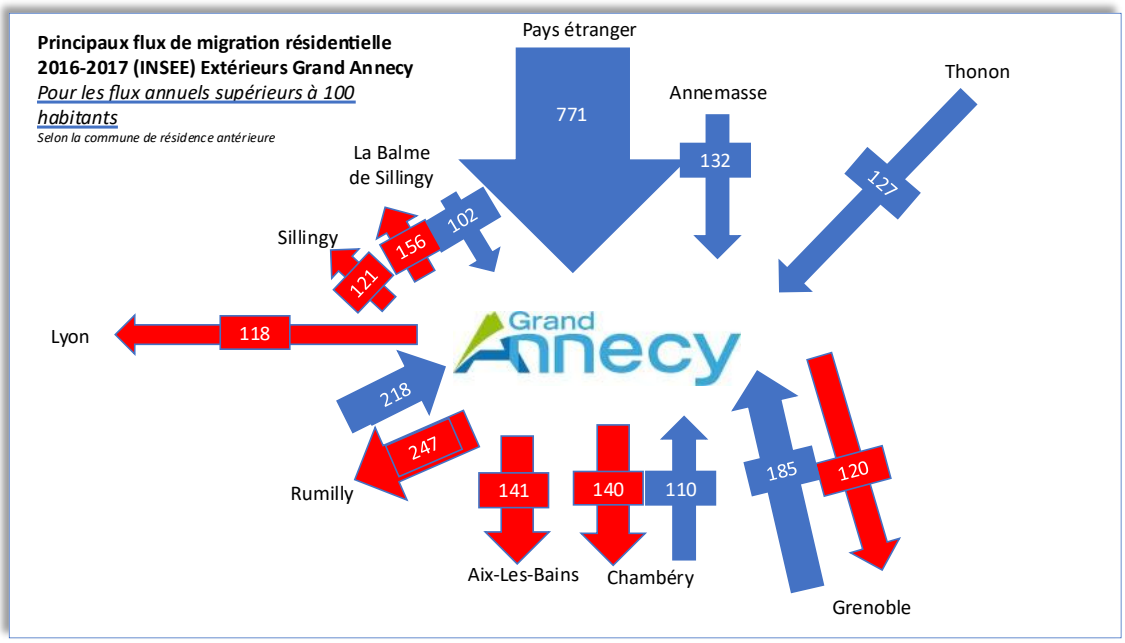
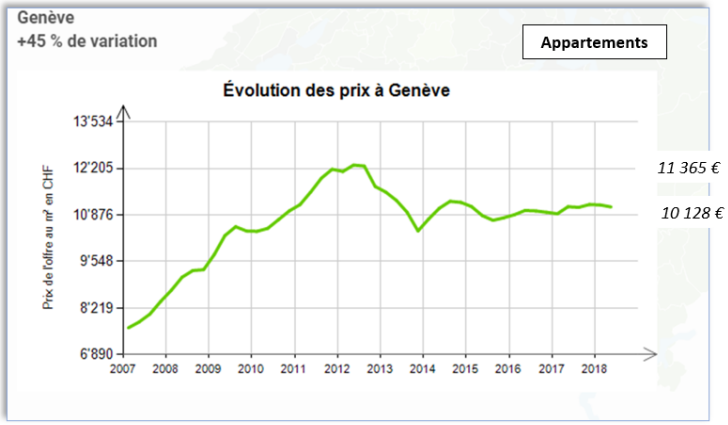


FIGURE 8 – Principaux flux de migration résidentielle 2016-2017 (INSEE) Extérieurs Grand Annecy

La pression immobilière genevoise impliquerait des flux entrants depuis la Suisse et le Genevois Français. Sans aucun doute sur la partie Nord du Grand Annecy.

Ci-contre, pour information, un infographie des prix au M2 sur Genève. A plus de 10 000 € du M2 à genève, le marché du logement annecien, deux fois moins cher, aparait comme très abordable pour un suisse…

Ensuite le Grand Annecy affiche un solde migratoire déficitaire avec les territoires proches tels que Rumilly, La Balme-de-Sillingy et Sillingy, ainsi que vers Aix-les-Bains, Chambéry et Grenoble.



Source : https://www.estimation-bien-immobilier.ch/evolution-prix-immobilier-suisse-2019/

FIGURE 9 – Evolution des prix à Genève

En interne au Grand Annecy, l'analyse des flux supérieurs à 100 habitants monter que les principaux flux s'opèrent au regard de la commune d'Annecy (voir illustration page suivante).

Le solde migratoire de la Ville d'Annecy avec les principales autres communes de l'agglomération est déficitaire selon les données observées en 217 par l'INSEE ; encore une fois, il ne s'agit que des principaux flux de population, mais ceux-ci semblent cohérents avec les tendances observées par ailleurs.

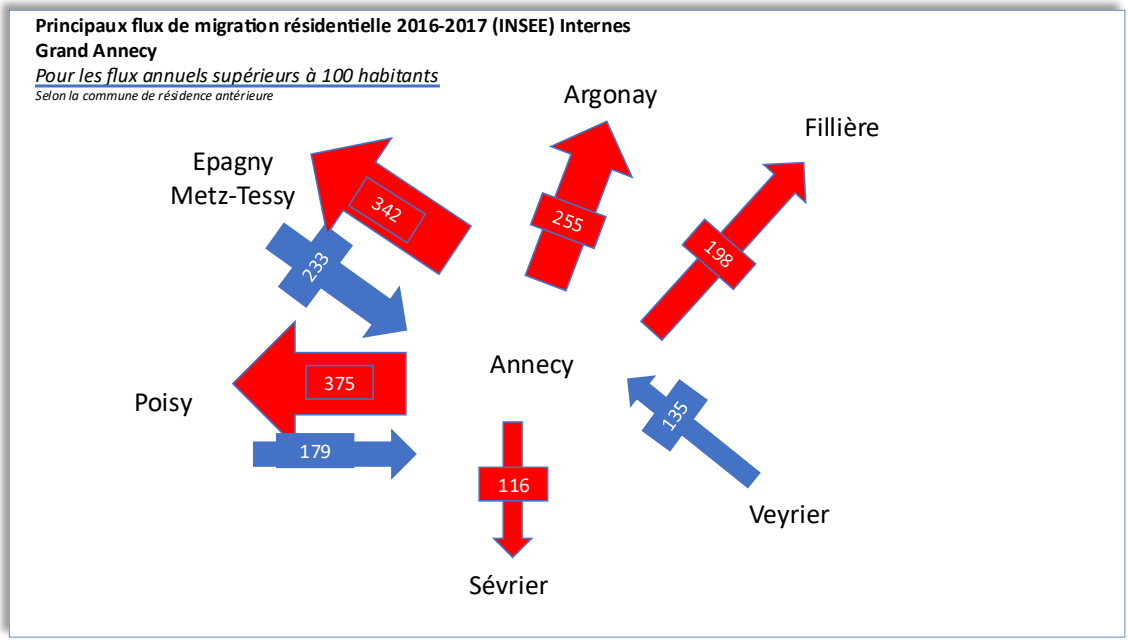
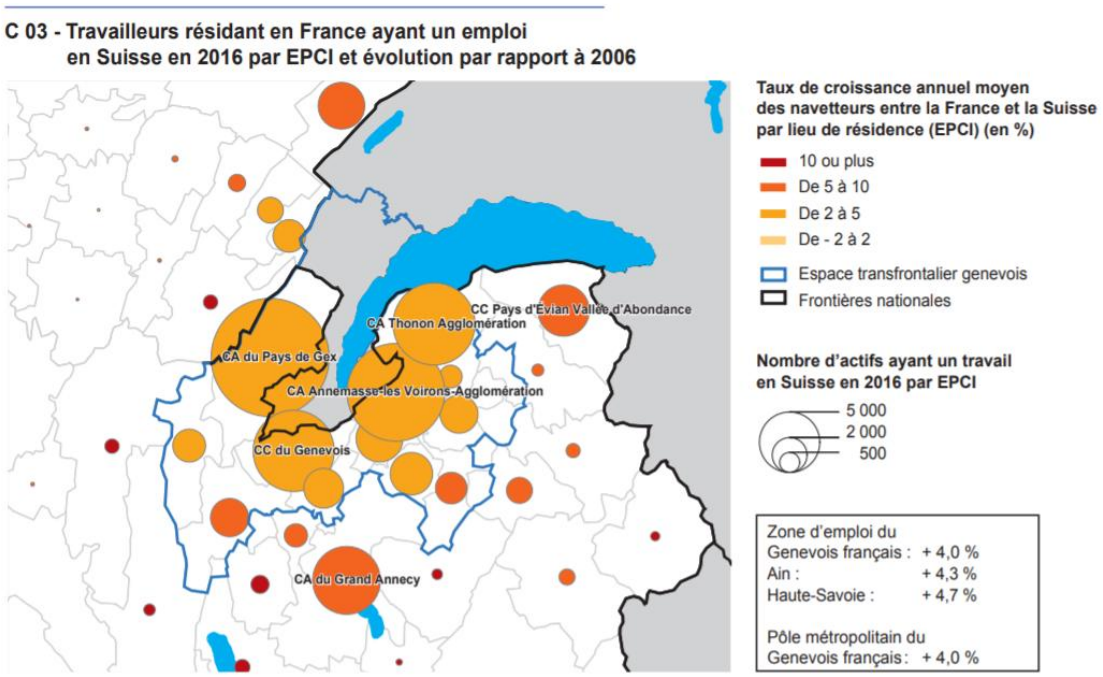


FIGURE 10 – Principaux flux de migration résidentielle 2016-2017 (INSEE) Internes Grand Annecy



CARTE 5 – Travailleurs résidant en France ayant un emploi en Suisse en 2016 par EPCI et évolution par rapport à 2006

En contrepoint à cette approche démographique, il faut noter que le Grand Annecy fait partie des territoires pour lesquels le taux de croissance de navetteurs France-Suisse a le plus augmenté (+5 à 10%

par an entre 2006 et 2016). L'influence genevoise s'étend clairement au-delà du genevois français. C'est à prendre en compte, en particulier pour ses effets sur les prix de l'immobilier.

Dans le tableau ci-contre (sources INSEE), en ce qui concerne le quartier Semnoz à Annecy et La Chapelle-Saint-Maurice, les données sont à considérer avec prudence au vu du nombre d'habitants, faible, de ces secteurs. L'effet « pourcentage » peut prêter à confusion.

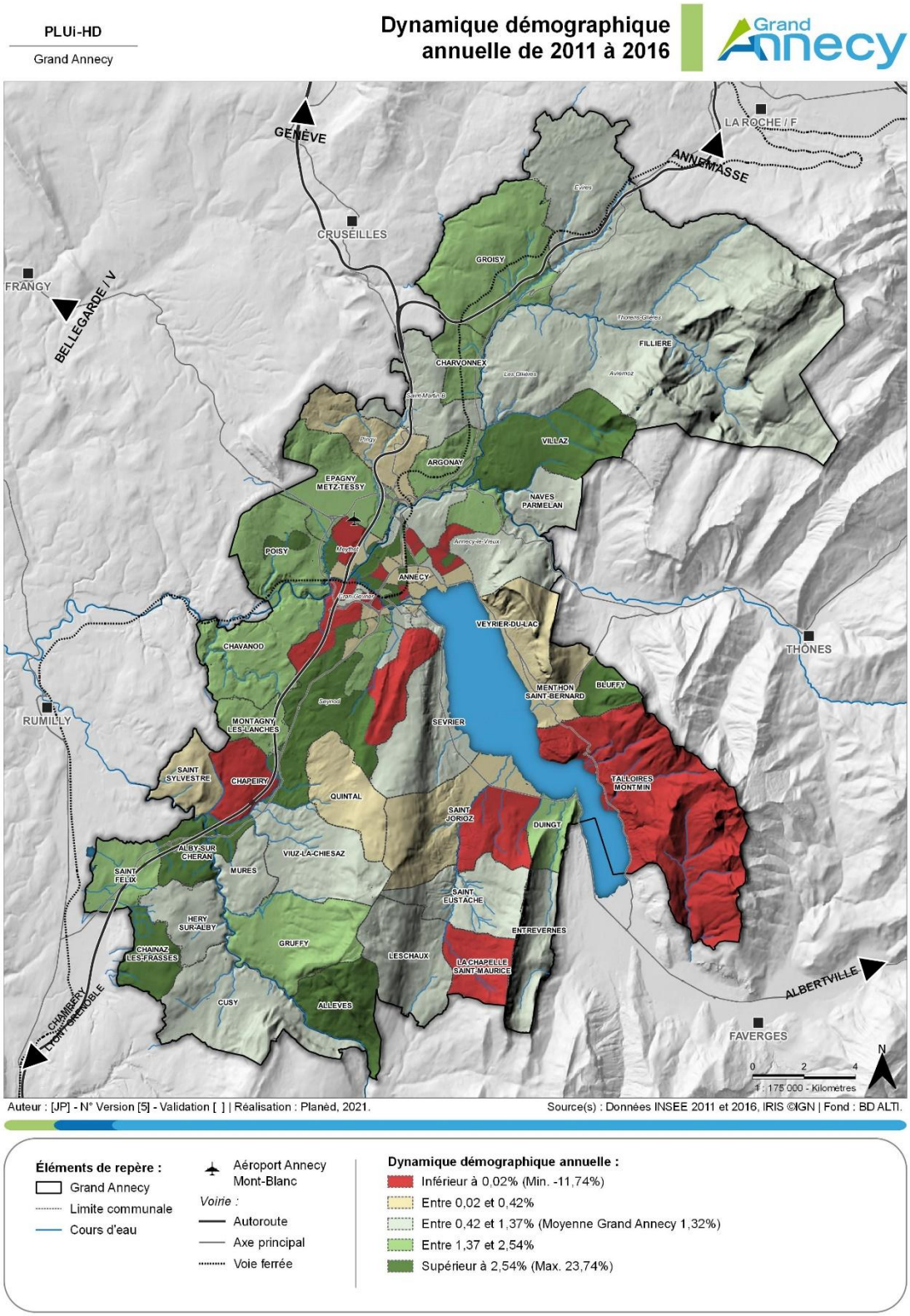
Le tableau présente donc les 5 quartiers avec la croissance de population la plus élevée, et les 5 quartiers avec les indicateurs de décroissance les plus forts.

Sources INSEE 2011-2016 sur 94 IRIS		POPULATION			
		Croissance population	IRIS	*Commune*	*pop 2016*
Indicateurs les plus élevés	1er	6,94%	Meythet Nord Ouest	*Annecy*	*3 667*
	2eme	5,50%	Champ de Maïs	*Annecy*	*1 876*
	3ème	5,43%	Vieugy-Balmont	*Annecy*	*6 467*
	4ème	5,17%	Fier	*Annecy*	*2 950*
	5ème	4,72%	Alby-sur-Chéran (commune non irisée)	*Alby-sur-Chéran*	*2 580*
Indicateurs les moins élevés	90eme	-1,09%	La Chapelle-Saint-Maurice (commune non irisée)	*La Chapelle-Saint-Maurice*	*124*
	91eme	-1,71%	Le Vernay	*Annecy*	*2 254*
	92eme	-3,00%	Taillefer-Le Levray-Les Romains	*Annecy*	*1 204*
	93eme	-7,40%	Meythet Nord Est	*Annecy*	*2 228*
	94eme	-11,74%	Semnoz	*Annecy*	*145*

TABLEAU 9 – Dynamique de croissance de la population période 2011-2016

Comme constaté lors du diagnostic PLH, les tendances sont confirmées. A savoir que les communes situées le long de l'A41 connaissent une croissance forte.

Les « bords du Lac » a contrario, ont une croissance moins forte, comme cela avait été précédemment indiqué.



CARTE 6 – Dynamique démographique annuelle de 2011 à 2016

La décomposition des sources de croissance démographique (solde naturel et solde migratoire), montre au regard des chiffres du diagnostic PLH (+1,5% de croissance annuelle dont 1% solde migratoire et 0,5% au solde naturel entre 2009 et 2014), que la « diminution de la croissance » est due à un solde migratoire qui diminue (0,8%). Mais qui reste, encore une fois, très fort ! Et en augmentation depuis 1990 si on se réfère aux dernières données INSEE.

A noter que la croissance est égale à celle du département sur la dernière période observée. Alors que ce taux était bien inférieur lors des périodes précédentes.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,0	1,2	1,4	1,1	1,0	0,9	1,3
due au solde naturel en %	*1,2*	*0,8*	*0,7*	*0,7*	*0,6*	*0,6*	*0,5*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,9*	*0,4*	*0,7*	*0,4*	*0,4*	*0,3*	*0,8*
Taux de natalité (‰)	19,4	15,4	14,2	13,4	13,2	12,5	12,5
Taux de mortalité (‰)	7,8	7,3	7,1	6,9	6,9	6,9	7,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

TABLEAU 10 – Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 – Données Grand Annecy

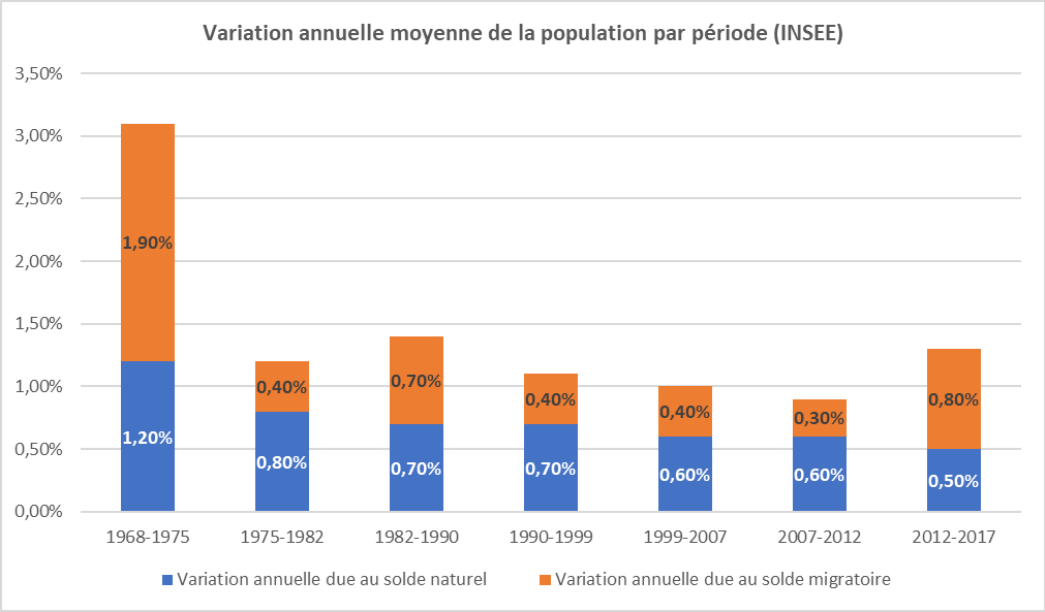


FIGURE 11 – Variation annuelle moyenne de la population par période (INSEE)

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

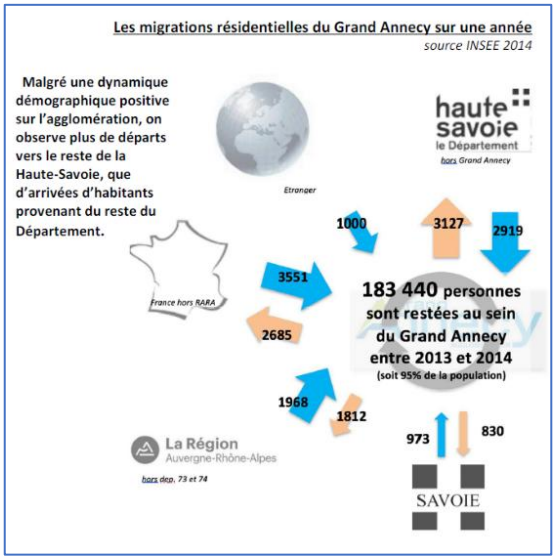
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,4	1,4	1,8	1,2	1,4	1,4	1,3
due au solde naturel en %	*0,8*	*0,6*	*0,7*	*0,7*	*0,6*	*0,6*	*0,6*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*1,6*	*0,8*	*1,1*	*0,5*	*0,8*	*0,7*	*0,7*
Taux de natalité (‰)	17,5	14,8	14,4	13,8	13,2	12,8	12,7
Taux de mortalité (‰)	9,3	8,4	7,8	7,1	6,8	6,5	6,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

TABLEAU 11 – Indicateurs démographiques en historique depuis 1968 – Données Haute-Savoie pour comparaison

Pour mémoire, le PLH indiquait que les migrations résidentielles étaient positives avec le reste du pays et la région hors département 74. En revanche, il y a plus de départ que d'arrivées avec le reste du département. Il y a certainement un rôle d'accueil joué par l'agglomération pour les ménages arrivant dans le département. Qui ensuite poursuivent leurs itinéraires résidentiels sur d'autres secteurs. Sans doute un effet de report.

Le modèle parisien qui implique que les jeunes ménages ne peuvent s'offrir la « chambre de plus » à l'arrivée du 2ème enfant, et donc de s'éloigner pour se loger, est sans doute de plus en plus applicable sur Annecy…



1.4.2.b Un pôle économique dynamique et un cadre de vie qui attire (chapitre pour mémoire, non actualisé dans le cadre de la fiche habitat)

– *Un pôle d'emploi actif qui structure le bassin de vie annecien*

Le dynamisme économique du territoire contribue fortement à son attractivité résidentielle. Ce dynamisme est conforté par la diversité du tissu économique et de ses 4 pôles d'excellence dans des secteurs d'activités à forte valeur ajoutée :

- La mécatronique.
- L'imagerie et le multimédia.
- L'industrie du sport.
- Le tourisme d'affaires.

Par ailleurs, le territoire compte des zones d'activités à rayonnement régional, des pôles de services et commerces de proximité, auxquels s'ajoutent de grands pôles commerciaux qui drainent une clientèle au-delà du bassin annecien.

De ce fait :

- 32% de l'emploi en Haute-Savoie se concentre sur le territoire du Grand Annecy (soit 96 251 emplois sur les 295 506 emplois en 2013), alors que celui-ci représente 25% de la population départementale. Ce niveau de concentration d'emploi est d'ailleurs constant depuis 2009.

  Au niveau départemental, les autres territoires qui ont une activité économique importante - à savoir l'agglomération d'Annemasse, Thonon-les-Bains, la Vallée de l'Arve et les stations de ski - ne concentrent pas autant d'emplois que le territoire du Grand Annecy.

- Au niveau du bassin de vie, cette intensité de l'activité économique est encore plus nette : le Grand Annecy regroupe près de 70% des emplois du bassin de vie *(source observatoire départemental – 2017).*

- La commune d'Annecy constitue le principal pôle d'emploi de la Haute-Savoie, regroupant à elle-seule 23% de l'emploi départemental (avec 67 994 emplois en 2013). Annecy a d'ailleurs été classée en 14ème position dans le classement des villes françaises où il fait bon travailler et se positionne devant Chambéry et Aix-Marseille (cf. Regard sur le Grand Annecy, 2017).

> *Annecy commune nouvelle et son agglomération constituent un territoire d'activités économiques très dynamique au sein du département.*

Grace à ce dynamisme économique, l'emploi a fortement progressé sur le territoire du Grand Annecy, avec un rythme deux fois plus soutenu qu'au niveau départemental (+5,5% en moyenne entre 2009 et 2014, contre 2,2% en Haute-Savoie).

Ce dynamisme est également confirmé par l'indicateur de concentration d'emploi 4 de 108 pour le Grand Annecy et 122 pour Annecy (contre 81 pour le Département). Ce sont donc 11 emplois proposés pour 10 actifs occupés résidents sur le territoire (contre 8 emplois pour 10 actifs sur la Haute-Savoie).

[4] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

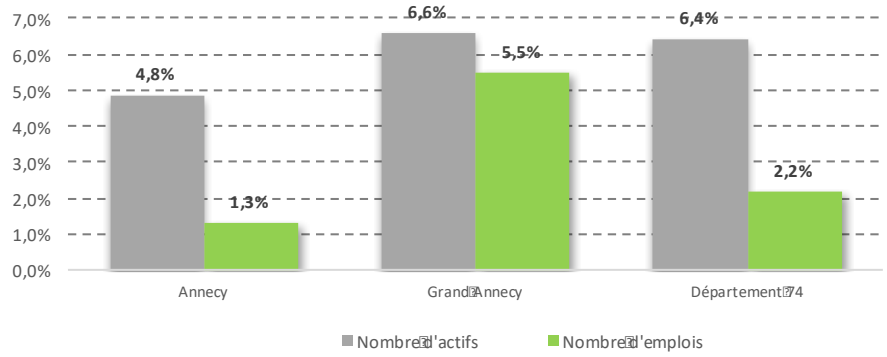


FIGURE 12 – Evolution des emplois et actifs entre 2009 et 2014 (source : RP Insee 2009,2014)

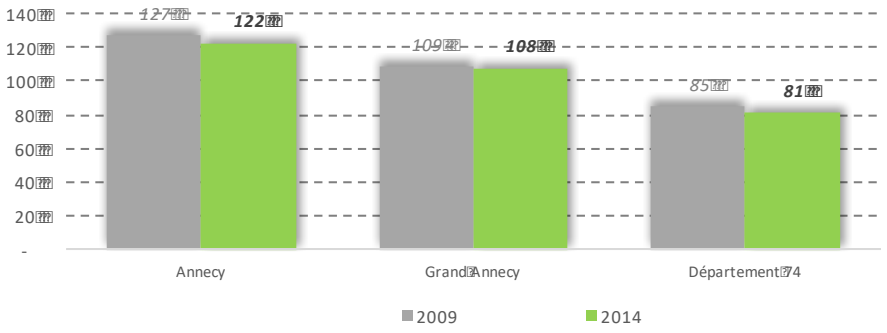


FIGURE 13 – Indicateur de concentration d'emploi en 2009 et 2014 (Source : RP Insee 2009,2014)

Selon les données de l'Insee de 2014, cette croissance est notamment marquée au niveau du secteur tertiaire. En effet, l'emploi dans le commerce et le domaine des services a progressé de 16% entre 2007 et 2012 (soit 5 945 emplois), tandis qu'on comptabilisait -11% d'emplois industriels (soit -2 452 emplois).

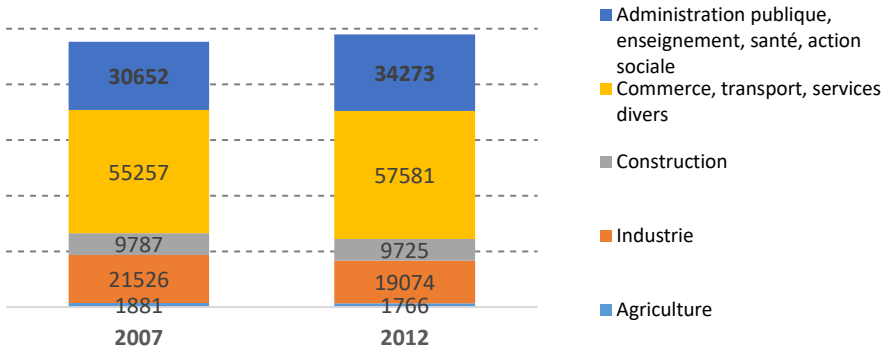


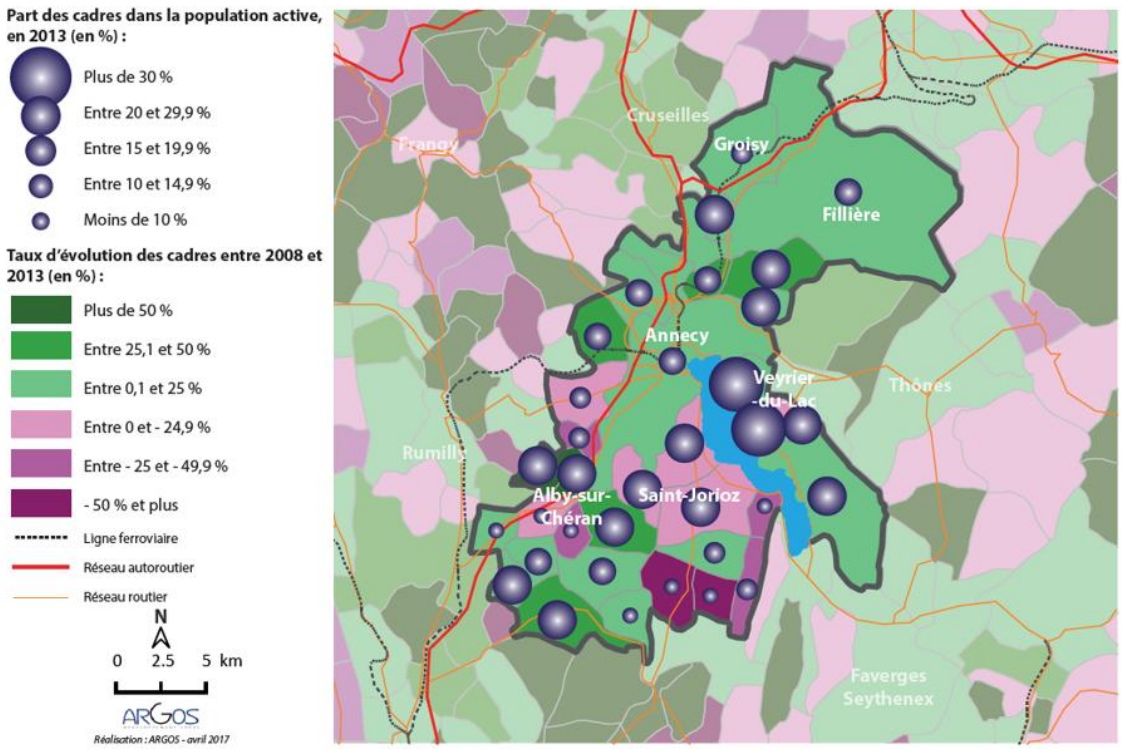
FIGURE 14 – Evolution de l'emploi sur le bassin de vie annecien entre 2007 et 2012 (Sources : RP Insee 2007,2012)



FIGURE 15 – Répartition des actifs selon leur catégorie socio-professionnelle en 2014 sur le Grand Annecy (Sources : RP Insee 2014)

Cette tertiarisation de l'économie impacte le profil socio-économique des habitants du territoire. Le nombre d'ouvriers et d'employés a ainsi baissé de 2,9% sur le Grand Annecy alors que le nombre de cadres a progressé de 16 % (contre 8% pour la France et 14% sur le département de Haute-Savoie pour la même période). De 2009 à 2014, ce sont donc près de 2 439 cadres supplémentaires qui ont été recensés.

Par ailleurs, on précisera que le nombre d'emplois qualifiés est plus marqué sur le Grand Annecy (20,2% d'actifs cadres) que sur le reste du département (15,2%). Cette part des cadres dans la population active s'est d'ailleurs accentuée sur les communes périphériques au sud d'Annecy.



CARTE 7 – L'emploi des cadres sur le Grand Annecy entre 2008 et 2014 (Sources : Regard sur le Grand Annecy, 2017)

En parallèle de ces phénomènes (progression de l'emploi très qualifié, diminution du poids des ouvriers et employés, création d'emplois dans les métiers de services) on note une hausse de la part d'actifs sans emploi avec 9,4% de chômeurs en 2014 (soit près de 8 400 personnes) contre 7,9% en 2009. Ceci induit une forte polarisation du marché du travail et un renforcement des inégalités sur le territoire du Grand Annecy avec une hausse des personnes fragiles économiquement *(voir paragraphes 6.2 et 16 du présent document)*. Ces observations sont également mesurables au niveau national.

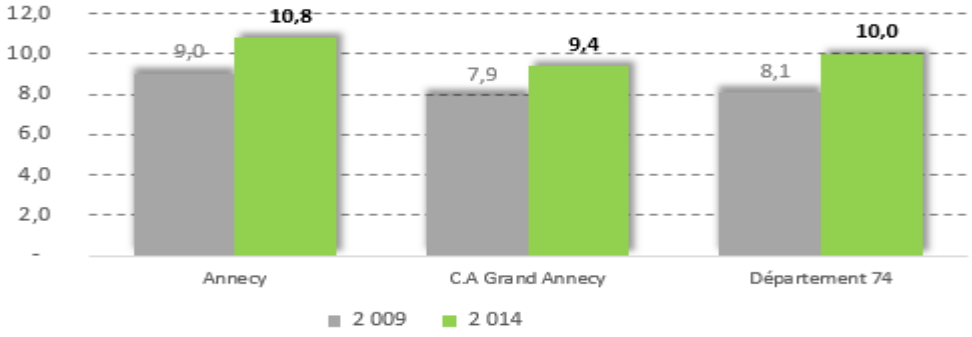


FIGURE 16 – Part de chômeurs en 2009 et 2014 (Sources : RP Insee 2009,2014)

> *Des inégalités de plus en plus marquées sur le territoire avec une hausse de cadres et d'emplois qualifiés (+ 2 439), notamment en périphérie d'Annecy, et en parallèle une hausse du nombre de chômeurs (+ 1 698) entre 2009 et 2014.*

1.4.2.c Les navettes domicile-travail

– *Le pôle d'emploi Annécien structure le marché local de l'habitat*

Le Grand Annecy connaît un indice de concentration de l'emploi positif (107 emplois pour 100 actifs), témoignant ainsi d'une plus forte offre d'emploi que de travail : le territoire propose plus d'emploi qu'il n'accueille d'actifs résidents.

Par ailleurs, la croissance de l'activité économique est relativement forte sur le territoire : +5,25% de croissance annuelle du nombre d'établissements sur le territoire du Grand Annecy entre 2003 et 2015.

107
est l'indicateur de concentration d'emploi à l'échelle du Grand Annecy, soit «107 emplois proposés pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire». Cet indice est de 81 sur la Haute-Savoie et de 98,5 à l'échelle nationale.
Données 2013 INSEE

+ 5,25 %
de croissance annuelle moyenne du nombre d'établissements entre 2003 et 2015.
Données Base-co CCI via données INSEE

Si 76% des actifs qui habitent le Grand Annecy y travaillent également, le territoire est également vecteur d'attractivité puisque 20% des emplois sont pourvus par des actifs qui résident sur le reste du département. Les actifs provenant du reste de la Haute-Savoie sont près de deux fois plus nombreux que ceux qui habitent le Grand Annecy et qui vont travailler sur le reste du département. Cela induit des mouvements pendulaires importants qui engorgent les réseaux routiers aux heures de pointe.

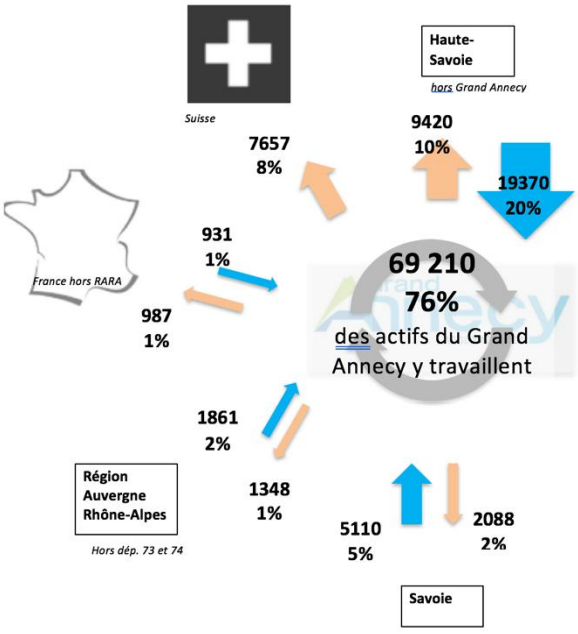


FIGURE 17 – Flux entrant et sortant des actifs du Grand Annecy

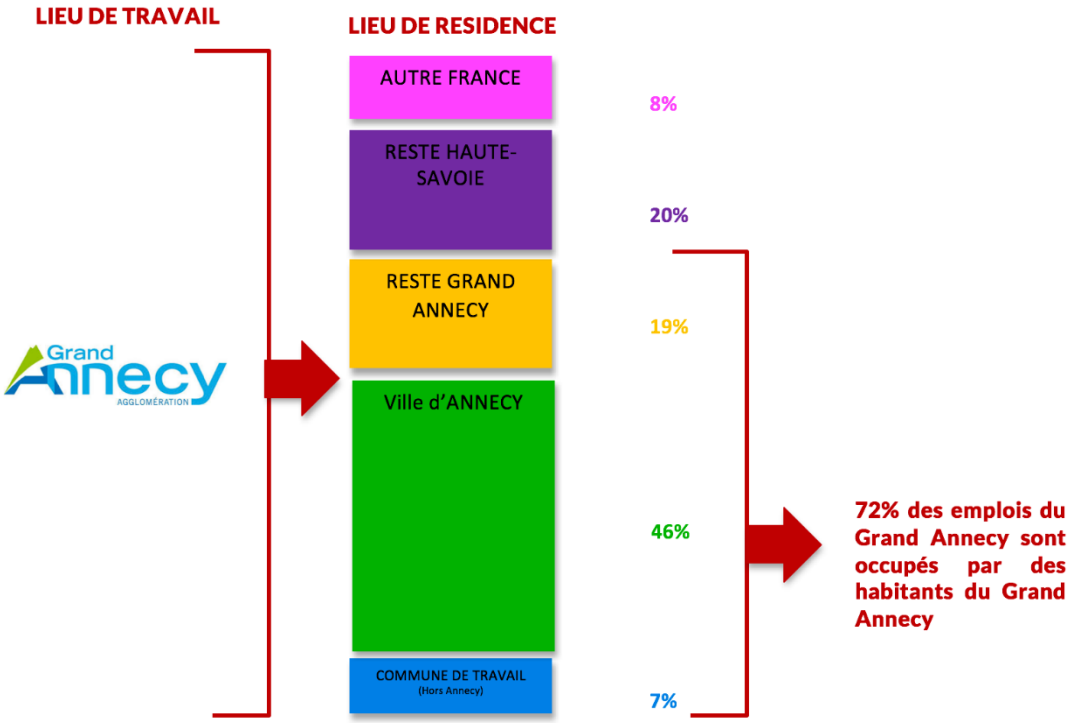


FIGURE 18 – Lieu de résidence des actifs travaillant dans le Grand Annecy

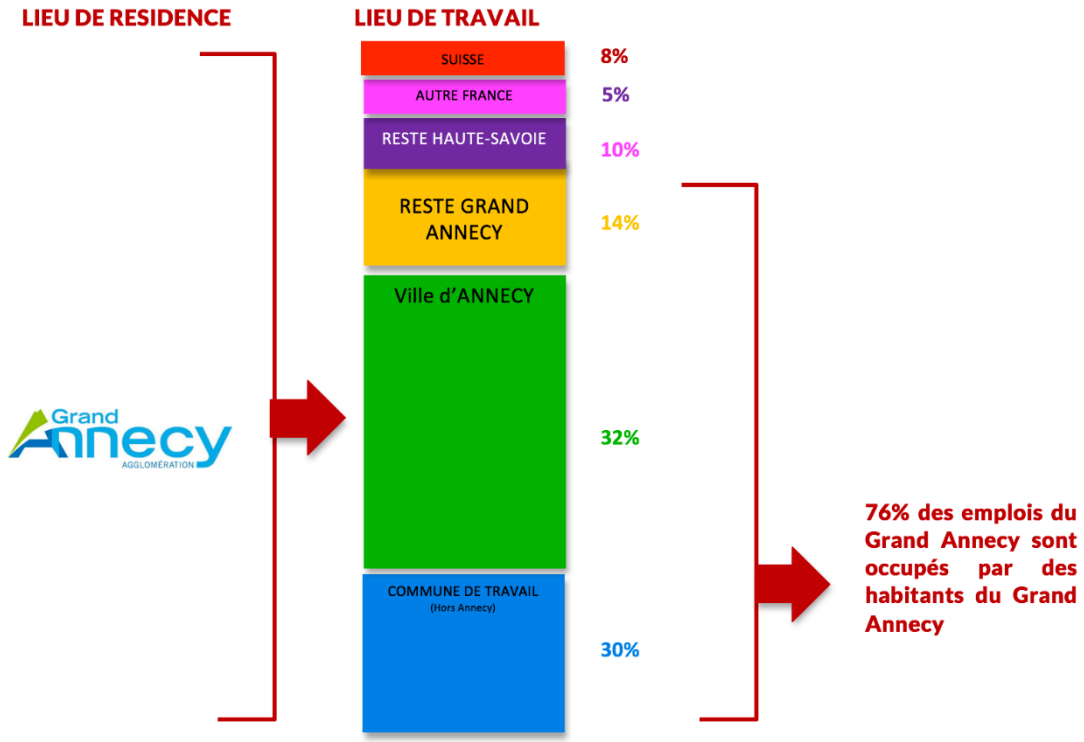


FIGURE 19 – Lieu de travail des actifs résidant dans le Grand Annecy

La commune nouvelle d'Annecy constitue le pôle d'emploi majeur du Grand Annecy : elle accueille 32% des actifs qui habitent le Grand Annecy, soit plus de 49 000 personnes.

Au sein de la ville centre, 68% des actifs y vivent et y habitent ; sur les secteurs périphériques, la part d'actifs polarisés par la ville centre est variable de 47% pour la première couronne à seulement 15% sur le secteur du Pays d'Alby.

On note donc une forte interaction des actifs de la 1ère couronne avec Annecy et des flux domicile-travail sur les secteurs du Pays d'Alby et de la Fillière qui témoignent d'une position charnière entre deux bassins de vie (celui de Rumilly pour le premier, et du Genevois pour le second).

Au total,**72% des emplois du Grand Annecy sont occupés par des habitants de l'agglomération.**

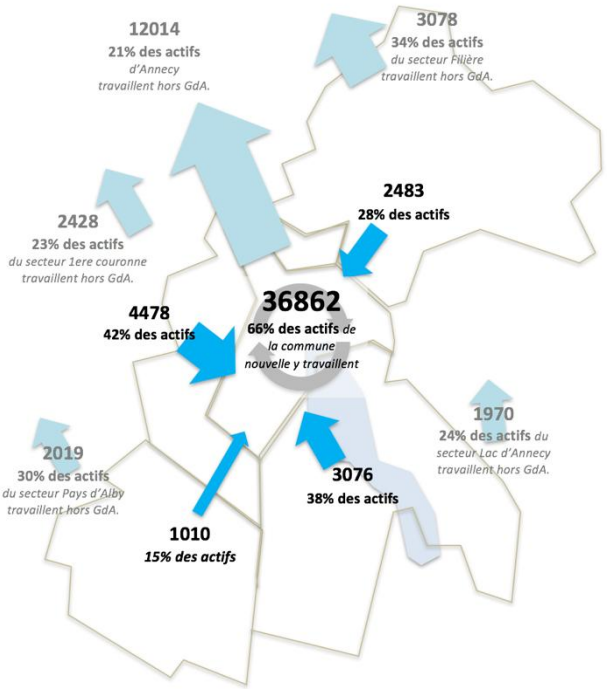
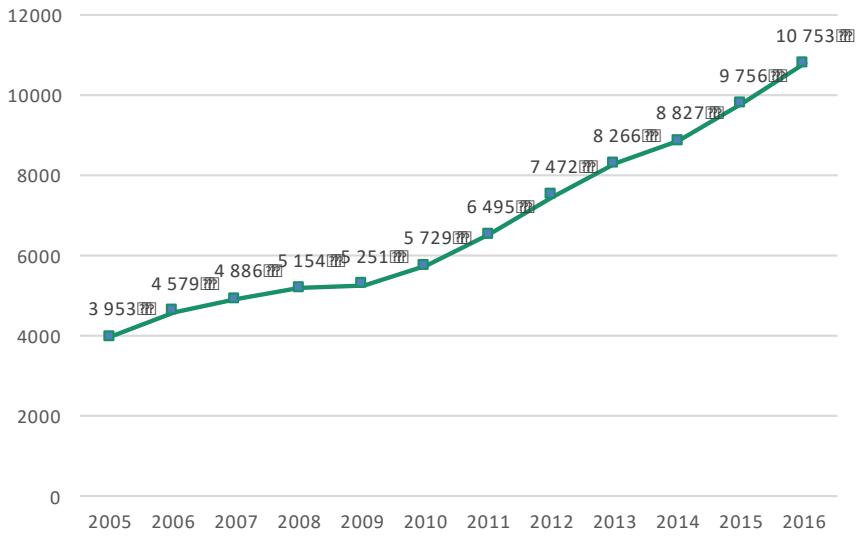


FIGURE 20 – Flux des actifs travaillant dans la Ville d'Annecy

– *L'emploi transfrontalier de plus en plus important dans l'économie annécienne*



Sources : OCSTAT – Office Cantonal de la Statistique, extrait de Regard sur le Grand Annecy (2017)

FIGURE 21 – Nombre de personnes titulaires d'un permis frontalier dans le canton de Genève et résidant dans le Grand Annecy

Le territoire est fortement marqué par l'emploi transfrontalier, notamment sur le Canton de Genève (données 2016 OCSTAT). Ainsi, nous constatons que :

- Près de 12% des actifs résidants sur le Grand Annecy disposent d'un permis de travail transfrontalier pour le Canton de Genève, soit 10 753 actifs.
- Le phénomène connaît une croissance majeure puisque le nombre de personnes titulaires d'un permis frontalier sur le Grand Annecy a progressé de +150% entre 2005 et 2015.
- Jusqu'en 2007, les secteurs Pays d'Alby et les pourtours du lac d'Annecy n'étaient pas concernés par le phénomène de transfrontaliarité. Ces 10 dernières années, le phénomène a poursuivi un réel développement. Sur les secteurs jusqu'alors, non concernés le nombre de frontaliers a connu une croissance exponentielle ; il a été multiplié par deux sur le secteur Lac et par trois sur le Pays d'Alby.

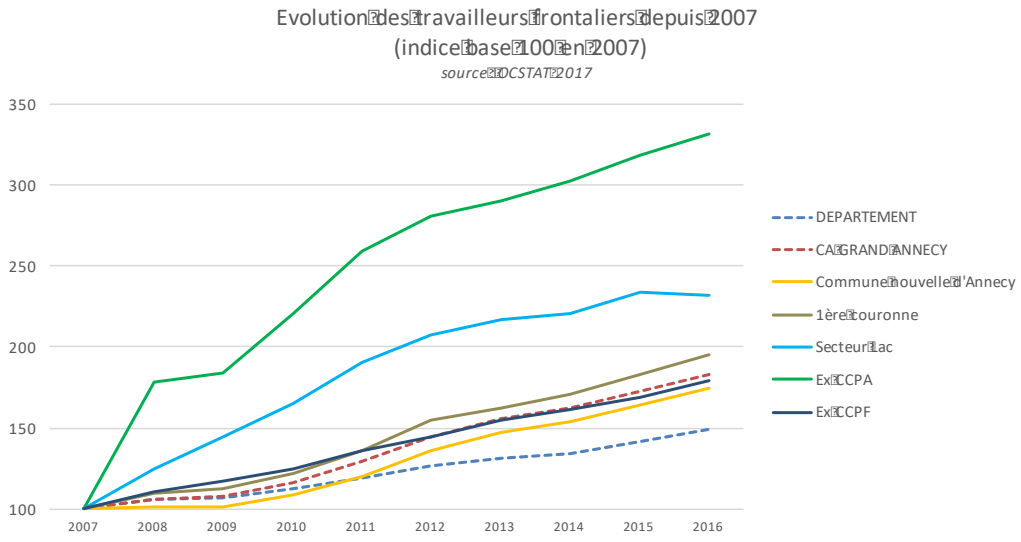
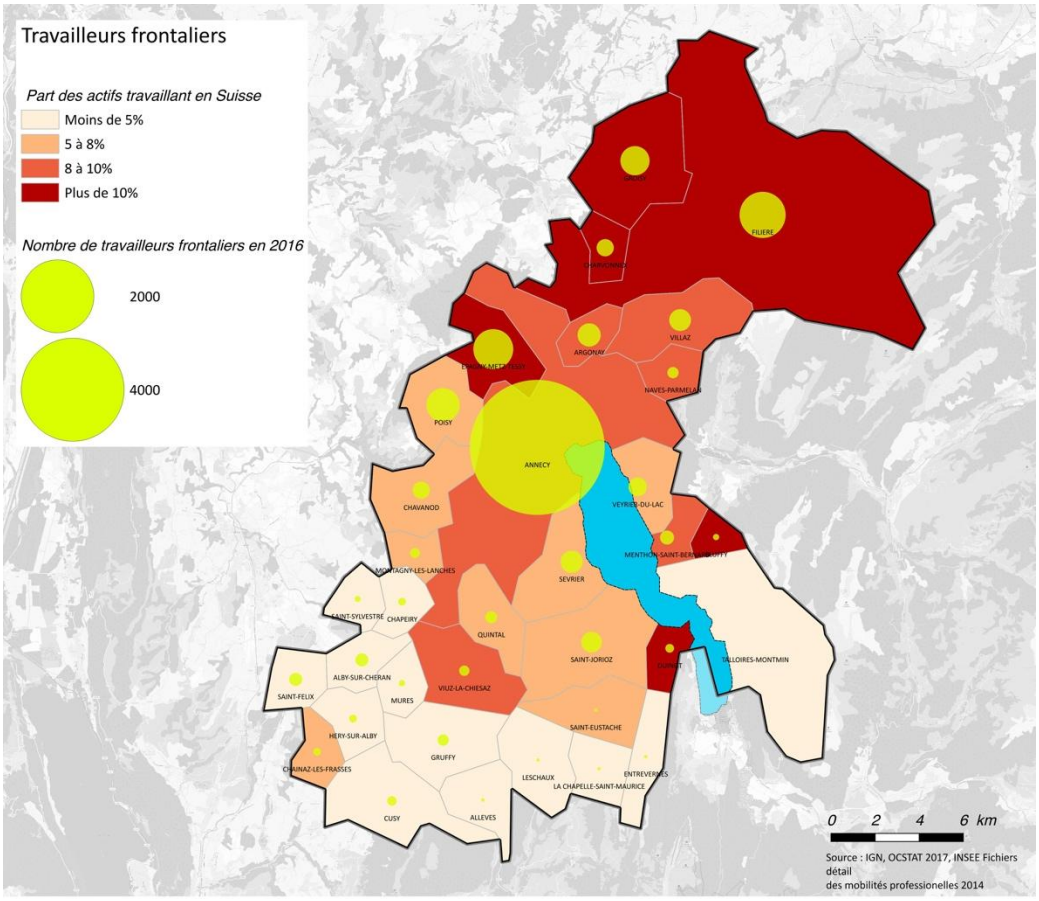


FIGURE 22 – Evolution des travailleurs frontaliers depuis 2007

L'ouverture du nouveau tronçon de l'autoroute A41 en décembre 2008, qui a diminué sensiblement les temps de parcours entre Annecy et Genève, a logiquement contribué à accélérer ce phénomène transfrontalier.



CARTE 8 – Travailleurs frontaliers

> *Les navettes domicile travail sont très marquées avec la Suisse et s'accentuent fortement ces dernières années.*

1.4.2.d Les enjeux de développement

Le Grand Annecy est un territoire de taille moyenne qui présente de forts enjeux. Il fonctionne comme une véritable centralité à l'échelle de son bassin de vie et cherche à se positionner dans un territoire de plus en plus influencé par l'économie genevoise et les fonctions métropolitaines du Grand Genève.

Il doit également réussir à se positionner dans le concert des métropoles régionales de Lyon et Grenoble.

Il est confronté à la nécessité croissante d'articuler son développement résidentiel avec son développement économique pour maintenir son attractivité et sa diversité sociale, mais aussi afin pour ne pas devenir la « cité dortoir » de Genève.

Aussi, la stratégie du Grand Annecy doit répondre aux besoins en logement des actifs déjà présents sur le territoire et aux futurs habitants.

Dans ce constat, la jeune collectivité doit construire son projet de territoire et organiser la cohésion de son espace autour d'une vision d'avenir commune pour :

- Préserver le poids économique du territoire en permettant la création d'emploi.
- Accueillir de nouveaux habitants pour préserver sa place dans son bassin de vie et en région.
- Produire des logements familiaux accessibles pour permettre l'accueil de cette population et maintenir les ménages disposant de ressources intermédiaires, garants de la cohésion sociale.

Au-delà des ambitions quantitatives, le Grand Annecy doit conforter et protéger son cadre de vie et son paysage par une maitrise de l'extension et une optimisation des formes urbaines.

Le territoire du Grand Annecy doit également déterminer son rôle dans la construction des parcours résidentiels des ménages : Quels profils de population souhaite-t-il accueillir en priorité ? Comment répondre aux besoins des habitants en termes de prix, de formes urbaines, de produits ?

SYNTHESE : Le Grand Annecy – un territoire sous pression démographique qui doit mieux répondre à ses besoins en logement pour conserver durablement son attractivité et son positionnement dans le sillon alpin

- ***Une croissance démographique forte et soutenue par rapport aux espaces environnants :*** *près de 14 250 habitants supplémentaires en 5 ans.*
- ***Une croissance démographique portée en priorité par le solde migratoire.***
- ***Un attrait des habitants pour le territoire, notamment la périphérie d'Annecy,*** *avec 10 400 nouveaux ménages qui viennent de l'extérieur du territoire chaque année (chiffres Fichiers détails INSEE des mobilités résidentielles). Pour combien de temps, les communes vont-elles pouvoir répondre à cette demande ? Comment éviter un engorgement du réseau routier et maintenir un niveau de service de qualité dans ce contexte ?*
- ***Un fort taux de mobilité à l'intérieur du territoire :*** *chaque année, 4% de la population déménage de sa commune de résidence à l'intérieur du périmètre du Grand Annecy.*
- ***Une tertiarisation de l'économie locale,*** *une hausse de l'emploi qualifié, en parallèle d'une hausse du nombre de chômeurs qui se répercutent sur le profil socioéconomique des ménages habitant le territoire. Comment assurer et maintenir l'accès au logement aux personnes les plus fragiles économiquement ? Comment freiner les inégalités sociales ?*
- *Cette croissance démographique se conjugue avec* ***une augmentation très forte du nombre d'actifs transfrontaliers*** *depuis 10 ans qui impacte de plus en plus le marché immobilier local. Ce phénomène est spécifique à l'agglomération annécien et quasi unique en France, il convient donc d'apporter des réponses à la hauteur de cette particularité.*

Il y a donc une nécessité pour le territoire de se positionner à la fois sur le plan économique et résidentiel pour garantir un développement cohérent à long terme.

En cela, il y a finalement un double enjeu :

- **un enjeu de structuration territoriale et urbaine, pour répondre aux besoins de la population tout en préservant le cadre naturel ;**
- **un enjeu vital d'accueil et d'intégration par le logement pour favoriser durablement le développement de l'économie locale.**

1.4.3 UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE MAIS UN ANCRAGE FRAGILE DES JEUNES

1.4.3.a Une taille de ménages qui baisse mais de manière hétérogène sur le territoire

La taille moyenne des ménages du Grand Annecy est en baisse comme quasiment partout ailleurs en France : 2,2 personnes en moyenne par ménage en 2014 contre 3,4 en 1968.

Toutefois, cette évolution est moins marquée par rapport à la Haute Savoie (2,3), à Rhône-Alpes (2,2) ou à l'échelle nationale (2,25).

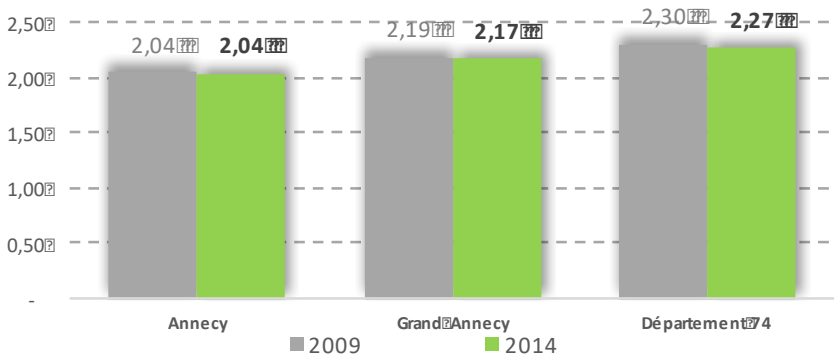
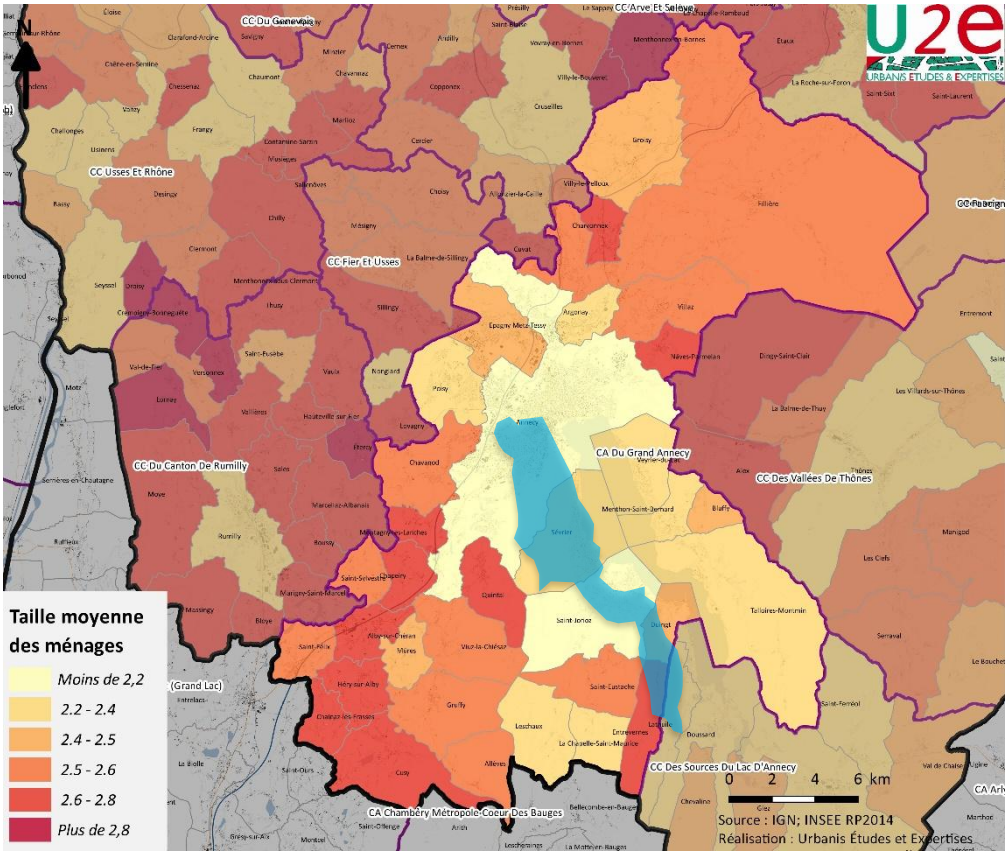


FIGURE 23 – Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2014 (Sources : RP Insee 2009-2014)

L'analyse au niveau communal indique que le rythme de diminution de la taille des ménages est le plus prononcé au niveau d'Annecy commune nouvelle avec 2,04 personnes par ménage. Mais cette tendance s'est toutefois stabilisée ces 5 dernières années (évolution nulle entre 2009 et 2014).

Ce sont les communes d'Alby-sur-Chéran, Chainaz-les-Frasses, Charvonnex, Cusy, Entrevernes, Héry-sur-Alby, Montagny-Les-Lanches et Quintal qui accueillent les ménages les plus grands (plus de 2,6 individus par ménage).

> *Des ménages plus grands en périphérie du territoire, notamment au sud d'Annecy*



CARTE 9 – Taille moyenne des ménages des communes du Grand Annecy en 2014

1.4.3.b Une évolution des profils de populations s'accompagnant d'un desserrement des ménages

Il apparaît que la baisse de la taille des ménages est liée à trois facteurs :

- L'évolution des structures familiales parmi les ménages présents sur l'agglomération (décohabitation des jeunes adultes, augmentation du nombre de familles monoparentales, séparation des couples ou divorces…).
- La mobilité résidentielle des ménages. On note le départ des familles avec enfants, l'arrivée de personnes seules et de jeunes couples, qui peuvent être liés à des désirs de confort (attrait de la maison individuelle), à l'accès à des logements adaptés au ménage à la fois en surface et en prix, ainsi qu'aux mobilités professionnelles. Par exemple le Sud du territoire est attractif car il est « à cheval » entre Annecy et l'espace urbain savoyard de Chambéry-Aix-les-Bains ; car il est à proximité d'une petite ville dotée des principaux équipements et services (Rumilly) ; car il est facile d'accès (A41).
- Le vieillissement de la population.

– *La part de ménages familiaux régresse*

Concernant les deux premiers facteurs évoqués ci-dessus, on constate sur le Grand Annecy, pour la période 2009-2014, une légère hausse du nombre de personnes seules en parallèle d'une légère baisse du nombre de familles avec enfants. La part de familles monoparentales, de couples sans enfants et de situation de cohabitation/colocation (« autres sans famille ») est relativement stable.

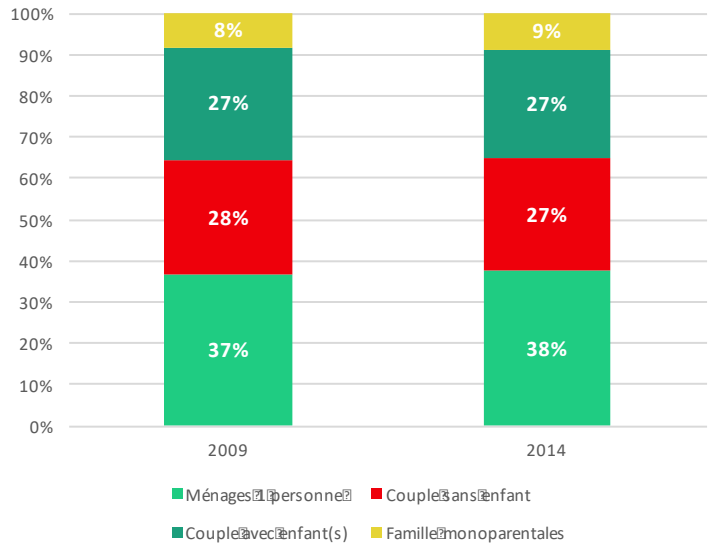


FIGURE 24 – Evolution des profils de population de 2009 à 2014 sur le Grand Annecy

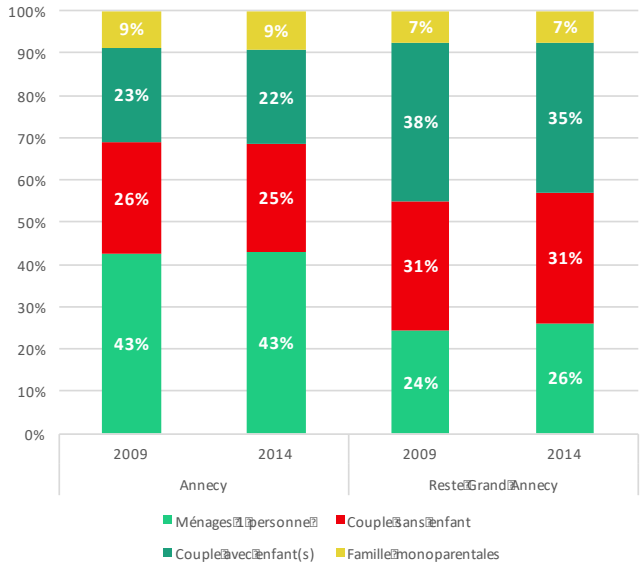


FIGURE 25 – Evolution des profils de population de 2009 à 2014 en distinguant Annecy et Grand Annecy (Sources : RP Insee 1968, 2013. Issu de l'atlas Grand Annecy 2015)

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la part des ménages au regard de leur composition pour l'ensemble du Grand Annecy, la ville d'Annecy et le reste du territoire. Il confirme une diminution rapide de la taille moyenne des ménages sous l'effet de l'accélération de la part des familles monoparentales et des personnes seules, tout particulièrement hors ville centre**. Le reste du territoire accueille de plus en plus de petits ménages.**

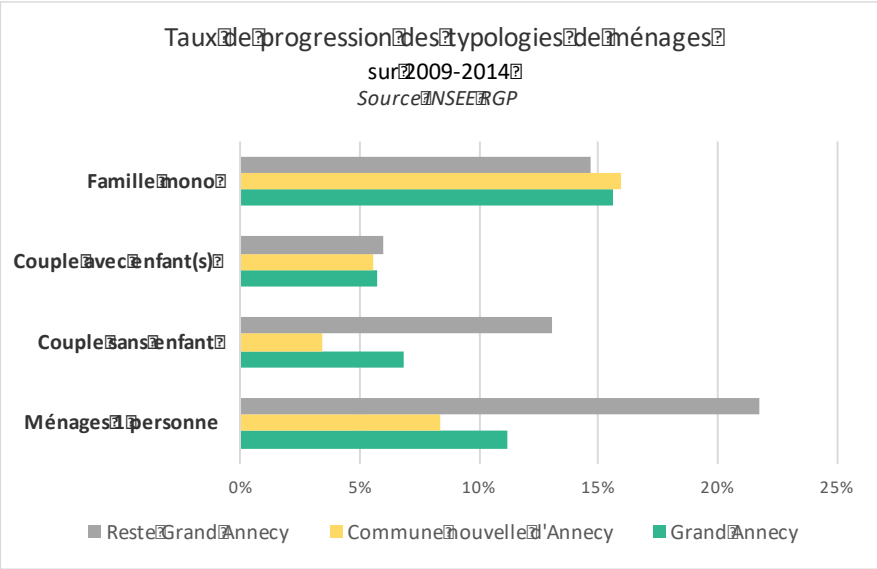


FIGURE 26 – Taux de progression des typologies de ménages sur 2009-2014

L'analyse détaillée au niveau communal permet de constater que :

Annecy commune nouvelle accueille une plus grande part de personnes seules que les autres communes du territoire (ce profil de ménages représente 42% de sa population contre 37% en moyenne pour le territoire), ce qui est cohérent du fait de sa fonction de centralité urbaine.

Les communes des rives du lac accueillent davantage de personnes vivant seules ou de couples sans enfant : ce sont notamment les communes de Veyrier-du-Lac (41% de la population), Menthon-Saint-Bernard (35%), Bluffy (38%), Talloires-Montmin (32%), Duingt (30%), Saint-Jorioz (35%), Sévrier (32%). En comparaison le taux est de 27% au niveau du Grand Annecy.

Les familles sont plus attirées par des communes périphériques : c'est notamment le cas sur Charvonnex (44% de sa population), Gruffy (45%), Quintal (50%), Héry-sur-Alby (43%).

Trois communes accueillent une grande part de familles monoparentales : La Chapelle-Saint-Maurice (14% de sa population), Saint-Félix (13%), Allèves (12%)5, contre 9% sur le Grand Annecy ou au niveau du Département. On notera que ces communes se situent toutes au sud du territoire.

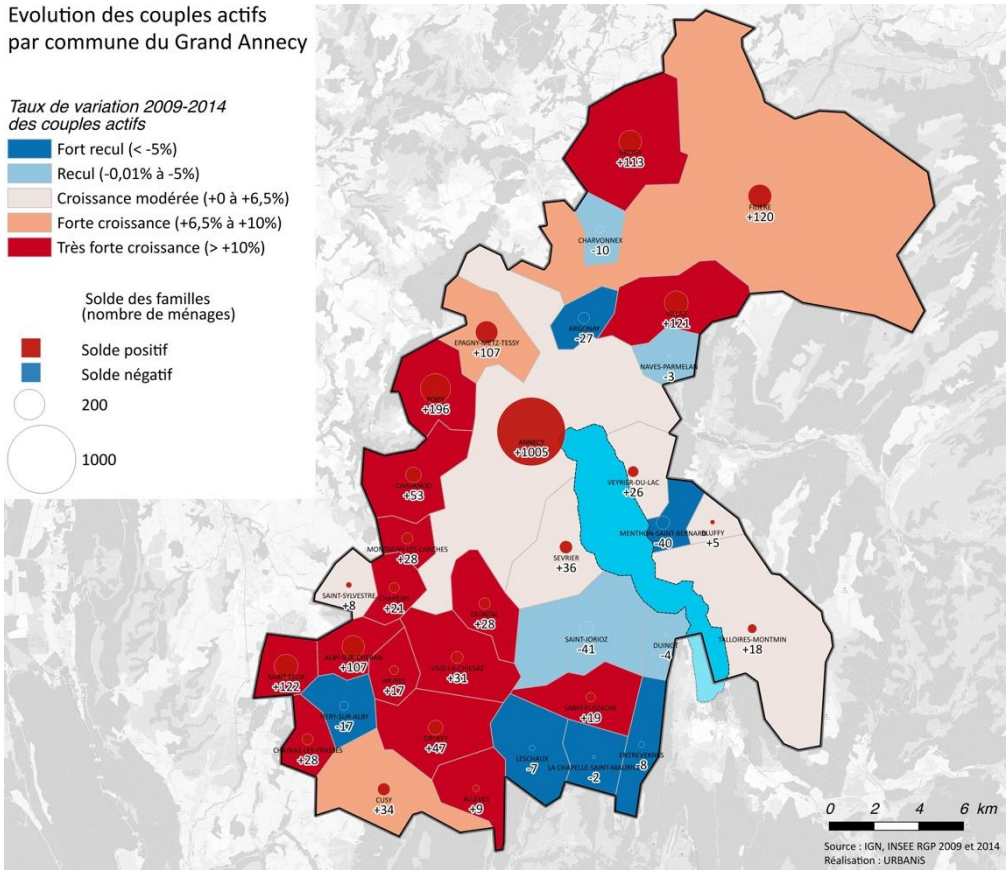
[5] Pour les communes de La Chapelle-Saint-Maurice (128 hab.) et Allèves (408 hab.), les chiffres sont à relativiser aux valeurs absolues.

– *Les familles actives s'installent surtout en périphérie*

La carte ci-dessous **traduit une tendance à la spécialisation de certains sous-secteurs du territoire : les familles actives s'installent surtout en périphérie.** Elle témoigne de l'attractivité des communes périphériques (1ère et 2ème couronne) pour les jeunes couples actifs.

Comme évoqué page 36, les raisons de cet attrait sont multiples : cadre de vie semi rural, grande proximité au centre-ville, offre plus importante en maison individuelle dans l'ancien et dans le neuf, prix immobiliers et fonciers plus abordables.

A l'inverse, les communes les plus éloignées géographiquement (secteur Bauges) ou dont les niveaux de prix sont les plus élevés *(voir analyse des transactions partie 12)* voient leur population de familiales régresser au profit de séniors *(voir paragraphes suivants).*



CARTE 10 – Evolution des couples actifs par commune du Grand Annecy

Ainsi, sur les 2 141 couples supplémentaires accueillis sur le territoire entre 2009 et 2014 et dont au moins un des deux est actif, 53% se sont installés en dehors de la commune nouvelle d'Annecy.

> *Des familles qui s'implantent préférentiellement en périphérie (surtout au sud du territoire), tandis qu'Annecy et les communes de bord de lac accueillent davantage de personnes vivant seules ou couples sans enfant.*

– *Une tendance à la spécialisation du territoire : constat et actualisation*

La spécialisation des ménages se voit par une diminution des ménages familiaux et le vieillissement de la population. Là aussi tendances lourdes déjà abondamment renseignées et commentées dans le diagnostic du PLH.

L'enjeu majeur en matière d'habitat porte sur la taille des ménages. C'est un des indicateurs les plus importants pour estimer les besoins logements. Par exemple, ce sont les besoins générés sans prendre en compte l'évolution démographique.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,2	3,0	2,7	2,6	2,3	2,2	2,2	2,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

TABLEAU 12 – Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 – Données sur le Grand Annecy

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,2	3,0	2,8	2,6	2,4	2,3	2,3	2,2

TABLEAU 13 – Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 – Données Haute-Savoie pour comparaison

Au regard des tendances passées, la baisse de la taille moyenne des ménages commence à atteindre son minimum, c'est-à-dire que la baisse est de moins en moins forte. Toutefois cela ne signifie pas que les besoins « intrinsèques » en logement ne vont plus rien représenter. Le parc vieillit et les « désirs » des ménages en logements évoluent. L'approche sociétale de l'habitat est un élément clef à ne pas perdre de vue au milieu de toutes ces données statistiques.

D'autre part, la situation en 2020 de pandémie et de confinement/couvre-feu, appels récurrents au télétravail, conduit sans doute à se poser des questions sur les attentes des ménages en termes d'habitat : des logements plus grands, une pièce de travail de plus, des espaces communs différents, un jardin, etc… Des mouvements, difficilement identifiables aujourd'hui, sont en cours et peuvent aussi se développer, générant des besoins en logements différents.

Sources INSEE 2011-2016 sur 94 IRIS		TMM				EVO TMM			
		TMM	IRIS	commune	pop 2016	evo TMM	IRIS	commune	pop 2016
Indicateurs les plus élevés	1er	2,80	Chainaz-les-Frasses (commune	*Chainaz-les-Frasses*	*700*	3,82%	Marquisats	*Annecy*	*484*
	2eme	2,71	Charvonnex (commune non irisée)	*Charvonnex*	*1 320*	3,34%	Taillefer-Le Levray-Les Romains	*Annecy*	*1 204*
	3ème	2,67	Champ Fleuri	*Annecy*	*2 234*	2,60%	Champ de Maïs	*Annecy*	*1 876*
	4ème	2,63	Quintal (commune non irisée)	*Quintal*	*1 224*	2,19%	Vovray	*Annecy*	*284*
	5ème	2,62	Alby-sur-Chéran (commune non irisée)	*Alby-sur-Chéran*	*2 580*	2,19%	Semnoz	*Annecy*	*145*
Indicateurs les moins élevés	90eme	1,81	Parmelan	*Annecy*	*2 526*	-2,16%	Héry-sur-Alby (commune non irisée)	*Héry-sur-Alby*	*971*
	91eme	1,74	Albigny	*Annecy*	*2 486*	-2,66%	Vieugy-Balmont	*Annecy*	*6 467*
	92eme	1,74	Albigny	*Annecy*	*2 486*	-3,01%	Seynod-Zone d'Activités	*Annecy*	*931*
	93eme	1,72	Pommaries	*Annecy*	*2 988*	-3,60%	La Chapelle-Saint-Maurice	*La Chapelle-Saint-*	*124*
	94eme	1,61	Les Îles	*Annecy*	*145*	-5,12%	Les Îles	*Annecy*	*145*

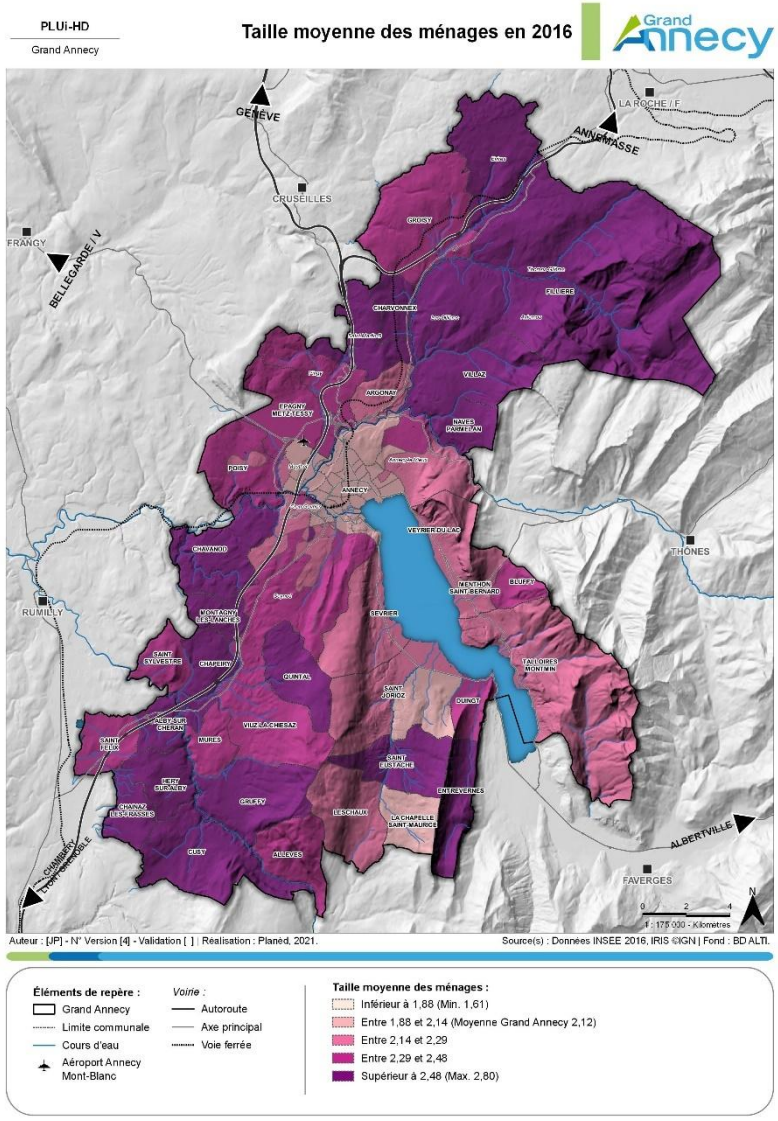
TABLEAU 14 – Dynamique de la taille moyenne des ménages période 2011-2016

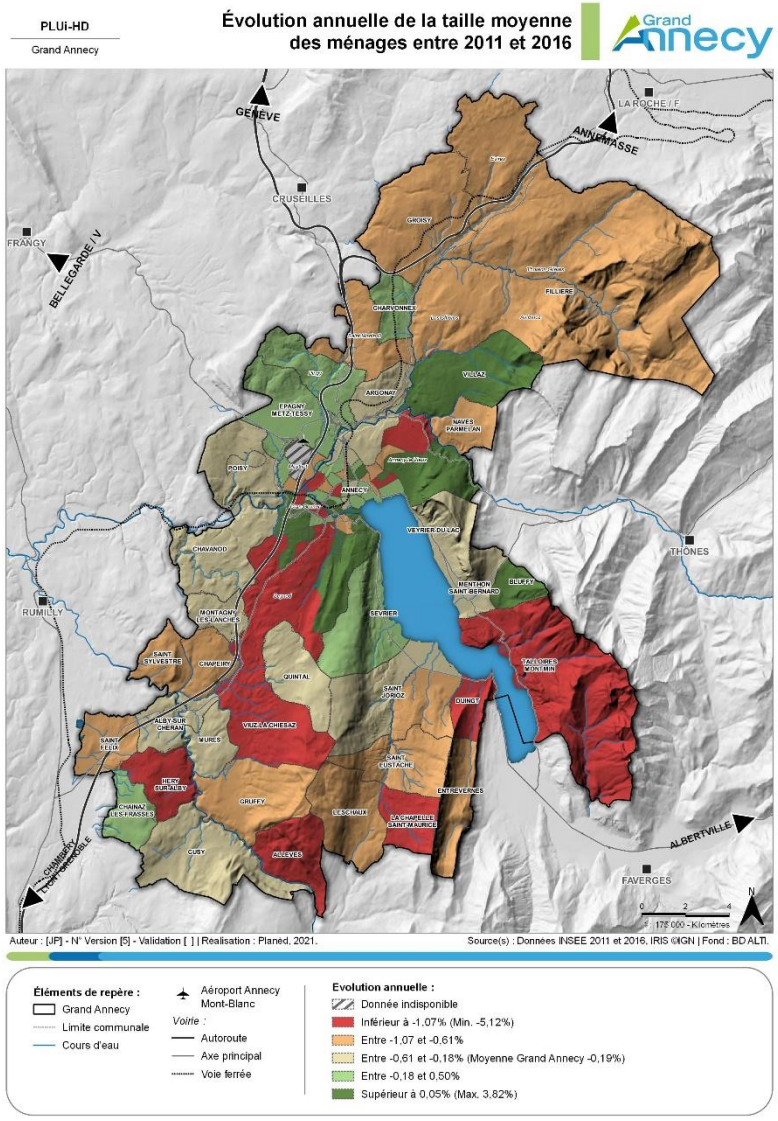
Classiquement, à l'analyse des indicateurs les plus et moins forts, il apparait que la ville centre concentre les secteurs avec la taille des ménages la plus faible.

A noter que dans le tableau ci-joint apparaissent de nouveau des communes ou IRIS déjà apparus comme Chainaz-les-Frasses, Alby-Sur-Chéran, Taillefer-le Levray-Les Romains, Champ-de-Mais ou Vieugy-Balmont.

Les cartes ci-après montrent la situation en 2016 de la taille des ménages et l'évolution entre 2011 et 2016.

CARTE 11 – Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2011 et 2016





Ces cartes sont parmi les plus « marquées » sur les questions socio-démographiques.

Le pourtour du lac a globalement une taille des ménages assez faible, mais qui se maintient.

A contrario le Sud, et dans une moindre mesure le Nord, de l'agglomération connaissent une forte baisse de la taille des ménages. Ces secteurs ont en effet le potentiel de baisse le plus fort.

En fait, le développement de l'urbanisation, et son corollaire de modèle urbain et de prix de l'immobilier, tend à étendre le modèle de la ville centre qui arrive à son niveau le plus bas en termes de taille des ménages. Maintenant ce sont les territoires les plus ruraux qui connaissent ce phénomène.

1.4.3.c Malgré la croissance démographique, des indices de vieillissement rapide

La diminution de la taille des ménages et la baisse du poids des couples avec enfant(s) sont fortement liées au vieillissement de la population.

A l'échelle du département, ce phénomène devrait d'ailleurs s'intensifier dans les prochaines années puisque 25% de la population aura plus de 75 ans en 2025 (Cf. Schéma gérontologique de la Haute-Savoie 2013-2017).

A titre de comparaison, ce taux ne sera que de 10% à l'échelle de la France.

En 5 ans, l'accroissement des populations de plus de 75 ans a été près de trois fois plus rapide sur le Grand Annecy qu'à l'échelle nationale.

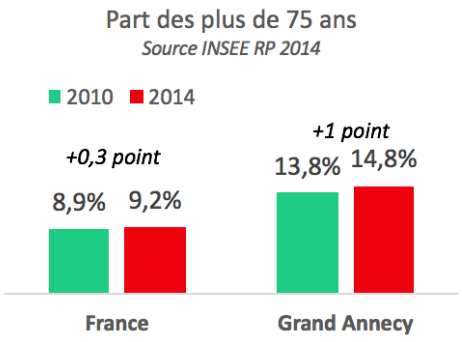


FIGURE 27 – Part des plus de 75 ans

	-20 ans				+60 ans				Indice de Jeunesse	
	2009	2014	Solde 09-14	Evol. 09-14	2009	2014	Solde 09-14	Evol.09-14	2009	2014
Annecy	26 187	28 382	2 196	+8%	27 272	30 703	3 431	+13%	1,0	0,9
Grand Annecy	**43 816**	**47 193**	**3 377**	**+8%**	**39 875**	**46 399**	**6 524**	**+16%**	**1,1**	**1,0**
Haute-Savoie	186 161	196 983	10 822	+6%	141 828	165 074	23 246	+16%	1,3	1,2

TABLEAU 15 – Evolution population des moins de 20 ans et des plus de 60 ans période 2009-2014

Le Grand Annecy est donc particulièrement touché par le vieillissement de sa population : son indice de jeunesse[6] est de 1,02 en 2014 (contre 1,19 pour le département)**. Par ailleurs l'accroissement des plus de 60 ans est deux fois plus rapide que celui des moins de 20 ans.**

Cette tendance s'est d'ailleurs fortement accrue puisque l'indice de jeunesse était de 1,10 en 2009 à l'échelle du Grand Annecy et de 0,92 à l'échelle d'Annecy commune nouvelle.

[6] L'indice de jeunesse correspond au ratio des jeunes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de plus de 60 ans.

> *Plus de 6500 personnes supplémentaires de plus de 60 ans sur le Grand Annecy entre 2009 et 2014, soit près de deux fois plus que l'accroissement des moins de 20 ans (+3377)*

Sur cette question du vieillissement et sur la base des graphiques qui suivent on note :

- Une hausse de la part des personnes âgées : en 2009, 22% de la population était âgée de plus 60 ans tandis qu'en 2014, cette part représente près de 25% de la population du Grand Annecy (contre 21% pour le Département en 2014).
- Une légère diminution de la part des jeunes : les moins de 30 ans représentaient 37% de la population totale du territoire en 2009, contre 36% en 2013.
- Une diminution du nombre de personnes âgées de 15 à 59 ans, classe qui correspond aux jeunes et aux familles avec enfants.

En lien avec les données démographiques présentées, le vieillissement de la population s'accompagne d'une stagnation de la natalité : le Grand Annecy enregistre un taux de natalité de 12/1000 en 2009 et 2014, néanmoins supérieur à la moyenne nationale de 11/1000.

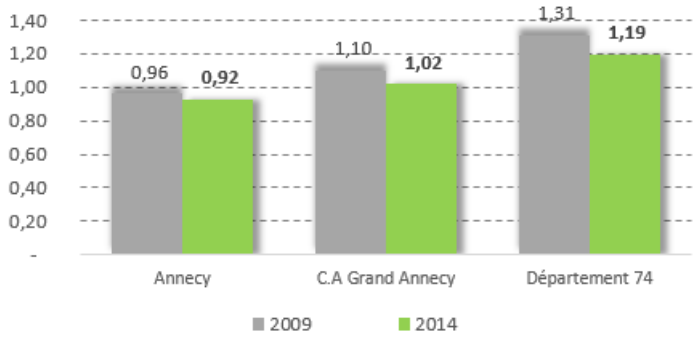


FIGURE 28 – Indice de jeunesse entre 2009 et 2014 sur le Grand Annecy (Sources : RP Insee 2009, 2014)

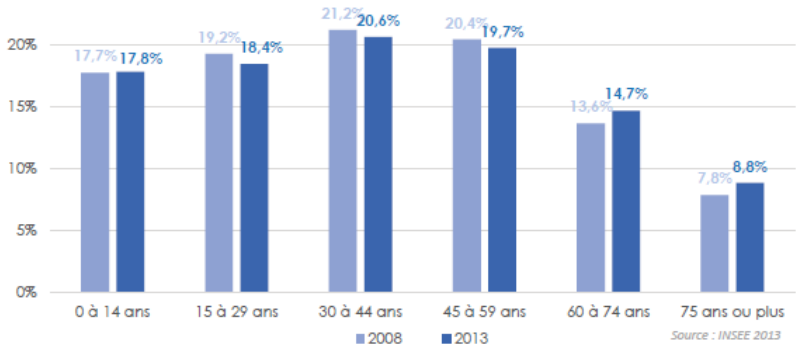
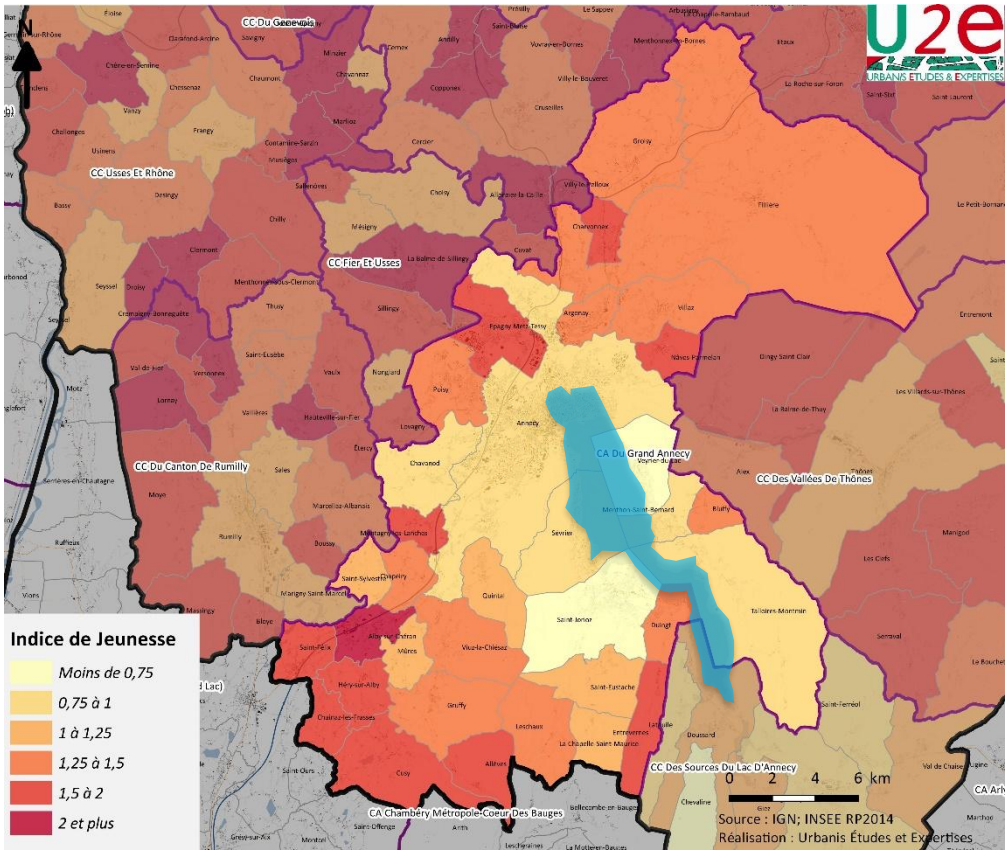
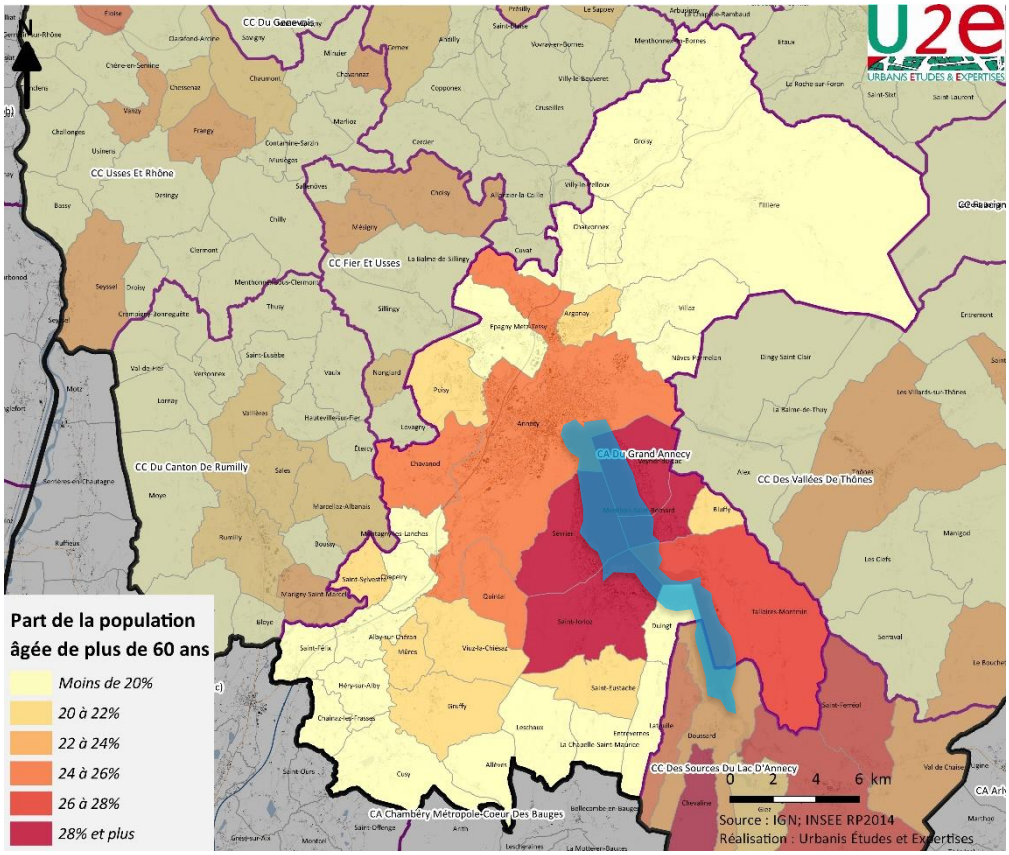


FIGURE 29 – Evolution des classes d'âge entre 2009 et 2014 sur le Grand Annecy (Sources : RP Insee 2009, 2013)



CARTE 12 – Indice de jeunesse par commune du Grand Annecy en 2014 (Sources : RP Insee 2014)



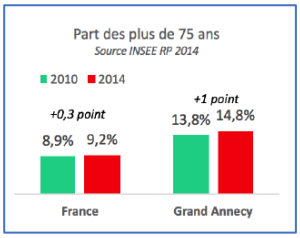
CARTE 13 - Répartition des personnes de plus de 60 ans en 2014 sur le Grand Annecy

L'analyse au niveau communal montre que :

- Les personnes de plus de 60 ans habitent majoritairement au centre du territoire : Annecy, première couronne et rives du lac. Elles sont attirées par les communes présentant de fortes aménités urbaines (bonne accessibilité aux services et commerces, cadre de vie, etc.).
- En termes de poids, Annecy commune nouvelle accueille les 2/3 des personnes de plus de 60 ans du territoire (soit 30 700 personnes environ). La commune accueille près de 60% des jeunes de moins de 20 ans résidant sur le Grand Annecy.

> *Une majorité de personnes âgées attirées par Annecy et ses alentours.*

– *Un vieillissement très rapide de la population : constat et actualisation*



Le vieillissement de la population est un enjeu fort pour ce territoire. D'ores et déjà largement souligné dans le diagnostic du PLH. Il s'agit d'une tendance lourde encore d'actualité bien sûr.

Le vieillissement est plus fort que dans le département. Le Grand Annecy voit en proportion toutes ses tranches d'âges diminuer, sauf à partir de 60 ans où la hausse est forte. Le département présente un profil similaire, si ce n'est que la tranche d'âge 45-59 ans connait une stabilité. On peut aussi noter, pour les deux territoires, la baisse des 15-29 ans qui interroge sur la capacité à retenir et/ou attirer les jeunes ménages.

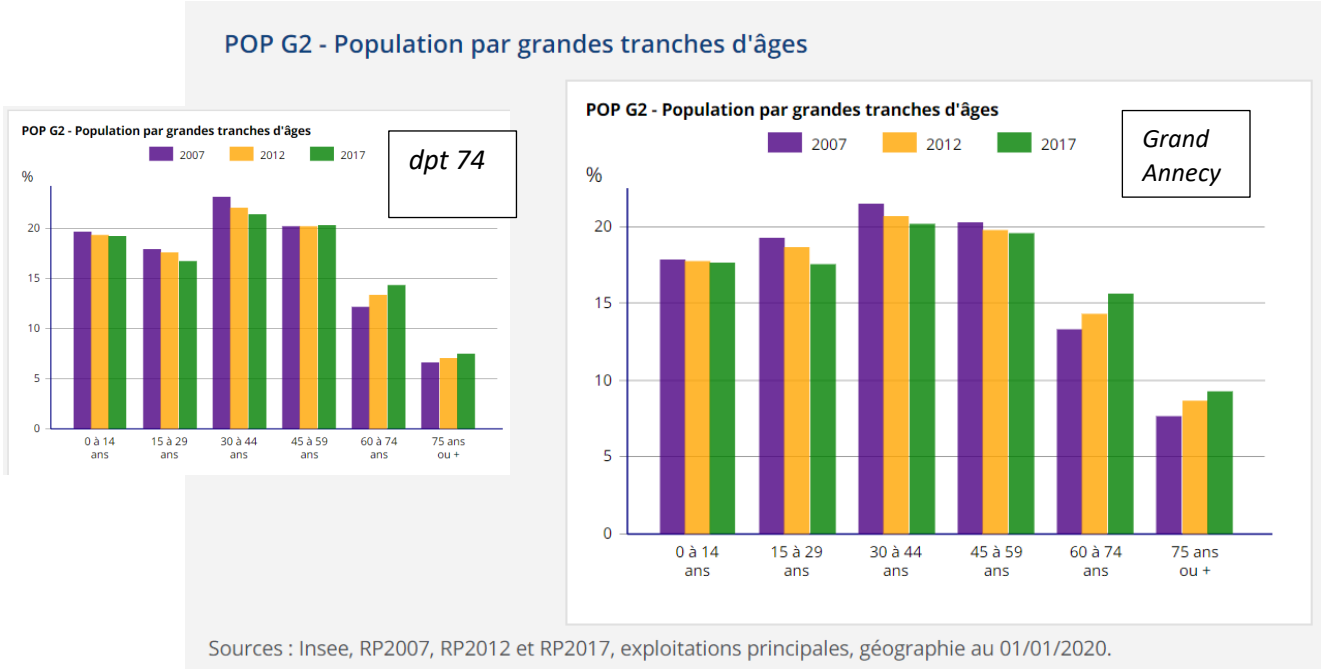


FIGURE 30 – Graphique de l'évolution de la population par tranche d'âge période 2007-2017

L'indice de jeunesse indiquée ici est la part des moins de 25 ans rapportée à celle des plus de 65 ans. Si l'indice est supérieur à 1 il y a plus de jeunes que de personnes âgées. S'il est inférieur à 1, il y a plus de personnes âgées que de jeunes. A 1, c'est l'équilibre. L'évolution est la différence entre la situation 2011 et celle de 2016. Si l'évolution est positive l'indice de jeunesse a donc tendu vers un rajeunissement de la population. Si elle est négative il y a eu accroissement du vieillissement. Ainsi l'indice de jeunesse de « Champ de Mais » est de 2.1 en 2016 et il était de 1.24 en 2011. La différence est donc positive de 0.86.

Le tableau ci-dessous vise à mettre en exergue, statistiquement, des situations extrêmes. Afin de nourrir des hypothèses d'évolution à observer et à croiser avec d'autres données.

Sources INSEE 2011-2016 sur 94 IRIS		Indice moins de 25 ans/plus e 65 ans				Evolution indice			
		Indice	IRIS	*Commune*	*Pop 2016*	Evolution indice de jeunesse	IRIS	*commune*	*pop 2016*
Indicateurs les plus élevés	1er	12,79	Taillefer-Le Levray-Les Romains	*Annecy*	*1 204*	11,1%	Champ de Maïs	*Annecy*	*1 876*
	2eme	5,04	Alby-sur-Chéran (commune non irisée)	*Alby-sur-Chéran*	*2 580*	11,0%	Novel-Annapurna	*Annecy*	*2 966*
	3ème	3,56	Seynod-Zone d'Activités	*Annecy*	*931*	9,4%	Coteau	*Annecy*	*1 934*
	4ème	3,49	Chainaz-les-Frasses (commune non irisée)	*Chainaz-les-Frasses*	*700*	8,9%	Bonlieu	*Annecy*	*2 191*
	5ème	3,33	Vieugy-Balmont	*Annecy*	*6 467*	3,7%	Chainaz-les-Frasses (commune non irisée)	*Chainaz-les-Frasses*	*700*
Indicateurs les moins élevés	90eme	0,81	Bonlieu	*Annecy*	*2 191*	-10%	Héry-sur-Alby (commune non irisée)	*Héry-sur-Alby*	*971*
	91eme	0,76	Clarines	*Annecy*	*2 589*	-15%	Renoir-Cran Ancien	*Annecy*	*2 046*
	92eme	0,63	Annecy-le-Vieux-Albigny	*Annecy*	*2 280*	-16%	Semnoz	*Annecy*	*145*
	93eme	0,59	Albigny	*Annecy*	*2 486*	-19%	Seynod-Zone d'Activités	*Annecy*	*931*
	94eme	0,54	Pommaries	*Annecy*	*2 988*	-19%	Taillefer-Le Levray-Les Romains	*Annecy*	*1 204*

TABLEAU 16 – Dynamique démographique des moins de 20 ans et des plus de 60 ans période 2011-2016

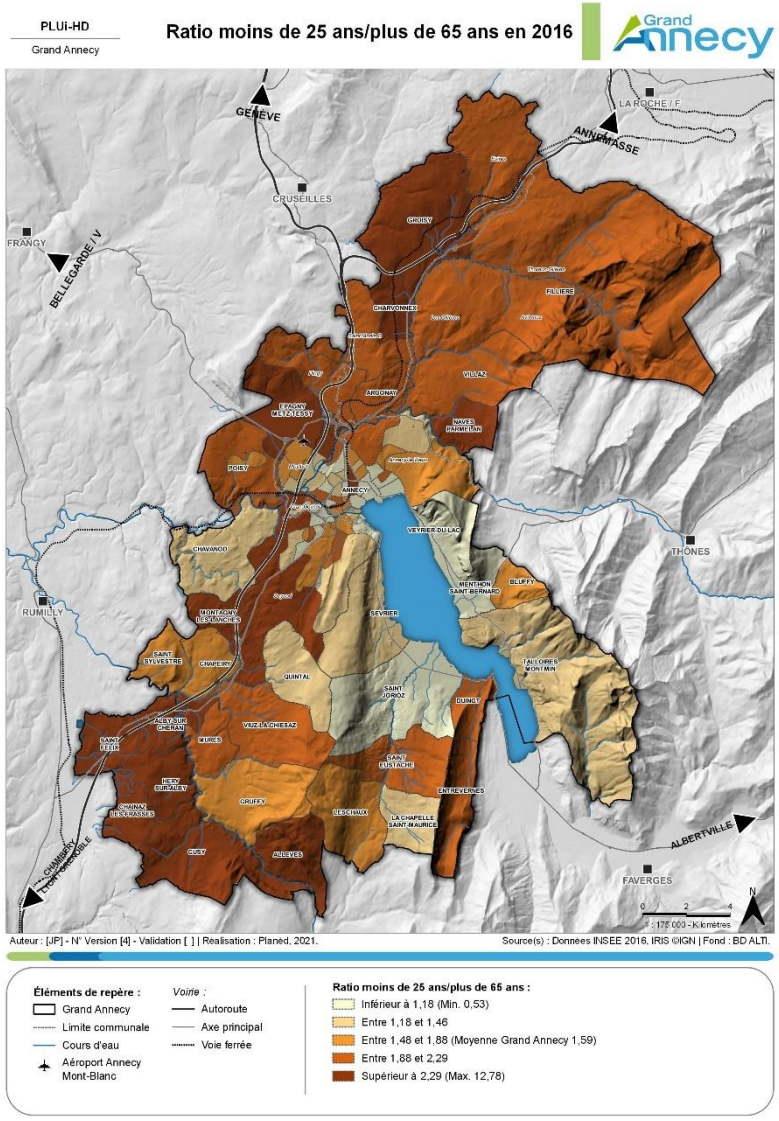
Dans les secteurs les « plus jeunes » on retrouve Alby-sur Chéran et le quartier de Vieugy-Balmont qui se distinguaient déjà par leur croissance démographique.

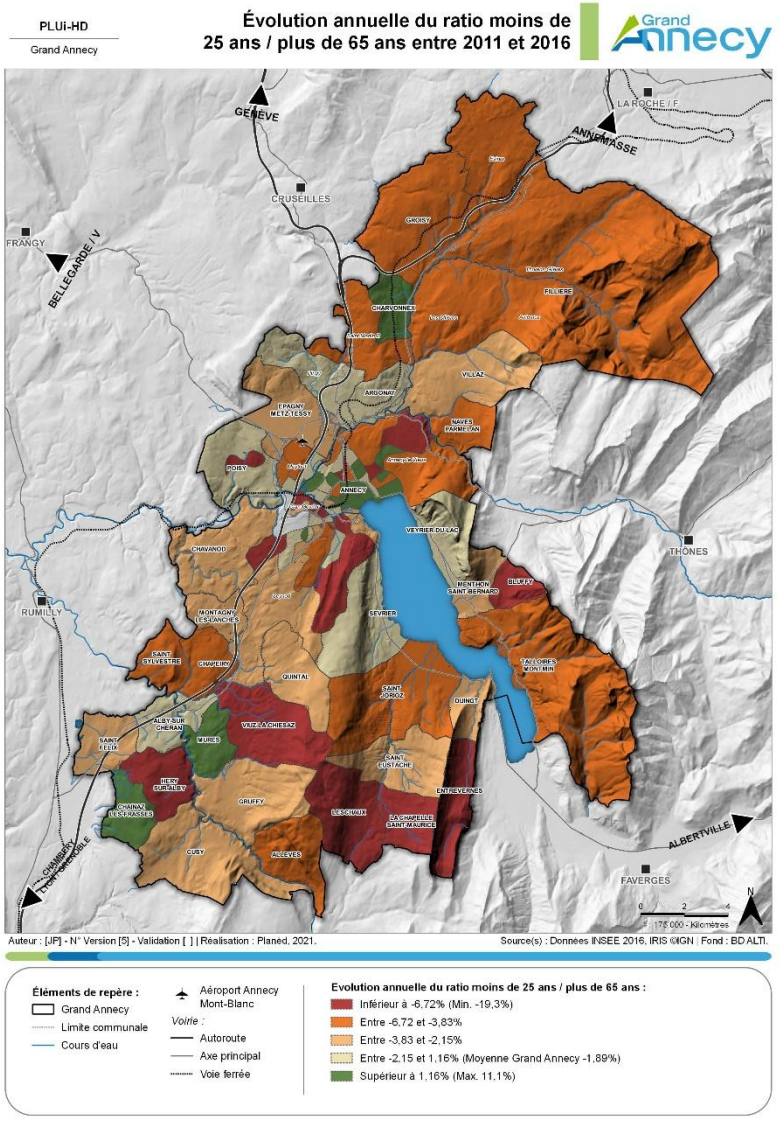
A noter que le quartier de Taillefer-Le Leray-Les Romains ressort des statistiques avec un indice de jeunesse très fort. Alors que ce quartier est identifié dans les plus fortes baisses démographiques et les plus fortes diminutions de l'indice de jeunesse… Une anomalie à creuser ! Qui s'explique sans doute par le fait que la population des ménages de cet IRIS est de 556 personnes pour une population totale de 1 204 personnes.

Chainaz-les-Frasses se caractérise par un indice de jeunesse fort et une évolution de cet indice très positive (rajeunissement).

Les cartes ci-après montre d'ailleurs un indice de jeunesse très fort le long de l'axe autoroutier, même si, selon les communes les évolutions ne vont pas dans le renforcement (notamment Héry-sur-Alby ou Cran-Gevrier).

CARTE 14 – Ratio des moins de 25 ans et des plus de 65 par communes – évolution 2011-2016





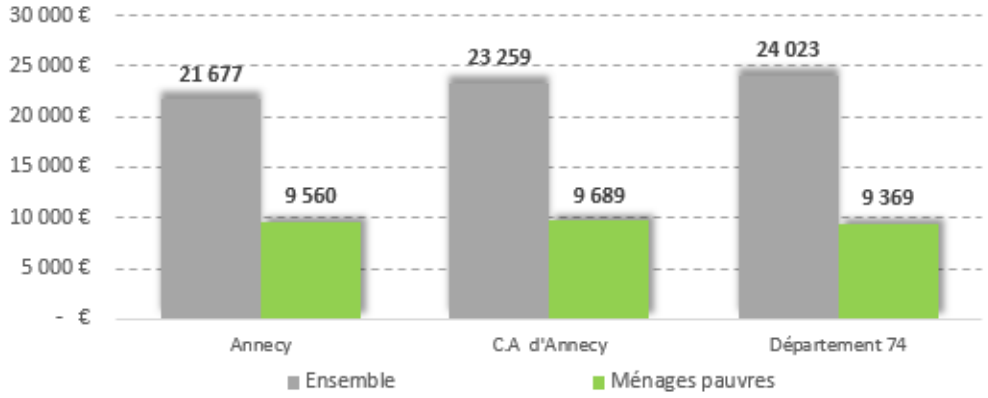
La commune d'Annecy présente de grandes diversités de situations. Visiblement selon les quartiers les différences sont fortes en matière de composition par âge. A noter que le centre-ville et les quartiers du lac semblent connaitre un « rajeunissement ».

Les quartiers Novel et Champs de Mais avec des profils relativement jeunes connaissent aussi un phénomène de rajeunissement.

1.4.3.d Un niveau de vie élevé mais une croissance des inégalités sociales

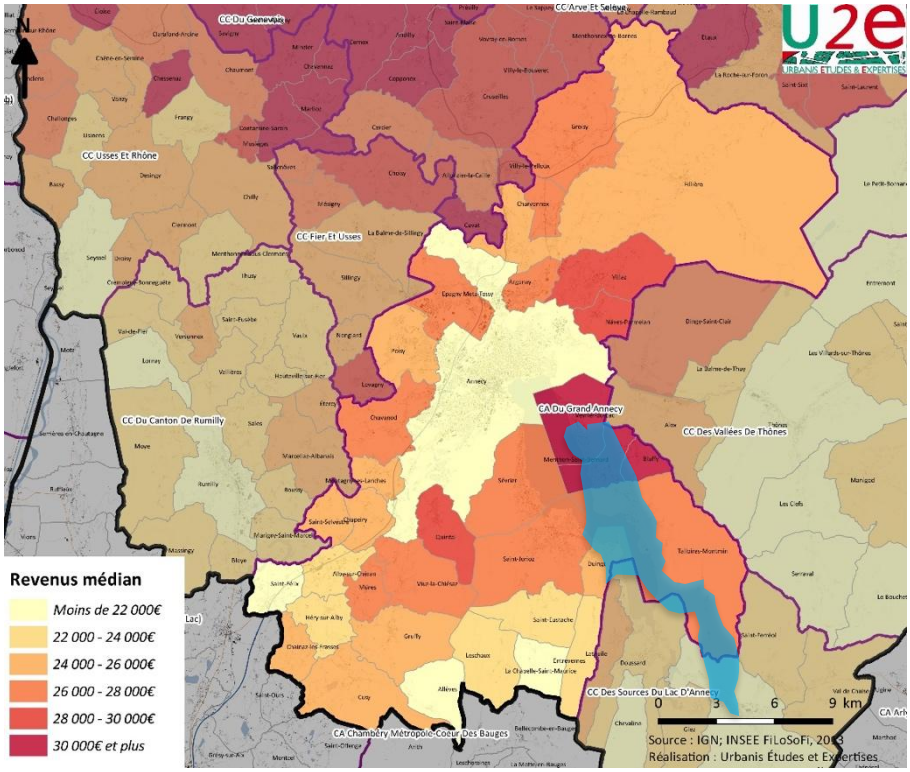
– *Un revenu médian élevé*

Outre la taille, le niveau de vie des ménages doit également être pris en compte dans la réponse qualitative au besoin de logements. Aussi, avant de s'intéresser à la capacité financière des ménages à se loger sur le territoire (cf. partie 13) , il convient de dresser le portrait socio-économique des habitants du Grand Annecy.



Sources : RP Insee 2014

FIGURE 31 – Revenu fiscal de référence médian sur le Grand Annecy et le département en 2014



CARTE 15 – Situation socio-économique médiane des habitants du Grand Annecy en 2014

La distribution des revenus des ménages du Grand Annecy, exprimés en unité de consommation[7], comparée à celle des ménages du département et de la France, révèle un niveau de vie élevé, en moyenne, des habitants du territoire :

- Les ménages du Grand Annecy disposent globalement de revenus quasi similaires au reste du département, et supérieurs au reste de la France : le revenu fiscal de référence médian mensuel est de 1 938€ contre 2 000€ au niveau départemental et 1 638€ au niveau national.

- Contrairement à certains ressentis des acteurs sur les inégalités sociales au sein du territoire, même si les écarts se sont accrus, le Grand Annecy n'affiche pas un écart plus important entre les plus hauts et les plus bas revenus par rapport au département (9 689€ / ménages pauvre en moyenne sur le Grand Annecy contre 9 368€ en Haute-Savoie) et l'écart inter-décile[8] y est légèrement plus faible avec 4,9 en 2014 contre 5,3 pour le Département.

7 Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Sur le territoire du Grand Annecy la taille moyenne des ménages étant de 2,2 personnes par unité de consommation, on peut supposer qu'un ménage moyen s'établit entre 1,5 et 1,8 unité de consommation.

8 L'écart inter-décile est le rapport entre le revenu du 9ème décile (les 10% de ménages « les plus riches ») et les revenus du 1er décile (le niveau de revenus en dessous duquel se situent les 10% de ménages «disposant » de faibles ressources). Plus cet écart est élevé, plus les inégalités sont fortes.

- Les situations de grande précarité, avec un premier décile à 1 043€ sont moins marquées qu'au niveau national (658€). Ainsi, 20 à 30% des habitants du Grand Annecy ont des revenus inférieurs au montant du SMIC (fixé à 1 445€ brut mensuel en 2014), contre 40 à 50% au niveau national.

- 8% des ménages vivent sous le seuil de bas revenus, contre 9% à l'échelle départementale et 14% à l'échelle nationale. Celui-ci correspond à 60% du revenu médian national, soit 964 €/UC/mois.

- Seulement 1% de la population perçoit le Revenu de solidarité active, contre 3% au niveau national d'après les statistiques de la CAF en 2014. Néanmoins, la population concernée est en nette augmentation sur le territoire (voir pages suivantes).

- 68% des ménages ont des revenus qui les rendent éligibles au logement locatif social.

- Les contrastes sociaux sur le Grand Annecy sont les plus marqués au niveau des populations les plus aisées : on observe un léger décrochage entre le 8ème et 9ème décile (avec 10 585 € d'écart tandis que pour les autres déciles, l'écart est compris entre 3 000 et 4 000 €).

- Comme évoqué précédemment, la part d'ouvriers et d'employés a diminué ces dernières années tandis que celles des cadres et professions plus qualifiées a progressé. Ceci contribue à maintenir un niveau de vie élevé sur le territoire.

L'analyse au niveau communal montre que :

- 9 communes ont un revenu fiscal de référence médian inférieur à la médiane du Grand Annecy. Il s'agit d'Alby-sur-Chéran, Allèves, Annecy, Entrevernes, Héry-sur-Alby, La Chapelle-Saint-Maurice, Leschaux, Saint-Eustache et Saint-Félix. Ces communes regroupent 131 171 habitants en 2014, soit 67% des habitants du territoire.

- Les écarts de situations socio-économiques sont plus marqués au niveau de la ville d'Annecy (qui affiche un écart inter-décile de 5,9) que sur le reste du territoire (4,9 en moyenne). La commune concentre des situations de grande précarité socio-économique : le taux de pauvreté9 est estimé à 18% en 2014, soit nettement supérieur au taux moyen du Grand Annecy et du département, qui sont à 14% chacun.

- Le niveau de vie des habitants est très élevé sur 3 communes du Grand Annecy : Bluffy, Menthon-Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac. Ces communes concentrent 4 660 habitants, soit seulement 2% du territoire.

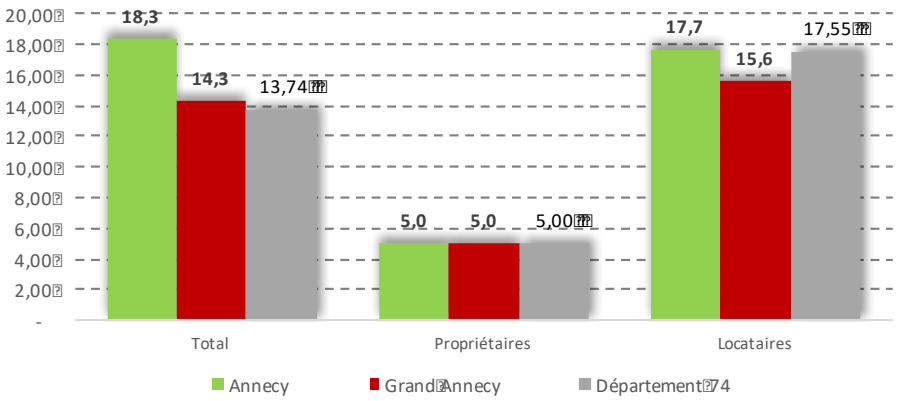
  – *Une progression des situations de grande précarité qui se concentrent essentiellement sur la commune d'Annecy.*

Il est à noter que le nombre de personnes en difficultés financière a progressé ces dernières années sur le Grand Annecy : +6% d'allocataires (toutes prestations confondues) recensés sur le territoire entre 2014 et 2016 et +29% de bénéficiaires du RSA socle entre 2014 et 2016 (contre +3% à l'échelle nationale).

Cette hausse de personnes fragilisées financièrement s'explique en partie par les mutations sociétales (séparations, divorces, etc.) qui s'accompagnent d'une hausse du nombre de familles monoparentales, les mouvements migratoires (internationaux notamment) et l'évolution des emplois des habitants (hausse du chômage et des emplois précaires notamment). *cf. partie 2.1.*

On notera également que les locataires sont nettement plus fragiles financièrement que les propriétaires sur le territoire, ce qui contribue à limiter leur accès à la propriété sur le Grand Annecy.

[9] *Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur à 60% du revenu médian national.*



Sources : RP Insee 2014

FIGURE 32 – Taux de pauvreté selon les statuts d'occupation sur le Grand Annecy et le Département en 2014

L'examen des données CAF vient confirmer le constat d'accroissement des situations de précarité. D'une part, le nombre de ménages allocataires (toutes allocations confondues) progresse de +6% entre 2014 et 2016. D'autre part l'évolution des personnes isolées bénéficiaires d'aides de la CAF suit une progression très rapide (+18% de femmes isolées allocataires).

Toutes prestations confondues	2016	2015	2014	Evolution 2014-2016
Hommes isolés	6 121	5 367	5 255	+16%
Femmes isolés	5 871	4 786	4 955	+18%
Couple sans enfants	1 044	954	1 004	+4%
Coupe avec enfants	14 013	13 988	14 153	-1%
Famille monoparentale	4 448	4 425	4 374	+2%
Total ménages allocataires	***31 497***	***29 520***	***29 741***	***+6%***

TABLEAU 17 – Nombre et évolutions des prestations CAF par typologie de ménages période 2014-2016

Concernant les aides au logement, le nombre de bénéficiaires est en léger retrait (-4%). Seuls les ménages locataires du parc locatif social progressent du fait de l'augmentation de l'offre de logements sociaux sur le territoire du Grand Annecy qui ouvrent droit automatiquement à l'APL.

Notons que 39% des bénéficiaires d'une aide au logement par la CAF sont des locataires du privé, essentiellement du fait de leur profil socioéconomique. La part d'APL versée à des locataires du parc privé conventionné demeure marginale sur le territoire.

Allocation logement (APL, ALS ou ALF)	2016	2015	2014	Evolution 2014-2016
Nombre de ménages bénéficiaires d'une aide au logement	13 778	14 044	14 299	-4%
dont locatif privé	*6 302*	*6 609*	*6 914*	*-9%*
dont locatif social	*5 422*	*5 289*	*5 089*	*7%*
dont en accession	*533*	*577*	*623*	*-14%*
dont autres statuts	*1 521*	*1 569*	*1 673*	*-9%*

TABLEAU 18 – Nombre et évolutions des allocations logement suivant le parc période 2014-2016

Enfin, le revenu de solidarité active est pour sa part en forte progression sur le Grand Annecy. L'aide socle (hors « RSA activité ») destinée aux personnes en situation de grande précarité progresse de +29% sur la période d'observation, atteignant 2002 allocataires en 2016.

Revenu de Solidarité Active (RSA)	2016	2015	2014	Evolution 2014-2016
Nb Allocataire RSA socle	2002	1 607	1 548	+29%
Nb Allocataire RSA socle + RSA activité	nc.	1 073	936	*+15%**
Nb Allocataire RSA activité	nc.	516	453	*+14%**

** 2014-2015*

TABLEAU 19 –Nombre et évolutions des allocataires RSA période 2014-2016

– *Une fragilisation des locataires du parc social*

A l'appui des données du système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) les occupants du parc social apparaissent de plus en plus fragilisés :

- 40% des demandeurs de logement aidé ont moins de 1000 € par mois et par unité de consommation (contre 50% à l'échelle régionale)
- 2/3 de ces demandeurs sont éligibles au logement très social (PLAI).

Les demandeurs sont :

- Jeunes (seulement 10% de retraités)
- Insérés économiquement (seulement 15% sont au chômage)
- Isolés (30% des demandeurs sont des personnes seules).

Les statistiques relatives aux attributions sur l'année 2016 révèlent :

- Une capacité à loger les ménages les plus précaires (45% des attributions concernent des ménages dont le revenu est inférieur à 1000€/mois),
- Des attributions orientées vers les demandeurs non logés dans le parc HLM (79% des attributions pour 70% des demandes).

Concernant les ménages occupant le parc social, la source OPS – Enquête d'occupation du parc social au 1er janvier 2016 — permet d'aborder plus finement les situations existantes. Elle concerne 11 942 ménages occupants du parc social, soit un taux de représentativité de 94% du parc HLM selon la source RPLS (12 631 logements).

• Un parc dont le profil des nouveaux occupants se rajeunit, en particulier en secteurs périphériques

L'enquête OPS indique qu'en 2016, la part des occupants de moins de 30 ans (personne de référence du ménage) concerne environ 7% des ménages à l'échelle du Grand Annecy. S'agissant des emménagés récents, c'est-à-dire ceux ayant emménagé au cours des 3 dernières années, les moins de 30 ans représentent 23% des nouveaux occupants. Cette part atteint même 41% sur le secteur du Pays de Filière et 36% sur le Pays d'Alby. Sur ces secteurs en particulier, le développement du parc locatif social répond à de fortes attentes d'offre locative qui fait aujourd'hui clairement défaut pour les publics jeunes décohabitants dans le parc privé.

Sur les secteurs urbains de 1ère couronne et sur la ville d'Annecy, le parc social accueille majoritairement les 30-50 ans puisque ces derniers représentent respectivement 66% et 58% des emménagés récents, contre moins de 50% sur les autres territoires du Grand Annecy.

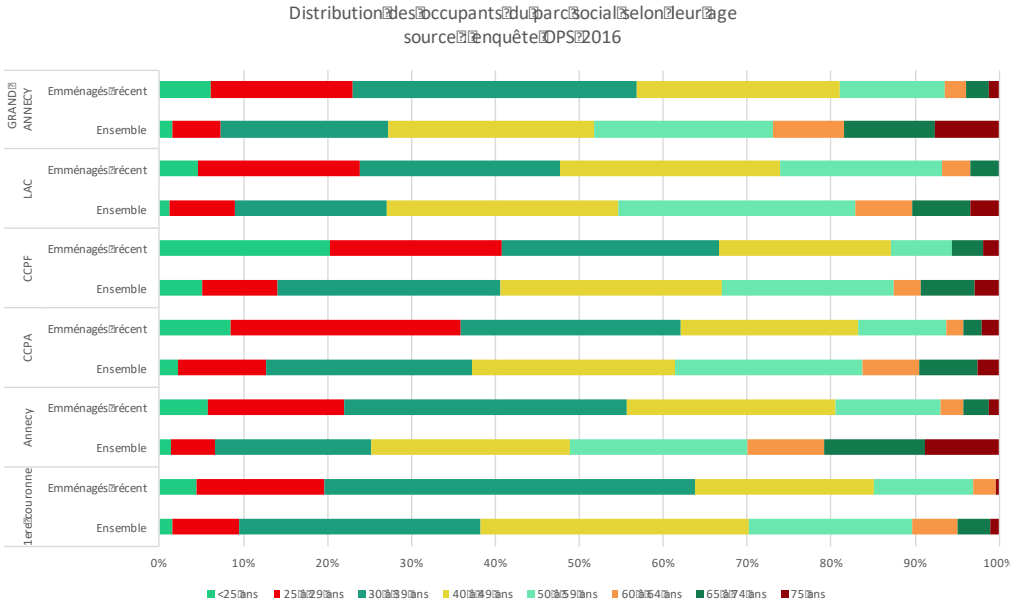


FIGURE 33 – Composition du parc social selon la tranche d'âge par entités territoriales

A l'échelle du Grand Annecy, la distribution des occupants du parc social selon leur âge est proche de l'occupation observée sur le reste du département, à l'exception des publics âgés. Toujours sur le reste du département les plus de 60 ans représentent 8,4% des emménagés récents contre 6,5% sur le Grand Annecy.

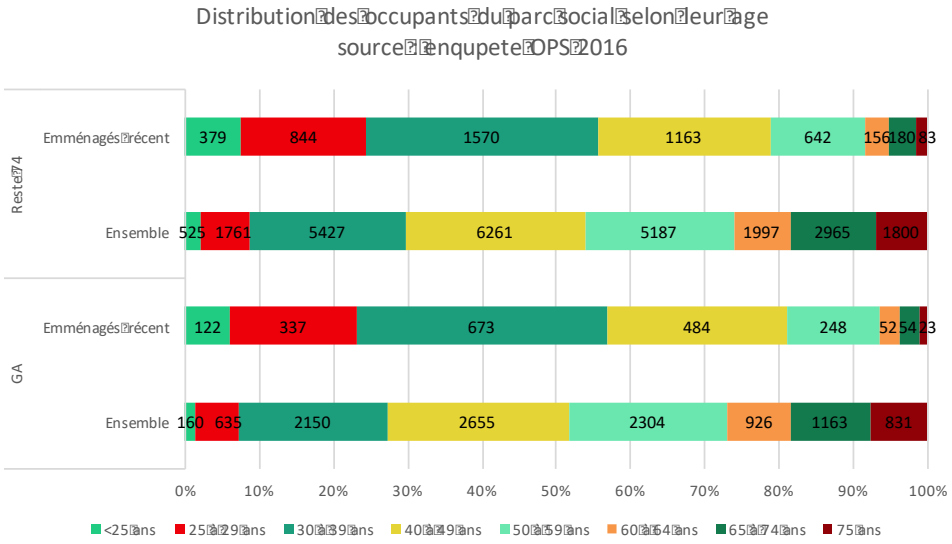


FIGURE 34 – Composition du parc social selon la tranche d'âge – comparaison avec la Haute-Savoie

- Des secteurs périphériques sur lesquels le parc social tend à accueillir davantage les familles monoparentales

Les dynamiques récentes observées sur le Grand Annecy tendent à voir se renforcer la part des familles monoparentales au sein du parc social : ces dernières représentent 35% des emménagés récents (contre 30% sur l'ensemble du parc social).

Les secteurs les plus concernés par l'évolution des familles monoparentales au sein de leur parc social sont les secteurs du lac (41% des emménagés récents) et du Pays d'Alby (40%), ainsi que la première couronne périurbaine d'Annecy (38%). Toutefois ces évolutions sont à relativiser en volume. 87% des familles monoparentales logées dans le parc HLM le sont sur la commune nouvelle d'Annecy et sa 1ère couronne.

La ville d'Annecy, ainsi que sa première couronne, accueille essentiellement les couples (avec et sans enfants) avec 40% des emménagés récents.

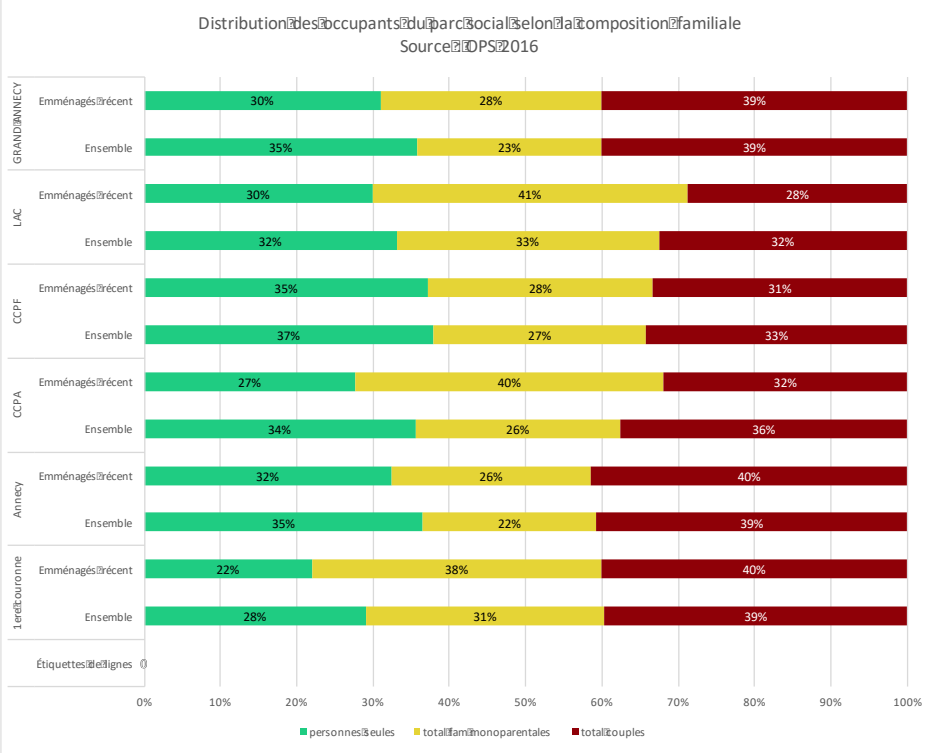


FIGURE 35 – Composition du parc social selon la composition familiale par entités territoriales

- La part de ménages éligible au PLAI dans le parc social progresse

L'enquête OPS révèle qu'environ 52% des emménagés récents sont éligibles au loyers PLAI alors que, sur l'ensemble des occupants du parc HLM, les ménages les plus modestes représentent 47% des occupants.

Les secteurs du Pays d'Alby (59%) et du Lac (55%) sont ceux sur lesquels la part de ménages éligibles au PLAI est la plus forte parmi les emménagés récents.

La part de ménages éligibles au PLS représente en moyenne 9% des emménagés récents, mais ce taux varie fortement d'un secteur à l'autre (3 et 6% sur les pays d'Alby et de Fillière, contre 13% et 11% sur la première couronne annécienne et le secteur lac où la production de loyers PLS est plus dynamique). Sur Annecy commune nouvelle, le taux d'emménagés récents éligibles PLS est conforme à la moyenne Grand Annecy (9%).

Enfin, la part de ménages dépassant les plafonds de ressources HLM n'excède pas 5% de l'ensemble des occupants (cette part est identique sur le reste du département de la Haute-Savoie). Deux sous-secteurs dépassent la valeur moyenne : la 1ère couronne (7%) et le Pays de Fillière (6%).

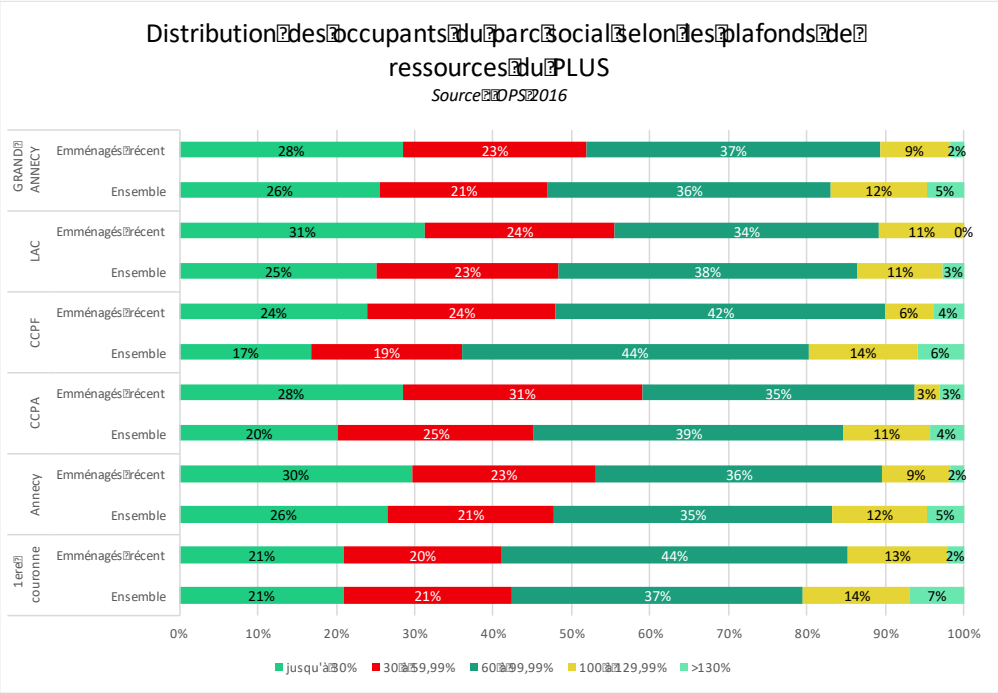


FIGURE 36 – Composition du parc social selon les plafonds de ressources PLUS par entités territoriales

- Un profil dominant d'actifs occupés parmi les emménagés récents

65% des emménagés récents du parc social sont des actifs occupés (52% disposent d'un emploi stable, et 13% d'un emploi précaire). Cette proportion est de 5 points supérieure à celle observé sur le reste du département de la Haute-Savoie.

Quel que soit le sous-secteur du Grand Annecy, les actifs occupés parmi les emménagés récents sont majoritaires.

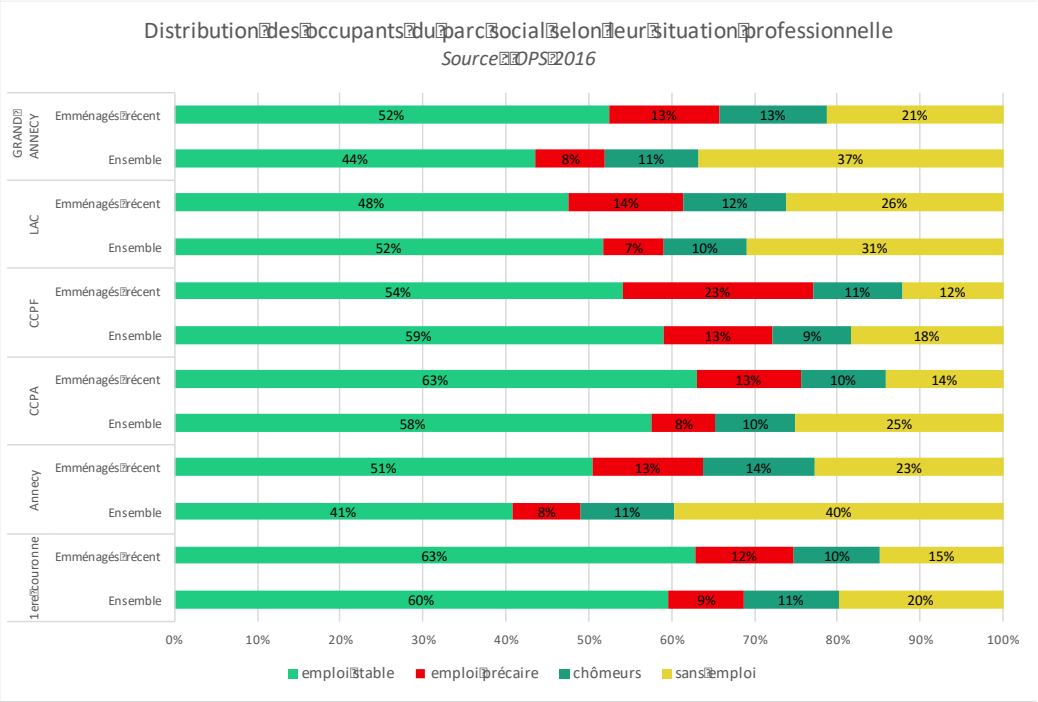


FIGURE 37 – Composition du parc social selon la situation professionnelle par entités territoriales

– *Un territoire riche, mais des inégalités qui s'accroissent : constat et actualisation*

Le PLH soulignait le niveau de vie élevé des ménages dans un département riche.

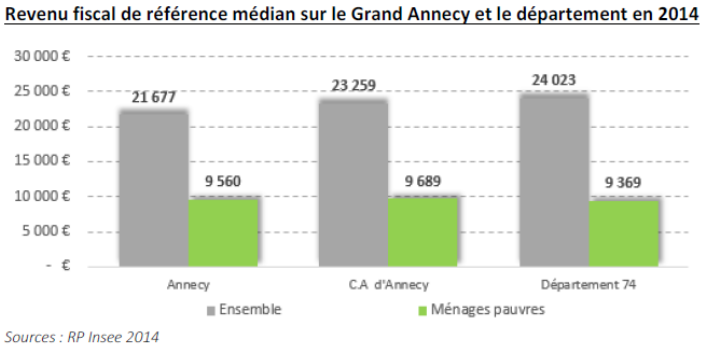


FIGURE 38 – Revenu fiscal de référence médian en 2014

En 2017, en comparant avec d'autres territoires, le Grand Annecy et la Haute-Savoie se démarque nettement.

Situation 2017	Annecy	Grand Annecy	Haute savoie	Auvergne Rhone Alpes	France Métropolitaine
Médiane revenu par UC	24 170,00 €	25 620,00 €	25 700,00 €	21 840,00 €	21 110,00 €
Rapport interdécile	3,9	3,8	4,2	3,4	3,4
1er quartile (€)	12 690,00 €	13 570,00 €	13 080,00 €	11 800,00 €	11 220,00 €
9ème quartile €	49 620,00 €	52 180,00 €	54 550,00 €	39 570,00 €	38 560,00 €

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2020.

TABLEAU 20 – La répartition des revenus disponible par ménages en 2017

De plus, en 3 ans, la médiane des revenus de la ville d'Annecy a connu une croissance de 12%, le Grand Annecy 10% et le Département 7%. Il y a un très net rapprochement des standards du département. Ce qui signifie que sur l'ensemble de la Haute-Savoie, le Grand Annecy connait sans doute les plus fortes hausses de revenus.

Le PLH le soulignait, mais il convient de bien mettre en exergue que l'écart interdécile10 (« entre le plus riche et le plus pauvre ») est relativement contenu au regard de la moyenne du département. En effet, c'est surtout dans le genevois français où cet indicateur est très fort. Au niveau national, ce territoire concentre les EPCI avec les écarts interdéciles les plus importants de France.

Mais une frange de la population reste démunie. Et les impacts de la crise économique liée au COVID 19 sont encore complexes à appréhender. Si ce n'est que les plus précaires et les plus fragiles vont certainement connaitre des temps encore plus difficiles.

Territorialement, le tableau des secteurs aux indicateurs les plus et moins élevés ci-dessous montre que la commune d'Annecy concentre les quartiers avec les niveaux de revenus les plus faibles.

Les cartes ci-après montrent le niveau de revenu médian selon les secteurs et leur évolution. La ville d'Annecy concentrant le plus de situations différentes, entre quartiers avec les plus bas niveaux de revenus et les plus hauts.

Globalement, le Nord et les bords du Lac accueille les ménages à plus hauts revenus.

En termes d'évolutions, la carte est beaucoup plus disparate. Même si, sur la commune d'Annecy, les différences territoriales semblent s'accroitre.

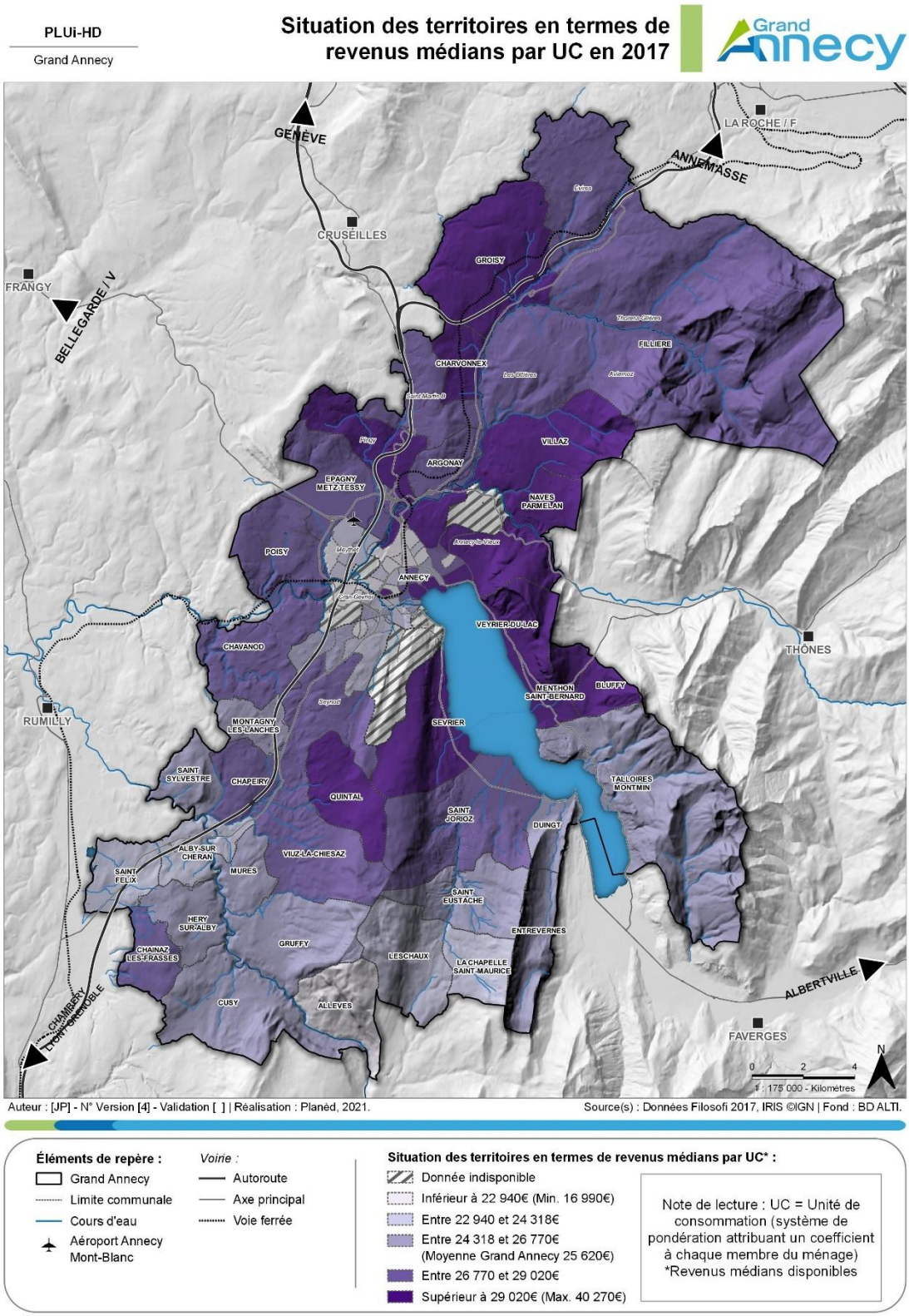
NDLR : tous les IRIS ne sont pas renseignés sur la question des revenus dans les baes de données INSEE Filosofi.

[10] Par exemple, sur Annecy, le rapport interdécile de 3.9 signifie que les 10% les plus riches ont un niveau de vie 3.9 fois supérieur à celui des 10% les plus pauvres.

Sources INSEE Filosofi 2011-2016 sur 76 Iris disponibles		REVENU			EVOLUTION REVENUS		
		Revenu	IRIS	*Commune*	Evo revenus	IRIS	*Commune*
Indicateurs les plus élevés	1er	40 270,00 €	Veyrier-du-Lac (commune non irisée)	Veyrier-du-Lac	3,36%	Chainaz-les-Frasses (commune non irisée)	Chainaz-les-Frasses
	2eme	40 080,00 €	Mont-Veyrier	Annecy	3,05%	Fillière (commune non irisée)	Fillière
	3ème	34 080,00 €	Menthon-Saint-Bernard (commune non irisée)	Menthon-Saint-Bernard	2,93%	Groisy (commune non irisée)	Groisy
	4ème	33 980,00 €	Bluffy (commune non irisée)	Bluffy	2,76%	Entrevernes (commune non irisée)	Entrevernes
	5ème	32 140,00 €	Bonlieu	Annecy	2,70%	Allèves (commune non irisée)	Allèves
Indicateurs les moins élevés	72eme	19 690,00 €	Fier	*Annecy*	0,61%	Novel-Teppes	*Annecy*
	73eme	18 920,00 €	Champ de Maïs	*Annecy*	0,61%	Menthon-Saint-Bernard (commune non irisée)	*Menthon-Saint-Bernard*
	74ème	18 770,00 €	Le Jourdil-Beauregard	*Annecy*	0,42%	Viuz-la-Chiésaz (commune non irisée)	*Viuz-la-Chiésaz*
	75ème	17 890,00 €	Novel-Teppes	*Annecy*	0,27%	Talloires-Montmin (commune non irisée)	*Talloires-Montmin*
	76ème	16 990,00 €	Champ Fleuri	*Annecy*	-0,03%	Bluffy (commune non irisée)	*Bluffy*

TABLEAU 21 – La dynamique des revenus par secteurs période 2011-2016

Le PLH affichait des taux de pauvreté qui n'ont guère évolué depuis.



CARTE 16 – Revenu médian par unités de consommation de la population par communes

1.4.3.e Synthèse : Le Grand Annecy, un territoire qui attire les ménages actifs et doit faire face à la nécessite de répondre quantitativement et qualitativement aux nouveaux besoins en logements.

- Comme évoqué en première partie, la croissance de la population demeure soutenue, voire forte, et s'explique notamment par un solde migratoire positif sur le territoire. L'agglomération d'Annecy est notamment attrayante pour des salariés et familles dont beaucoup sont prêts à s'installer en grande périphérie, parfois même au-delà des limites du territoire. En parallèle, la part des jeunes régresse peu à peu. Bien que l'accès à un emploi soit plutôt aisé sur le territoire, l'ancrage et l'accès au logement demeurent difficiles, voire s'accentuent. Le territoire devra donc veiller à proposer une offre de logements diversifiée mais surtout adaptée, aussi bien en prix qu'en typologies.

- Les évolutions démographiques et sociétales s'accompagnent d'une diminution de la taille des ménages qui se traduit notamment par un accroissement du nombre de personnes seules et de familles monoparentales. En parallèle, la part de familles et de grands ménages recule. Sur le Grand Annecy, on dénombre en moyenne 2,2 personnes en moyenne par ménage en 2014. Même s'il est moindre qu'à l'échelle nationale, le desserrement est vraisemblablement amené à se poursuivre, ce qui induit des besoins en logements sans effet démographique dans les prochaines années. Aussi, pour conforter l'attrait du territoire et répondre aux besoins des populations au vu des projections démographiques avancées, le territoire doit poursuivre sa production de logements.

- Par ailleurs, les dynamiques de croissance sont globalement ralenties par un déclin du solde naturel. Ceci est à mettre en parallèle avec le vieillissement désormais avancé des structures démographiques. La part de personnes âgées a d'ailleurs tendance à progresser rapidement et se renforcera dans les prochaines années. Ceci génère des besoins spécifiques en matière d'habitat, qui sont croissants et qu'il convient d'anticiper.

- Le territoire attire et concentre une population aisée sur le territoire, comparativement à des territoires de référence. Pour autant, le nombre et la part de personnes en difficultés financière à tendance à progresser ces dernières années et conduit à des difficultés d'accès au logement. Les situations les plus précaires sont notamment concentrées dans la ville d'Annecy. Les parcours résidentiels sont donc à accompagner par la création ou la mobilisation de logements prioritairement locatifs et bon marché.

Au final, l'agglomération doit définir sa politique de l'habitat sur la base d'une stratégie de peuplement et de cibles de ménages en tenant compte des phénomènes structurels présentés ci-dessus. La réponse aux besoins en logements implique de rechercher un équilibre entre :

Les réponses aux besoins des ménages locaux et de ceux venant de l'extérieur,

Les réponses aux besoins des ménages aisés et ceux plus précaires.

Les communes qui composent le territoire et les quartiers au sein d'une même commune.

Le PLH doit donc permettre d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants grâce des logements accessibles en prix, c'est à dire prioritairement via une offre locative plus importante, et donc moins chère, puis en facilitant une accession à la propriété plus abordable.

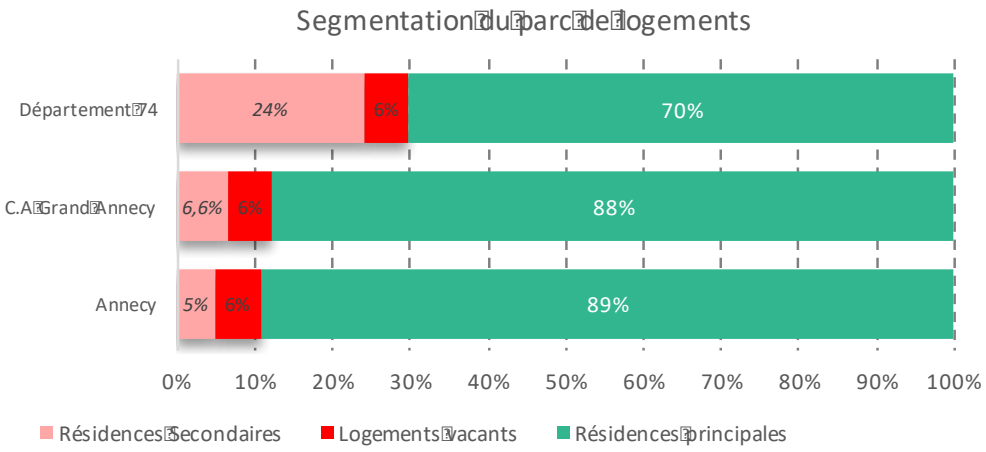
1.4.4 L'OFFRE D'HABITAT EN REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES MENAGES

NDLR : En ce qui concerne l'offre d'habitat, le diagnostic du PLH 2020-2025 est globalement encore d'actualité. Le parc de logements n'évolue pas fondamentalement en 3 ans. L'actualisation et la proposition d'enjeux porteront sur les chiffres SRU ou les derniers chiffres de la construction neuve par exemple.

1.4.4.a Une majorité de résidences principales et de logements collectifs

– *Des résidences secondaires en légère progression*

Selon le dernier recensement général de la population de l'Insee, le Grand Annecy compte 88 243 résidences principales sur un parc total de 100 635 logements en 2014, soit 88% de résidences principales. Cette part est en très légère baisse par rapport à 2009, au profit des résidences secondaires qui atteignent 6,6% du parc (contre 5,9% en 2009).



Source : RP Insee 2009, 2014

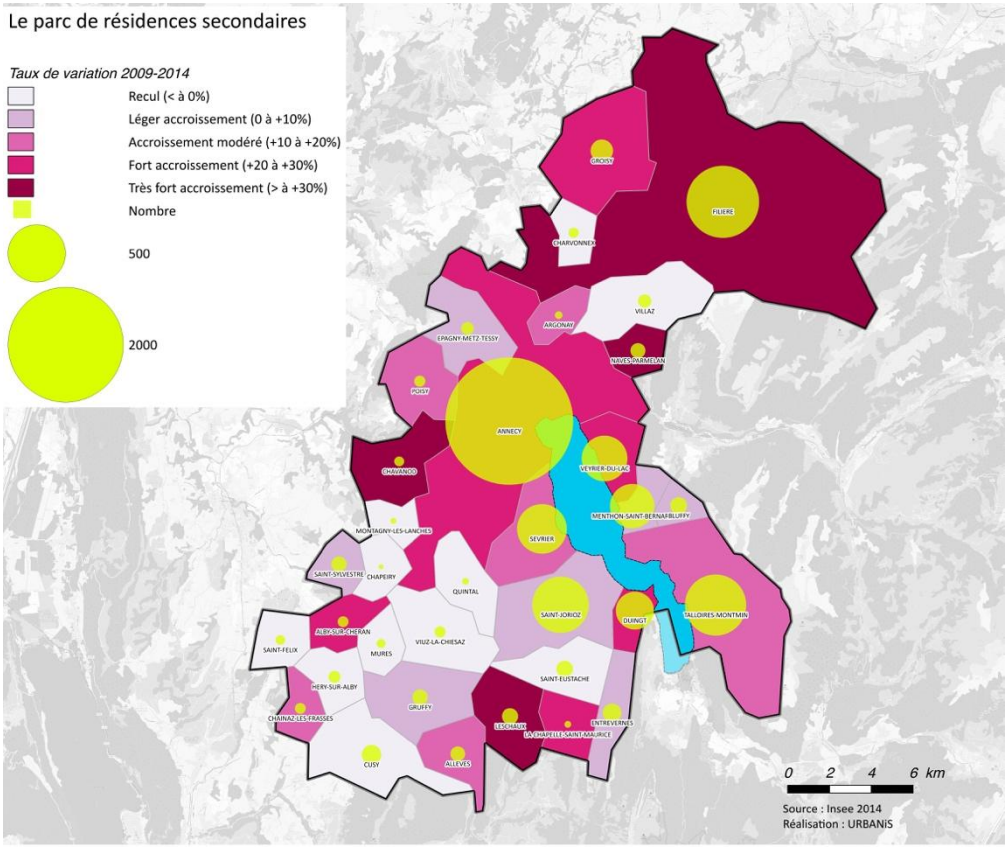
FIGURE 39 – Segmentation du parc de logement sur le Grand Annecy et le Département en 2014

Le parc de résidences secondaires est concentré en volume sur la Ville d'Annecy (2 464 logements en 2014 d'après la source INSEE) et sur les 6 communes riveraines du lac qui concentrent – hors ville d'Annecy – 36% des résidences secondaires du Grand Annecy. Cela représente 2 258 résidences secondaires et en moyenne 22% du parc de logements de ces communes.

Le parc de résidences secondaires poursuit une évolution significative depuis 2009 (+30%), notamment sur les communes « non touristiques » (+53% hors ville d'Annecy et côte lacustre).

Périmètre	Ensemble du parc de logements	Résidences secondaires en 2009	Résidences secondaires en 2014	Taux de résidences secondaires en 2014	Taux de variation des résidences secondaires 2009-2014
Annecy	1933	353	409	16%	+16%
6 communes de la côte lacustre	10370	1967	2258	22%	+15%
Reste du Grand Annecy	23806	965	1480	6%	+53%
TOTAL Grand Annecy	**100635**	**4760**	**6202**	**6%**	**+30%**

TABLEAU 22 – Evolution du nombre et de la part de résidences secondaires période 2009-2014



CARTE 17 – Cartographie de l'évolution de la part de résidences secondaires période 2009-2014

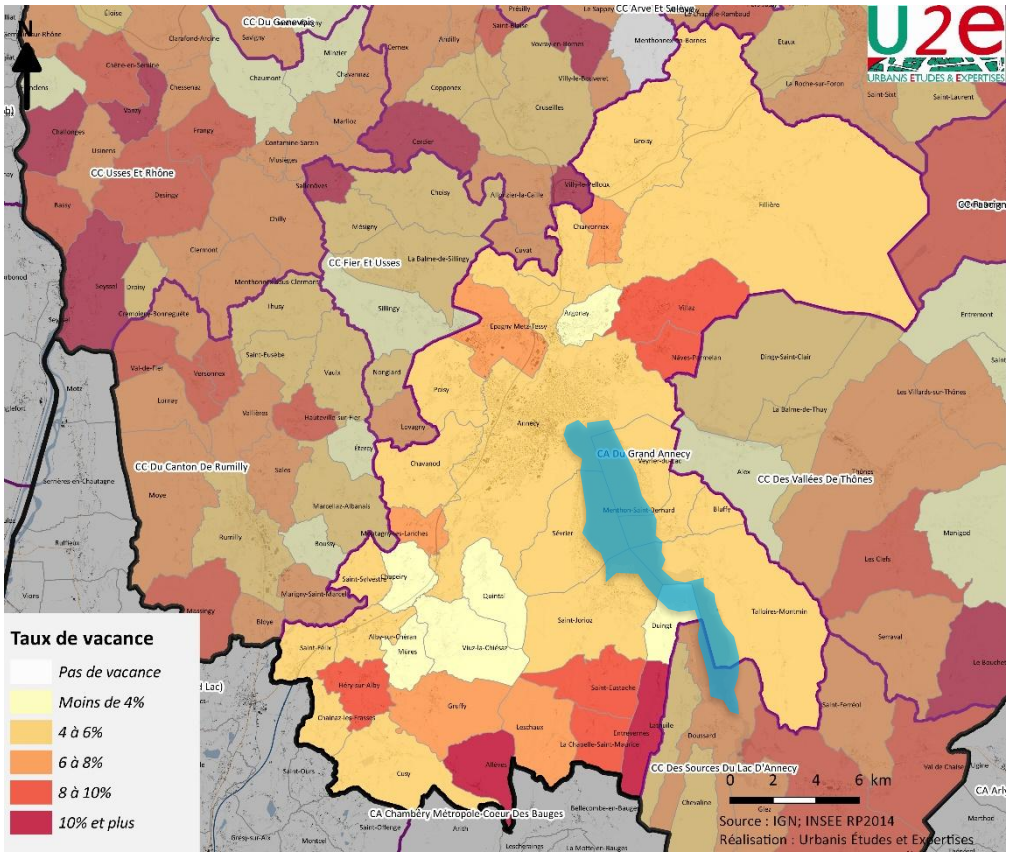
– *Le faible niveau de vacance du parc de logements témoigne d'une tension de marché élevée*

La vacance des logements est faible et a même légèrement diminué entre 2009 et 2014 (-0,5 points) : elle atteint 5,7% du parc total en 2014, soit un niveau comparable au département (5,8%), mais nettement inférieur au niveau national (7,7%).

Seules les communes d'Allèves et Entrevernes ont un taux de vacance supérieur à 10%, mais celui-ci a tendance à diminuer depuis 2009. L'éloignement de ces communes et la vétusté d'une partie de leur parc de logements peut expliquer cette plus forte proportion.

Chapeiry et La Chapelle-Saint-Maurice ont été les seules communes pour lesquelles la vacance a progressé entre 2009 et 2014. Elle a progressé de manière significative en passant respectivement de 2,8% à 7,9% pour Chapeiry et à 8,8% pour La Chapelle-Saint-Maurice, alors que sur cette commune aucun logement n'était vacant en 2009. *Le parc de logements de ces communes étant modéré, un nombre peu important de logements nouvellement vacants peu impacter fortement ce taux.*

A contrario de ces petites communes au volume de logements vacants limité, la vacance se concentre pour 66% sur la commune d'Annecy, dont le taux de logement vacant est de 6%.



Source : RP Insee 2014

CARTE 18 – Vacance du parc de logements sur le Grand Annecy en 2014

– *Un taux de vacance peu significatif pour déterminer de la qualité du parc*

Finalement, ces données ne permettent pas de présager d'un problème de qualité de l'offre. Ces taux de vacance faibles sont avant tout le signe de tensions et de mauvaise fluidité du parc de logement. Sur certaines communes, cette tension peut conduire certains ménages à occuper des logements de qualité médiocre et/ou énergivore. De ce fait, renseigner la qualité du parc de logements uniquement avec l'indicateur de la vacance n'est pas significatif sur le Grand Annecy.

A l'appui d'une autre source statistique *(Filocom 2015, d'après la DGI)*, le porter à connaissance de l'Etat souligne *a contrario* un phénomène d'accroissement de la vacance sur le Grand Annecy (+9,5% du nombre de logements vacants concernés, atteignant ainsi 5 556 logements vacants au 1er janvier 2015 contre 5 075 au 1er janvier 2009) poursuivant une tendance différente de celle observée sur le département où la vacance régresse de -1,2% sur la même période.

La prochaine étude pré-opérationnelle sur le parc privé du Grand Annecy pourra approfondir les causes de la vacance et examiner plus finement ce phénomène.

Notons toutefois qu'un taux de vacance inférieur à 6% est le signe d'un marché très tendu sur lequel les parcours résidentiels peuvent avoir du mal à être réalisés dans le parc locatif privé, notamment du fait d'une vacance dite de rotation insuffisante.

Par ailleurs, l'essor de programmes neufs, tant en locatif qu'en accession *(cf. partie 11)* peut induire à lui seul certains effets :

- légère détente du marché de l'ancien par des nouveaux programmes venant concurrencer une offre ancienne à améliorer ;
- dé compte par les services fiscaux comme vacants au 1er janvier les logements achevés mais non commercialisés, du fait d'absence de taxe d'habitation.

Si 59% des logements vacants le sont depuis moins de 1 an, la vacance de longue durée (de plus de 2 ans) est quant à elle de nature plus structurelle ; il conviendra de mieux la qualifier.

– *Actualisation : pour une approche de l'efficacité démographique du « logement en plus »*

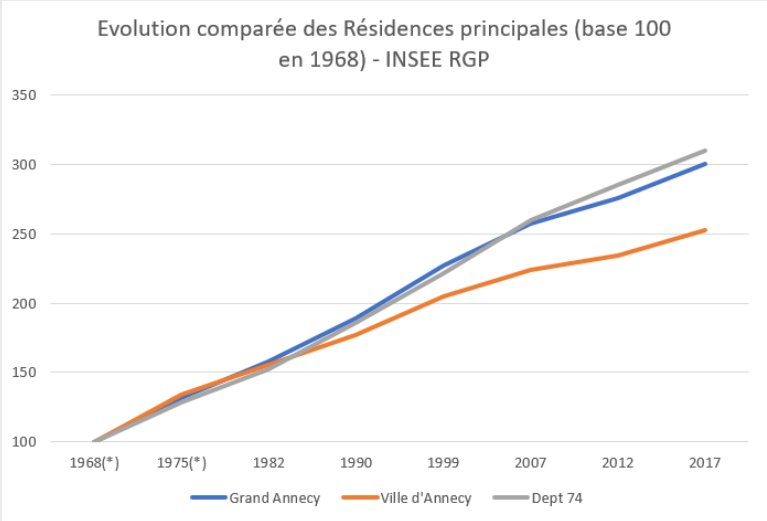


FIGURE 40 – Evolution part de résidences principales base 100 période 1968-2017

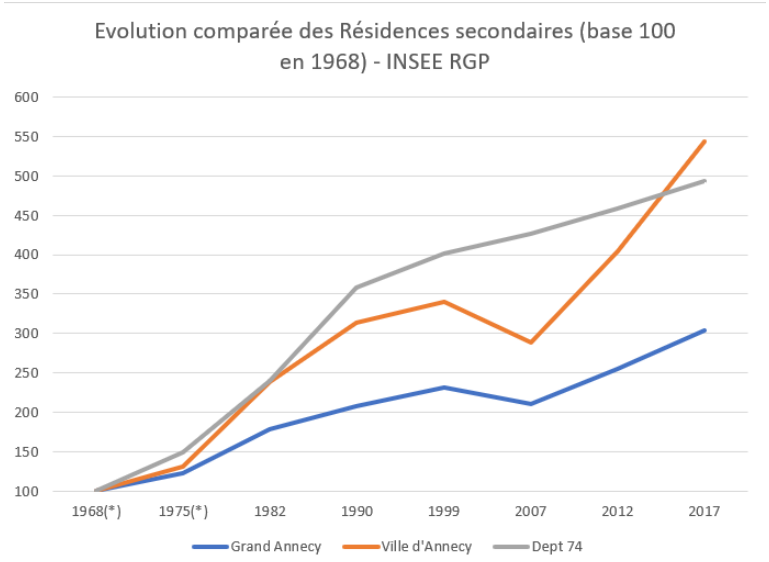


FIGURE 41 – Evolution part de résidences secondaires base 100 période 1968-2017

Les courbes précédentes indiquent une forte croissance relative des résidences secondaires en particulier sur la Ville D'Annecy.

Dans ce cadre il peut-être intéressant de mesurer l'efficience démographique du logement en plus. Il s'agit d'un ratio qui compare l'évolution du parc de logements avec celle des résidences principales (donc des ménages) entre deux dates.

Cela permet de prendre en compte l'ensemble de l'évolution du parc de logements : constructions neuves mais aussi désaffectation du parc, mutation de bureaux en logements, transformation d'un logement en plusieurs logements ou le contraire, etc…

En le comparant avec l'évolution du parc de résidences principales sur la même période on peut mesurer si les logements supplémentaires sont les « bons logements, au bon moment, au bon endroit ». Plus le ratio est proche de 1, plus l'efficience est forte. Ainsi entre 1982 et 1990 sur le Grand Annecy comme sur la ville d'Annecy, chaque logement en plus a permis d'accueillir un ménage en plus Il n'y a pas eu de « déperdition » en logements vacants ou secondaires. Alors que, sur la même période, sur la Haute-Savoie, un logement en plus ne permettait d'accueillir que 0.6 ménage de plus. Sans doute une période de fort développement de résidences secondaires.

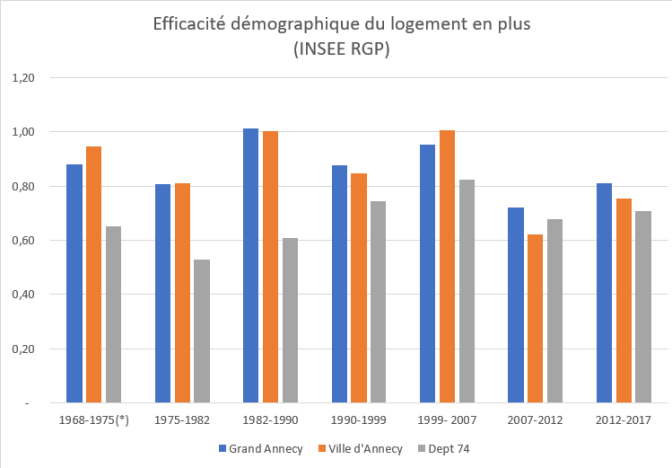


FIGURE 42 – Ratio nombre de ménage accueilli par logement créé

Cet indicateur recouvre donc plusieurs notions et est structurant dans une approche de politique de l'habitat. Cela peut ainsi être un coefficient de prospective ; par exemple en faisant un scénario pour lequel un objectif démographique en nombre de ménages, à traduire en nombre de logements en proposant un indicateur d'efficience. Porteur de sens en termes de politique du logement.

Les tendances récentes montreraient donc une croissance des résidences secondaires, dans le ratio de développement de l'offre en logements, en particulier sur la Ville d'Annecy. Les données FILOCOM, disponibles en 2021 permettront d'éclairer plus précisément le phénomène. Mais il y a une perception, en particulier des élus et acteurs locaux, d'un phénomène de « AirBNB » qui relève de plus en plus de logiques d'investisseurs, dévoyant ainsi le dispositif original.

Le graphique ci-dessous, montre bien que le secteur d'Annecy et la 1ere couronne sont les deux secteurs qui, selon les données INSEE de la dernière période (2012-2017) ont connu la plus forte croissance en résidences secondaires. Ainsi sur la 1ere couronne quand le parc immobilier gagnait 100 logements entre 2012 et 2017, il y avait 85 résidences principales et 23 résidences secondaires de plus, et 8 logements vacants en moins (sans doute dû aux effets de mutation du parc).

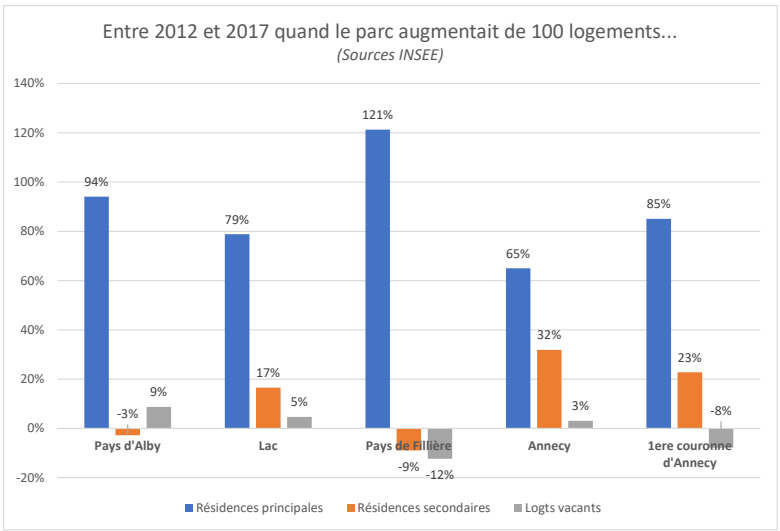


FIGURE 43 – Ratio augmentation résidences principales, secondaires et logements vacants pour 100 logements – période 2012-2017

Page suivante, le tableau reprend la même logique avec le détail par commune.

Communes	Secteur	Pour 100 logements de plus entre 2012 et 2017 (INSEE) quelles contributions de chaque segment?		
		Résidences principales	Evolution Résidences secondaires	Logts vacants
Alby-sur-Chéran	Pays d'Alby	97%	-1%	4%
Allèves	Pays d'Alby	220%	-5%	-115%
Annecy	Annecy	75%	17%	7%
Argonay	1ere couronne d'Annecy	92%	-1%	10%
Bluffy	Lac	159%	-43%	-15%
Chainaz-les-Frasses	Pays d'Alby	109%	-11%	3%
Chapeiry	Pays d'Alby	36%	1%	63%
Charvonnex	Pays de Fillière	109%	-6%	-3%
Chavanod	1ere couronne d'Annecy	91%	3%	6%
Cusy	Pays d'Alby	83%	-17%	34%
Duingt	Lac	65%	32%	3%
Entrevernes	Lac	75%	0%	25%
Epagny Metz-Tessy	1ere couronne d'Annecy	95%	9%	-4%
Fillière	Pays de Fillière	96%	-14%	18%
Groisy	Pays de Fillière	101%	5%	-6%
Gruffy	Pays d'Alby	116%	-10%	-6%
Héry-sur-Alby	Pays d'Alby	97%	12%	-9%
La Chapelle-Saint-Maurice	Lac	NS	NS	NS
Leschaux	Lac	-64%	79%	86%
Menthon-Saint-Bernard	Lac	44%	67%	-11%
Montagny-les-Lanches	1ere couronne d'Annecy	105%	0%	-5%
Mûres	Pays d'Alby	105%	-15%	10%
Nâves-Parmelan	Lac	244%	31%	-175%
Poisy	1ere couronne d'Annecy	92%	3%	6%
Quintal	1ere couronne d'Annecy	92%	0%	8%
Saint-Eustache	Lac	129%	-65%	35%
Saint-Félix	Pays d'Alby	80%	1%	19%
Saint-Jorioz	Lac	45%	36%	19%
Saint-Sylvestre	Pays d'Alby	143%	-71%	29%
Sevrier	Lac	63%	24%	12%
Talloires-Montmin	Lac	-263%	-1038%	1401%
Veyrier-du-Lac	Lac	-69%	138%	31%
Villaz	Pays de Fillière	122%	0%	-22%
Viuz-la-Chiésaz	Pays d'Alby	111%	-23%	12%

TABLEAU 23 – Evolution part de résidences principales et secondaires pour 100 logements par communes période 2012-2017

NDLR : Sur fond jaune, les 10 indicateurs les plus élevés, et sur fond rouge les 10 indicateurs les plus faibles.

Une analyse plus fine de cette notion de performance démographique du logement en plus, donne un tableau pour les IRIS en prenant les extrêmes qui montrent en particulier la situation particulière de la vieille ville à Annecy. Dans ce quartier, entre 2011 et 2016, le nombre de logements a progressé de 44 unités et pendant ce temps le nombre de ménages diminuait de 59 unités, et le nombre de résidences secondaires passait de 243 à 365.

Sur le quartier Courier, le parc progressait de 130 logements entre 2011 et 2016 pour perdre 19 ménages… le nombre de résidences secondaires a explosé sur cette période, passant de 113 à 408 ! La vacance a aussi connu une très forte diminution sur ce quartier.

Sources INSEE 2011-2016 sur 94 IRIS		EFFICACITE DEMO (une variation d'un logement a quel impact en terme de variation de ménages = un logement en plus permet d'accueillir combien de ménages en plus)			
		Efficacité demo	IRIS	*Commune*	*pop 2016*
Indicateurs les plus performants	1er	12,13	Renoir-Cran Ancien	Annecy	2 046
	2eme	10,07	Leschaux (commune non irisée)	Leschaux	278
	3eme	2,86	Villaz (commune non irisée)	Villaz	3 465
	4ème	2,31	Allèves (commune non irisée)	Allèves	409
	5ème	2,16	Talloires-Montmin	Talloires-Montmin	2 013
	6ème	2,07	Les Fins	Annecy	2 252
	7ème	1,99	Le Cep	Annecy	1 414
	8ème	1,94	Bluffy (commune non irisée)	Bluffy	398
	9ème	1,93	Nâves-Parmelan (commune	Nâves-Parmelan	975
	10ème	1,60	Marquisats	Annecy	484
Indicateurs les moins performants	85eme	0,16	Novel-Teppes	Annecy	3 051
	86eme	0,12	Albigny	Annecy	2 486
	87ème	0,07	Vert Bois-Le Pont Neuf	Annecy	1 775
	88ème	0,06	Le Vernay	Annecy	2 254
	89ème	0,03	Novel-Louis Armand	Annecy	1 801
	90ème	0,02	Parmelan	Annecy	2 526
	91er	- 0,08	Vernet	Annecy	2 271
	92ème	- 8,07	Mont-Veyrier	Annecy	3 543
	93ème	- 12,36	Courier	Annecy	3 127
	94ème	- 58,07	Vieille Ville	Annecy	2 810

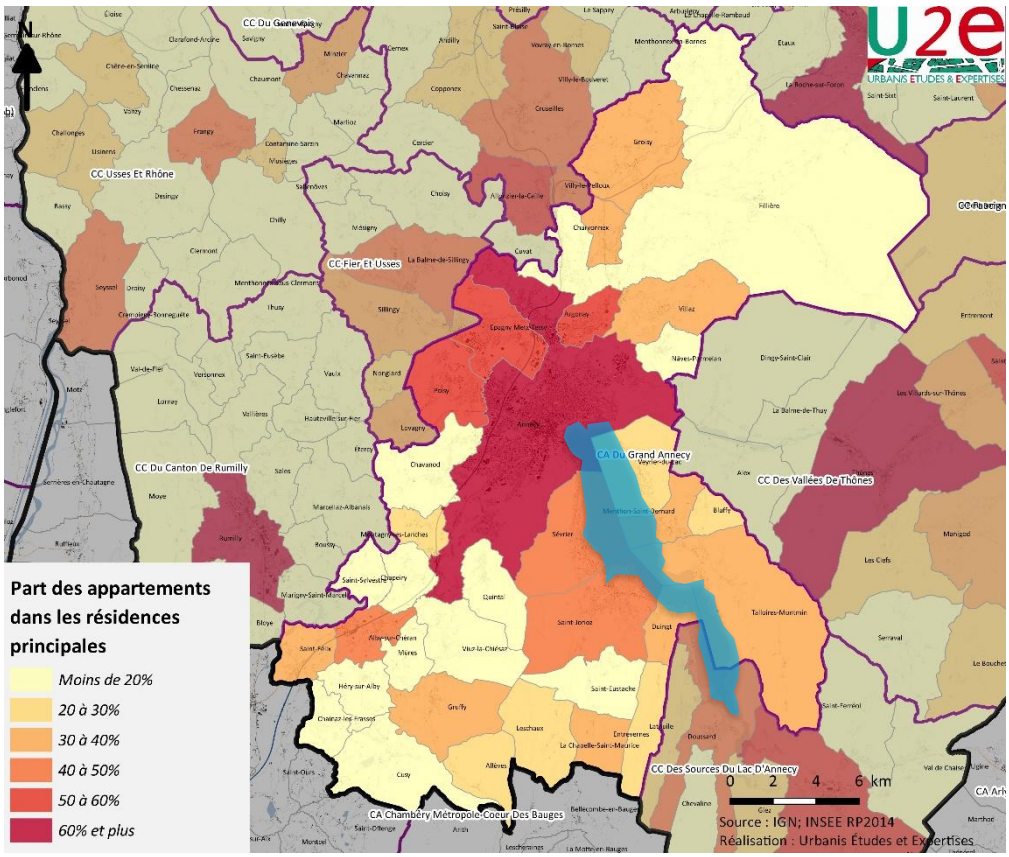
TABLEAU 24 – Ratio nombre de nouveaux logements / nombre de ménages période 2011-2016

– *68% des résidences principales sont en collectif*

Du point de vue des typologies de construction, le parc collectif est majoritaire sur le territoire depuis plusieurs années : il représente 68% des logements.

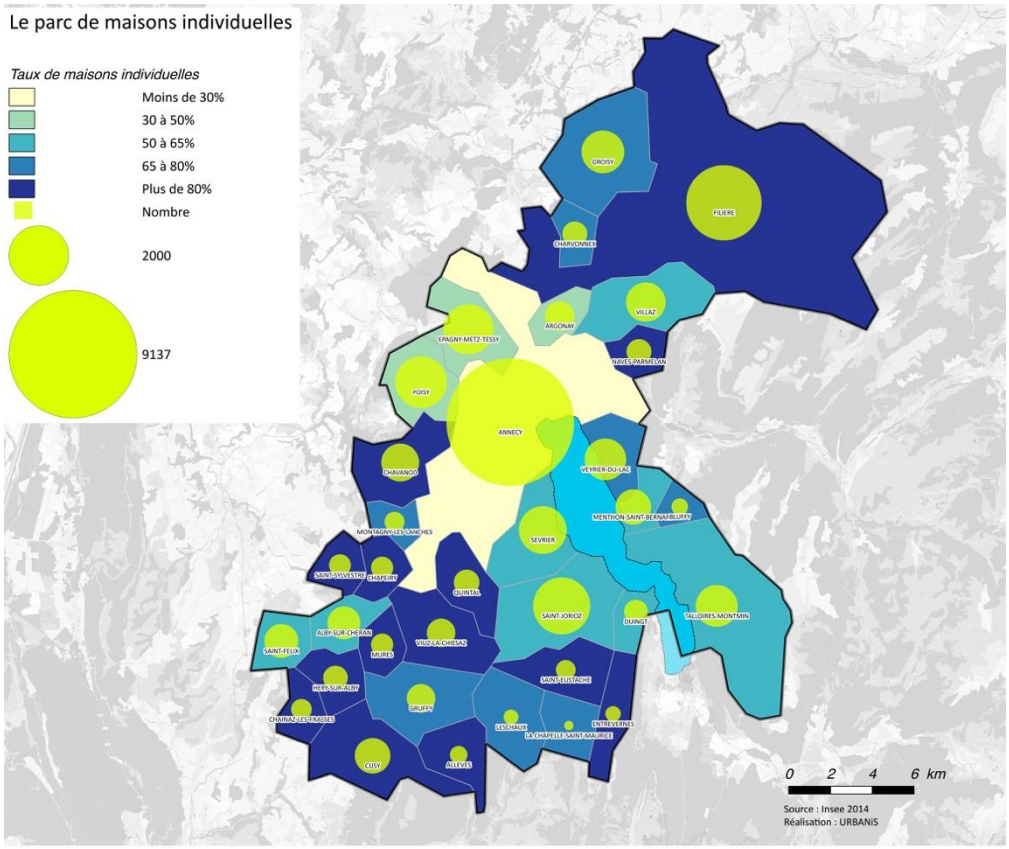
> *Un parc de logement en majorité composé de résidences principales occupées où le collectif domine et où l'individuel gagne du terrain à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération.*

Ceci est d'autant plus marqué sur Annecy commune nouvelle où le collectif représente 85% du parc. *A contrario*, le logement individuel est prépondérant sur les communes périphériques et s'accroit nettement en s'éloignant du cœur d'agglomération. Les communes situées au sud (Chainaz-les-Frasses, Mûres et Saint-Sylvestre) ont un parc de logement quasiment composé exclusivement de maisons (elles représentent 91% à 94% de leur parc de logement).



CARTE 19 – La présence du logement collectif sur le Grand Annecy en 2014

Si la ville d'Annecy accueille une part très significative de logements collectifs (plus de 85%), le parc de maisons individuelles demeure toutefois très significatif en volume puisqu'Annecy commune nouvelle accueille à elle seule 9 137 maisons individuelles soit **29%** des maisons individuelles du Grand Annecy.



CARTE 20 – Le parc de maisons individuelles sur le Grand Annecy en 2014

– *Des logements de taille variées*

En termes de typologie, la répartition du parc de logements du Grand Annecy est plutôt stable depuis quelques années. Seuls les logements de trois pièces ont vu leur poids augmenter de 0,3 points tandis que les logements de 5 pièces et plus ont diminué de 0,1 point entre 2009 et 2014.

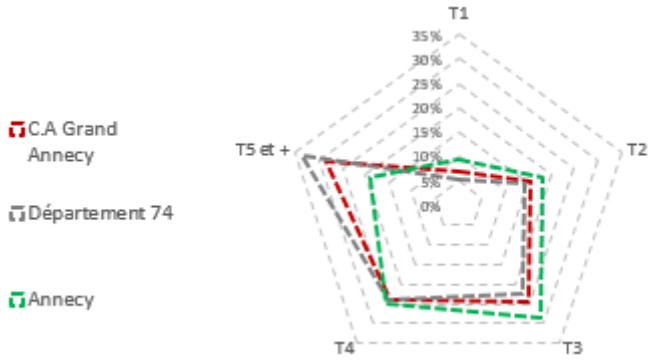
> *Un parc de logement équilibré en termes de typologie avec près de 50% de petits et moyens logements et 50% de grands logements.*

Le Grand Annecy compte une part plus importante de petits et moyens logements que le reste du département (29% de logements de cinq pièces ou plus contre 34% en Haute-Savoie). Pour autant, la répartition des logements selon leur typologie varie considérablement d'une commune à l'autre :

- Annecy et Argonay affichent les taux de petits logements les plus importants avec respectivement 27% et 23% de logements d'une ou deux pièces.
- Chavanod, Héry-sur-Alby et Quintal ont un parc en majorité constitué de grands logements avec plus de 65% de logements de plus de cinq pièces.

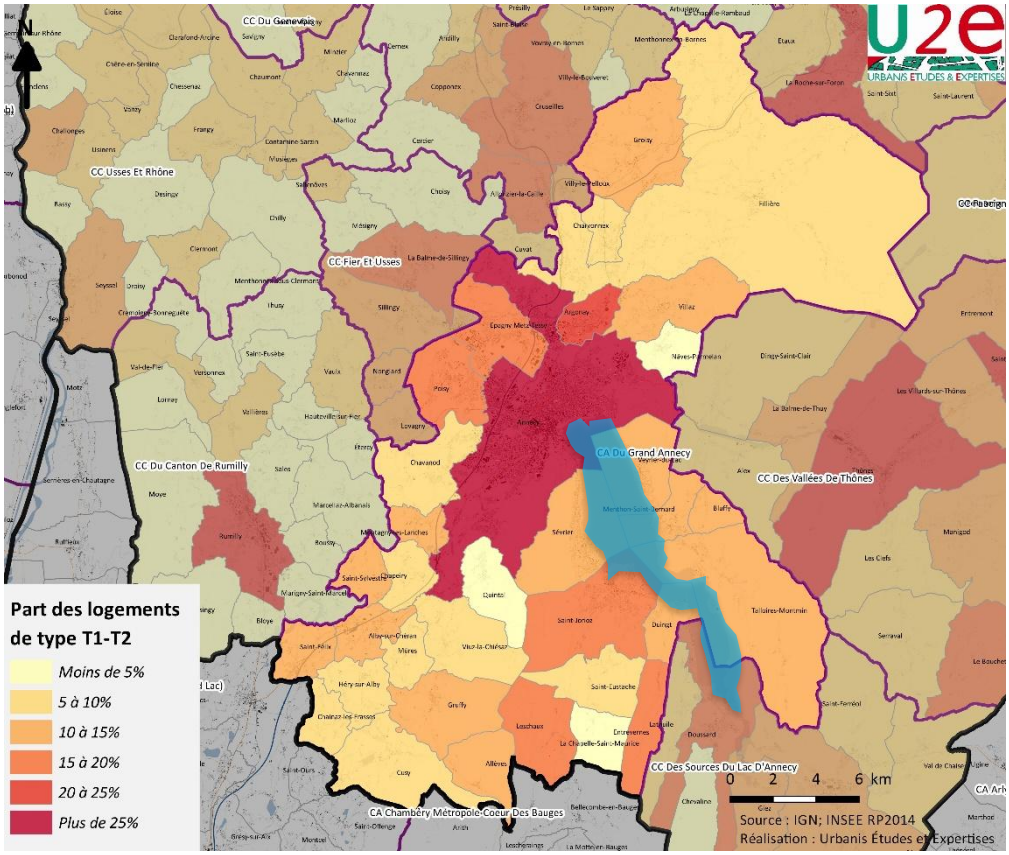
> *Le cœur de l'agglomération d'Annecy est majoritairement constitué des petits et moyens logements, tandis que la périphérie concentre une part importante de grands logements.*

Ces tendances vont de pair avec le profil des habitants : les personnes seules, qui ont des besoins en petits logements, vivent majoritairement au cœur d'Annecy et de son agglomération, tandis que les familles attirées par la périphérie habitent des logements de plus grande taille.



Source : RP Insee 2014

FIGURE 44 – Taille des logements dans le Grand Annecy et la Haute-Savoie en 2014



Source : RP Insee 2014

CARTE 21 – La part des petits logements dans le Grand Annecy en 2014

– *Confrontation de l'offre et de la demande en logement*

La répartition par typologie révèle un déséquilibre au niveau de l'offre et de la demande :

- Les grands logements (de plus de 4 pièces) sont sur-représentés par rapport aux ménages de plus de 4 personnes. On notera toutefois qu'une abondance de grands logements ne signifie pas qu'ils soient disponibles en nombre suffisant et/ou adapté aux familles, notamment du point de vue financier.

- Les petits et moyens logements sont sous-représentés, notamment les logements de 3 pièces par rapport aux ménages constitués d'une à 3 personnes. Cette sur représentation est plus marquée sur la commune d'Annecy.

> *Un déséquilibre de l'offre et de la demande en logements sur le territoire : un nombre insuffisant de grands logements et une sur représentation des petits et moyens logements.*

Dans la stratégie de réponse aux besoins des ménages, il convient à la fois de réfléchir à la possibilité de mobiliser les logements sous-occupés et de traiter des problèmes de sur occupation du parc. La

construction neuve devra jouer un rôle complémentaire au parc existant et compenser l'offre manquante, notamment des petits logements.

– *Actualisation : typologie des logements*

La question de la typologie des logements au regard de la typologie des ménages ne doit pas suivre une approche trop automatique. Les statistiques dans ce domaine ne recouvrent pas la réalité des couples divorcés avec le parent non-gardien qui reçoit ses enfants un WE sur deux. Et qui a besoin de pouvoir les accueillir dans de bonnes conditions. Ou la grand-mère qui garde régulièrement ses enfants.

Une hypothèse actuelle montre aussi le besoin d'avoir une pièce de plus pour le télétravail qui, potentiellement, va prendre de plus en plus d'ampleur. L'approche est donc complexe. Il faudra donc être prudent dans la manière d'aborder le sujet dans le cadre du PLUI-HMB.

1.4.4.b Une progression accélérée du statut locatif pour combler un retard structurel

Le territoire du Grand Annecy compte près de 60% de propriétaires occupants. Cette part a diminué de 2% par rapport à 2009 au profit des logements locatifs privés et sociaux qui représentent respectivement 26% et 13% du parc total de résidences principales.

> *Un territoire comprenant une majorité de propriétaires occupants, nombreux en périphérie ; tandis qu'Annecy et son agglomération comptent davantage de locataires.*

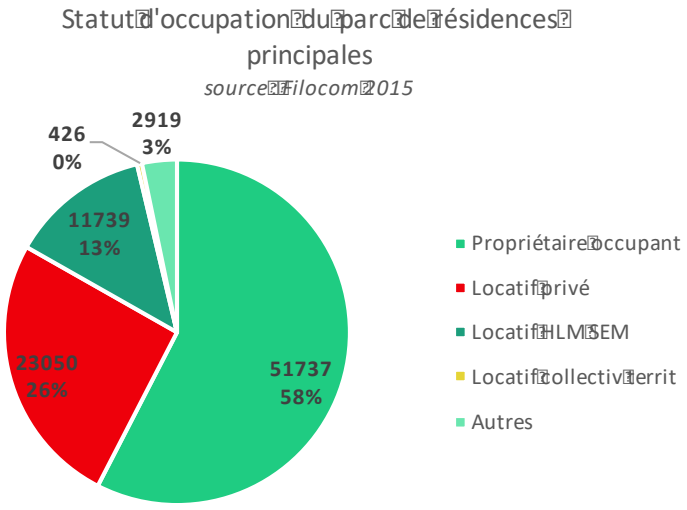


FIGURE 45 – Statut d'occupation du parc de résidences principales en 2015

Sur les parcs locatifs publics et privés, les efforts de production ont été importants ces dernières années :

- le parc locatif privé a progressé de +22% à l'échelle du Grand Annecy, soit + 2 278 logements du fait d'une production locative significative sur les secteurs de la première couronne (+50%), du

Pays d'Alby (+44%) et de la Fillière (+68%). Il atteint en 2015 26% du parc de résidences principales, soit 2 points de plus qu'en 2009.

- le parc social a progressé de +14% à l'échelle du Grand Annecy (+ 1 139 selon la source Filocom). Sa progression en pourcentage est franche sur la 1ère couronne et sur le secteur lac (+42%).

Le parc de propriétaires occupants affiche pour sa part une progression bien plus modérée en variation relative (+8% sur 2009-2015) avec des volumes inférieurs au cumul des parcs de logements locatifs (public et privé) soit + 1 759 logements occupés par leurs propriétaires contre +3 417 logements locatifs privés et publics.

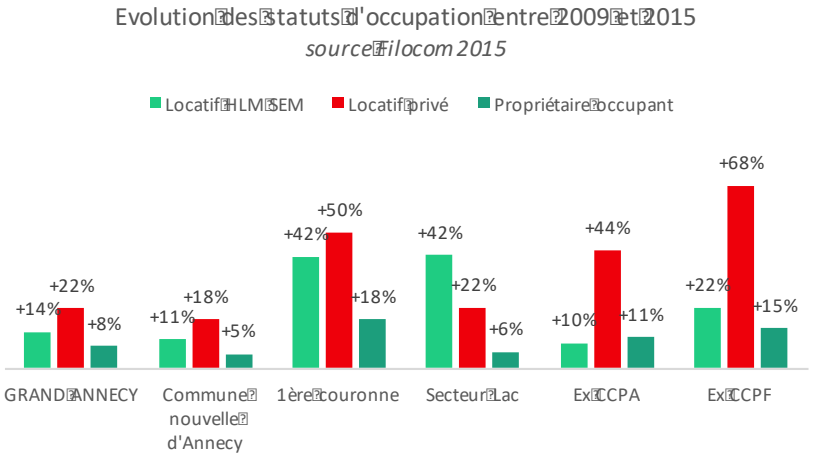
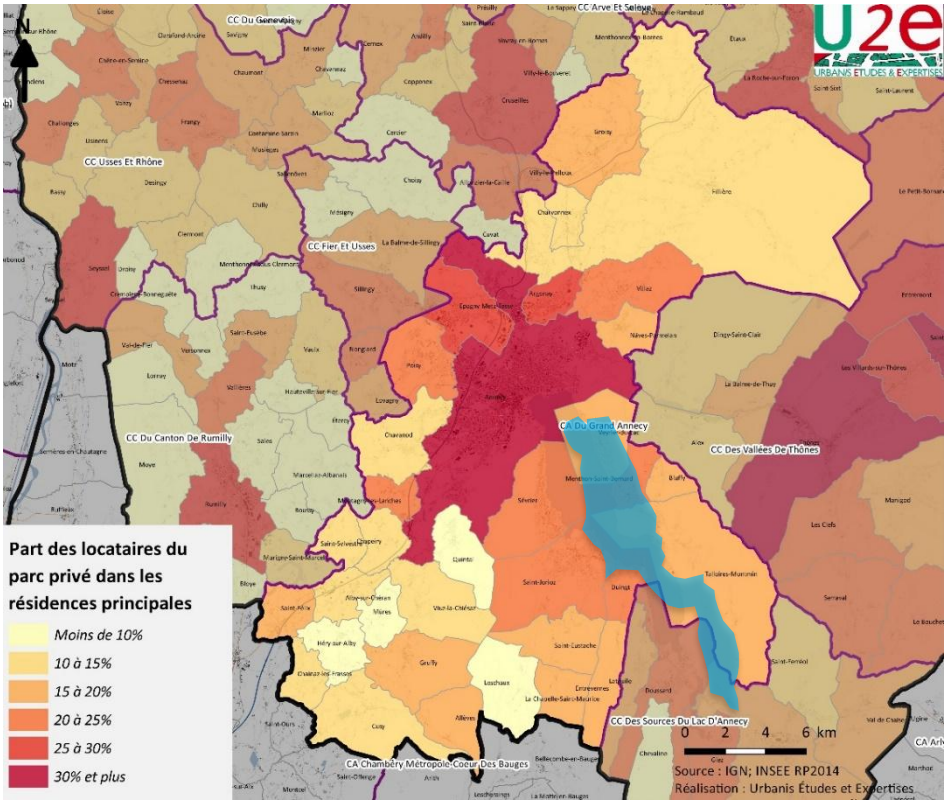


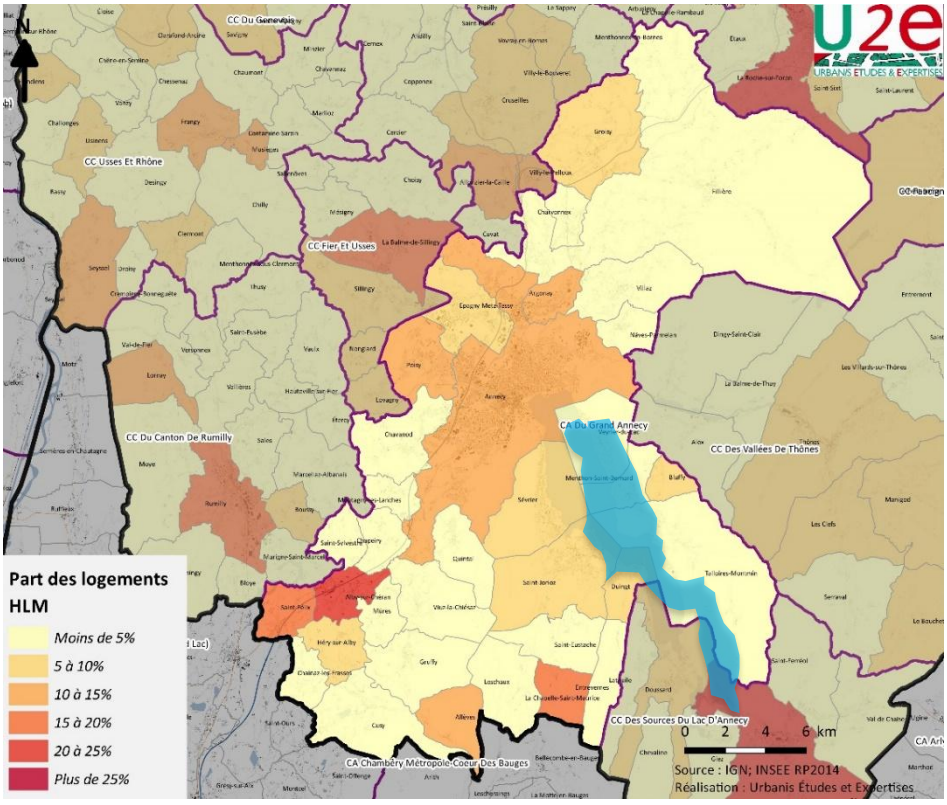
FIGURE 46 – Evolution des statuts d'occupation du parc de résidences principales par entités territoriales entre 2009 et 2015

Enfin, cette répartition des logements par statuts d'occupation varie considérablement entre les communes du Grand Annecy. Ainsi, le taux de propriétaires occupants varie de 51% sur Annecy jusqu'à 89% à Saint-Sylvestre :

- Les communes périphériques et plus éloignées de l'agglomération d'Annecy comptent plus de propriétaires occupants.
- Avec 28% de logements locatifs privés, Annecy affiche le taux le plus important du territoire et accueille à elle seule près de la moitié des locataires du parc privé du Grand Annecy.
- Allèves, Entrevernes, Leschaux et Quintal sont les communes les moins bien dotées en logements locatifs (avec moins de 10% du parc total).



CARTE 22 – Les locataires privés sur le Grand Annecy en 2014



CARTE 23 – Les logements locatifs sociaux sur le Grand Annecy en 2014

1.4.4.c Un patrimoine relativement récent mais présentant des enjeux en matière d'économie d'énergie

Le parc de logements du Grand Annecy est un parc relativement récent puisque 86% des logements ont été construits après 1948. A titre de comparaison, ce taux s'élève à 84% sur le département et 80% sur Chambéry Métropole.

Pour autant, 13% du parc date d'avant-guerre et 31% a été construit entre 1948 et 1975, date de la première réglementation thermique. Ce sont donc près de 44% des logements du territoire qui ont été bâtis avant toute réglementation thermique.

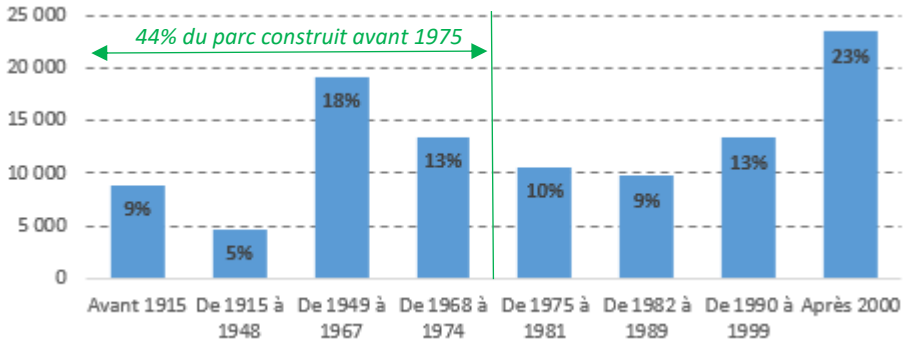


FIGURE 47 – Année de construction des logements du Grand Annecy (Source : Filocom 2015, MEDDTL d'après DGFIP)

Plus spécifiquement, la commune nouvelle d'Annecy, le secteur Lac et le Pays d'Alby représentent les plus forts enjeux en matière de performance énergétique : chacun de ces secteurs compte 40 à 50% de son parc de logements construits avant 1975 (contre 33% pour le Pays de Fillière et seulement 19% pour la 1ère couronne).

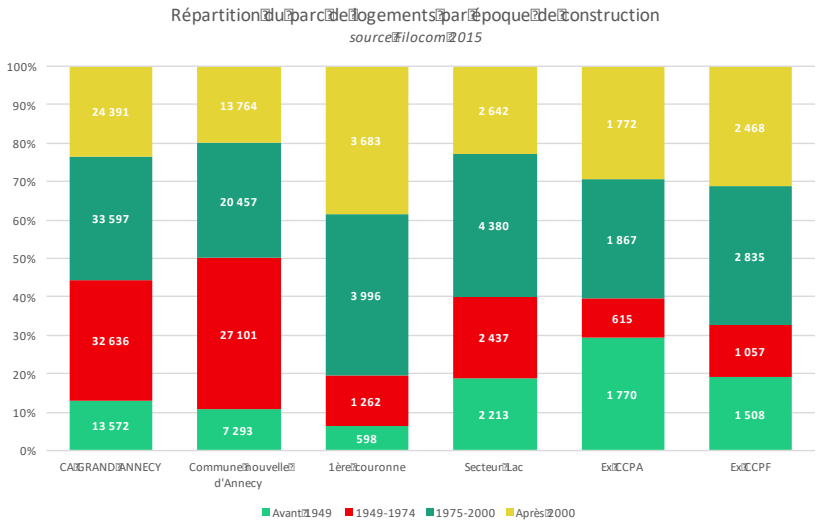
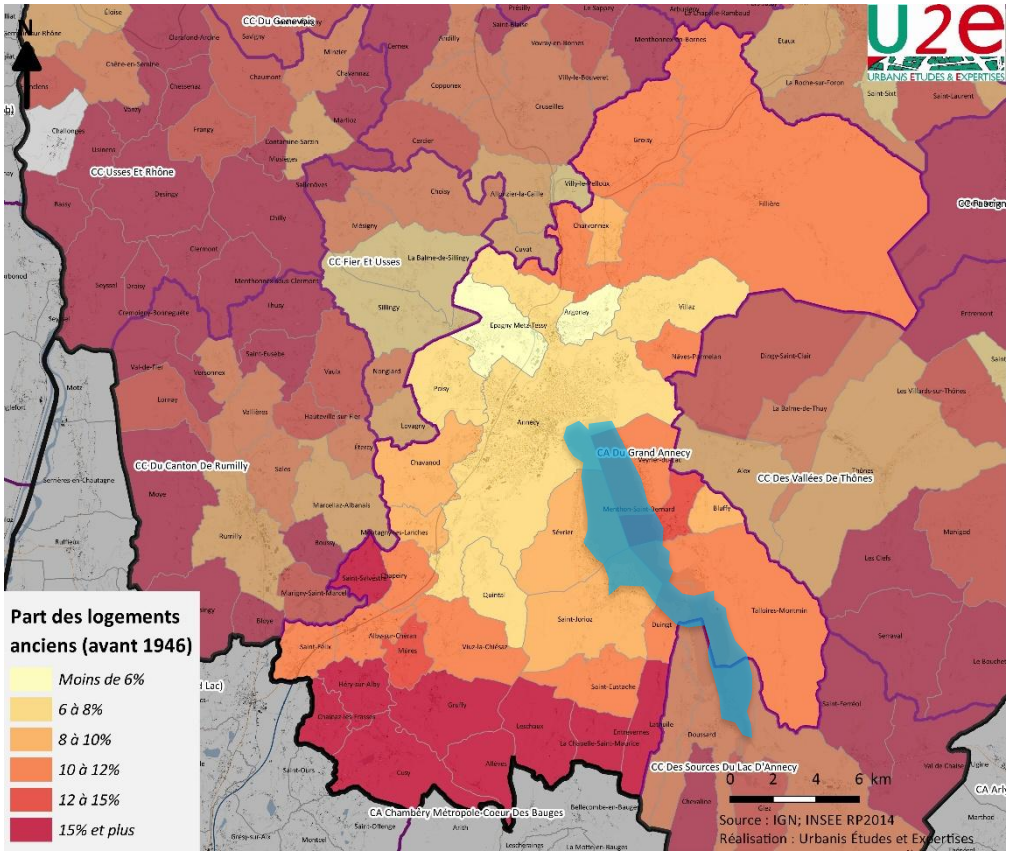


FIGURE 48 – Période de construction du parc de logements par entités territoriales



CARTE 24 – Ancienneté du parc de logements du Grand Annecy (Source : RP Insee 2014)

> *De nombreux enjeux énergétiques dans l'agglomération d'Annecy et dans le sud de sa périphérie.*

– *Les copropriétés : un parc cible important pour la transition énergétique*

Le parc en copropriétés représente 61 800 logements, soit 59% du parc de logements.

Parmi ces logements :

- 67% sont localisés à Annecy (commune nouvelle).
- 50% ont été construits avant les premières réglementations thermiques ; ce gisement est quasi exclusivement concentré sur la commune nouvelle d'Annecy (voir carte page suivante).
- Les 2/3 des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivent dans une copropriété (12,5% des propriétaires occupants copropriétaires sont éligibles).
- 1 000 copropriétés sont potentiellement fragiles (classement Anah C et D[11]), avec les caractéristiques suivantes :

[11] Le Fichier Infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragile élaboré par l'Anah a été élaboré à partir du fichier FILOCOM et prend en compte plusieurs critères : la situation socio-économique des occupants (revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses), l'état du bâti, le

- 426 classées D
- 75% construites avant 1975
- 72% sont des petites copropriétés (moins de 12 logements)

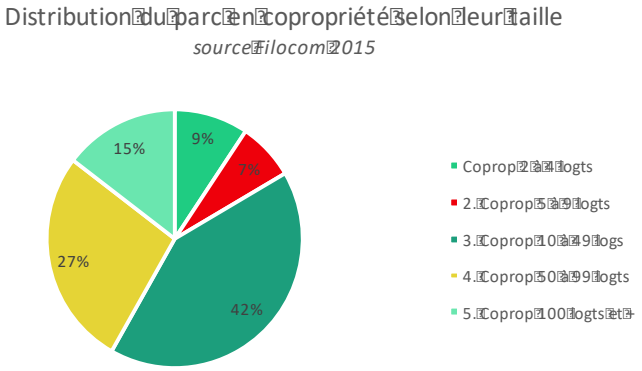
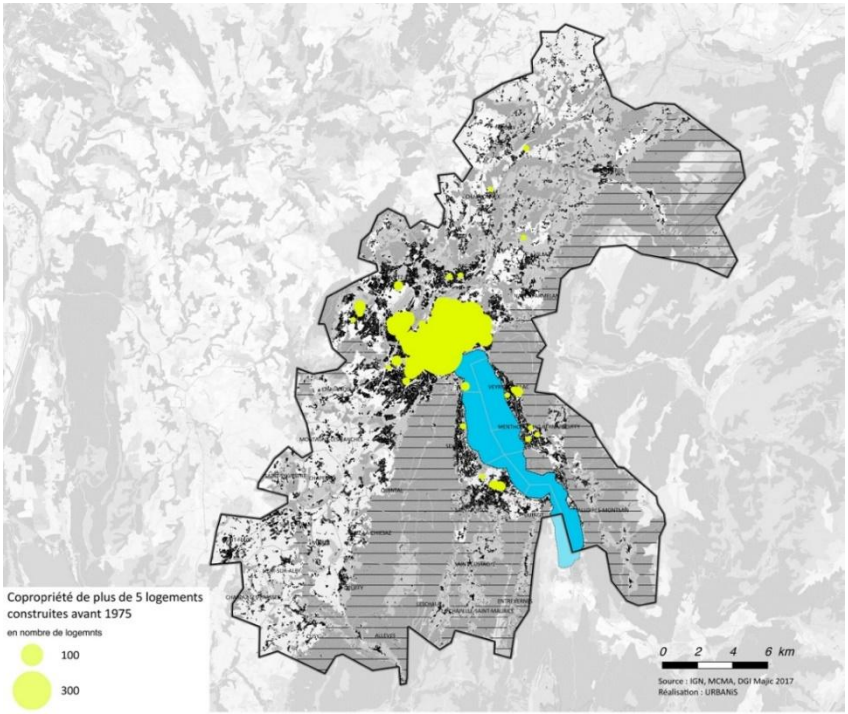


FIGURE 49 – Taille des copropriétés du Grand Annecy en 2015



CARTE 25 – Copropriété de plus de 5 logements construites avant 1975

positionnement de la copropriété sur le marché (vacance de longue durée), la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien, part de personnes morales de droit privé propriétaires de logements… Chaque copropriété est évaluée en fonction de ces différents indicateurs puis notée de A à D. D est la catégorie qui regroupe les copropriétés les plus fragilisées.

– *Des besoins croissants de réhabilitation sur le parc social ces prochaines années*

Le parc social du Grand Annecy est un parc relativement jeune : 44% des logements ont été mis en services il y a moins de 20 ans ; près de 30% des logements sociaux ont été construits avant 1975.

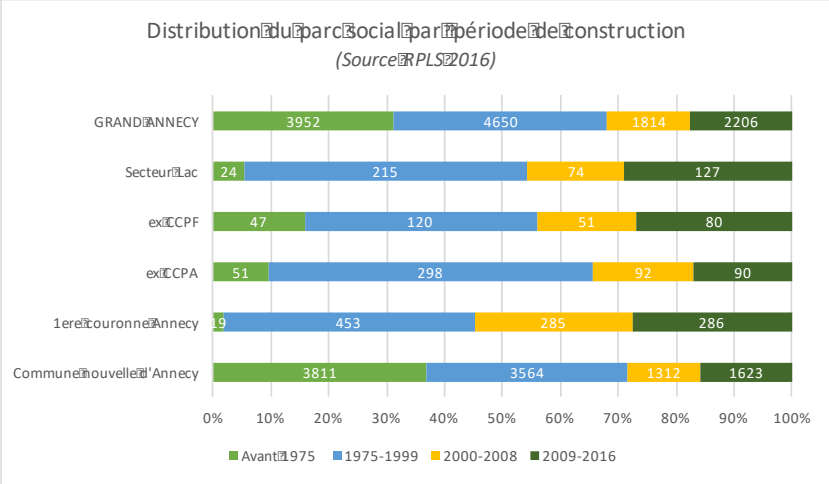


FIGURE 50 - Période de construction du parc social par entités territoriales

La commune nouvelle d'Annecy concentre le parc social le plus ancien (3 811 logements soit 96% du parc social le plus âgé).

Sur la 1ere couronne annécienne, le parc social est très jeune (près de 50% du parc y a été construit après 2000).

Le parc ancien des secteurs les plus ruraux du territoire demeure peu significatif en part comme en volume (5 à 15% du patrimoine selon les secteurs, soit un total de 122 logements concernés).

Dans l'ensemble, le parc locatif social le plus ancien est constitué de bâtiments de plus de 40 ans. Sur le plan technique, des réinvestissements sont nécessaires pour leur remise à niveau, notamment sur le plan thermique : 24% des logements sont classés de E à G. Cela représente 1 994 logements dont 1 639 sur la commune nouvelle d'Annecy. C'est sur le secteur Lac et le Pays de Fillière que le poids des logements sociaux énergivores est le plus fort (58% des logements sociaux en services sur l'ex CCPF et 69% sur le secteur Lac (ex CCRGLA et CCT)).

	Nombre de logements sociaux en E, F ou G	% en E, F ou G
1ere couronne Annecy	54	**12%**
ANNECY	1639	**23%**
exCCPA	58	**17%**
exCCPF	97	**58%**
Secteur Lac	146	**69%**
GRAND ANNECY	**1994**	**24%**

TABLEAU 25 – Nombre et part de logements du parc social avec DPE E, F et G par entités territoriales - 2016

Si les besoins de production, compte-tenu du niveau de tension du marché local, demeurent élevés et justifiés, les efforts de réhabilitation du parc social ancien ou énergivore doivent être poursuivis.

Sur l'ensemble du territoire, dont le parc social est globalement récent, la vacance[12], qu'elle soit d'origine technique ou commerciale, existe à la marge.

	Total logements locatifs sociaux	Taux de vacance technique	Taux de vacance commerciale
Commune nouvelle d'Annecy	10310	0,6%	0,6%
1ere couronne Annecy	1047	0,5%	0,5%
ex CCPA	531	0,8%	0,4%
ex CCPF	298	0,7%	1,3%
Secteur Lac	440	0,7%	1,8%
GRAND ANNECY	**12626**	**0,6%**	**0,6%**

TABLEAU 26 – Part de vacances dans le parc social par entités territoriales en 2016

Signe de la tension exercée sur le parc social, il n'est pas constaté de taux de vacance commerciale plus élevée sur le parc le plus ancien (celui-ci est également de 0,6% sur les logements mis en service avant 1975). Par contre le taux de vacance technique est légèrement supérieur sur ces logements anciens (0,9%).

– *Au sein du parc privé, des ménages présentant des revenus insuffisants pour entretenir leur bien*

Sur le territoire du Grand Annecy, **19,7% des ménages ont des revenus modestes ou très modestes soit 10 191 personnes**. La catégorie des ménages très modestes est la plus importante car elle représente 11% du total des ménages modestes et très modestes.

A noter qu'à l'échelle de la France, 38% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH. Le territoire de l'agglomération d'Annecy regroupe donc une population plutôt aisée. Toutefois, afin de garantir un habitat digne et durable à l'ensemble de la population, les 10 191 modestes et très modestes ne peuvent pas être ignorés.

[12] La source RPLS permet de distinguer deux types de vacance. D'une part, la vacance technique qui concerne des logements vides non loués pour travaux, réfections en cours ou retrait du marché pour obsolescence. D'autre part, la vacance commerciale, qui résulte de l'absence de locataires de logements proposés à la location.

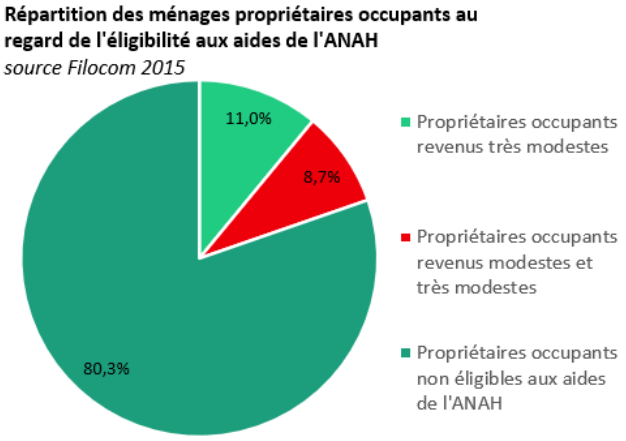


FIGURE 51 – Répartition des ménages propriétaires occupants au regard de l'éligibilité aux aides de l'ANAH (source Filocom 2015)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	+ 4 301	+ 5 510

TABLEAU 27 – Plafonds de ressources Anah au 1er janvier 2018

La situation est toutefois très contrastée selon les communes.

La **commune nouvelle d'Annecy comprend 22,1% de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH**. Cela représente **65,3% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH de l'agglomération**.

Parmi ces ménages, 29 % sont logés dans le parc individuel contre 71% en collectif.

Parmi les communes qui ont un **taux de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH bien au-dessus de la moyenne de l'agglomération** il y a : La Chapelle Saint Maurice (37,1%), Saint Eustache (26,3%), Leschaux (25,4%), Saint Felix (25,2%), et Allèves (24,2%). Il convient toutefois de pondérer cette part importante de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH par le fait qu'il s'agit de petites communes. Ainsi **en volume cela représente 281 ménages soit 2,76%** des ménages éligibles aux aides de l'ANAH de l'agglomération.

A contrario, les communes de Bluffy (6,2%), Quintal (12,3%), Veyrier du Lac (12,8%), Nâves Parmelan (13%), Poisy (13,2%), Villaz (13,2%), Argonay (13,3%), Epagny-Metz-Tessy (14%), Croisy (14,5%) et Viuz la Chiesaz (14,6%) regroupent **156 ménages soit 11,3% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH**.

- 46% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH occupent un logement construit entre 1949 et 1974

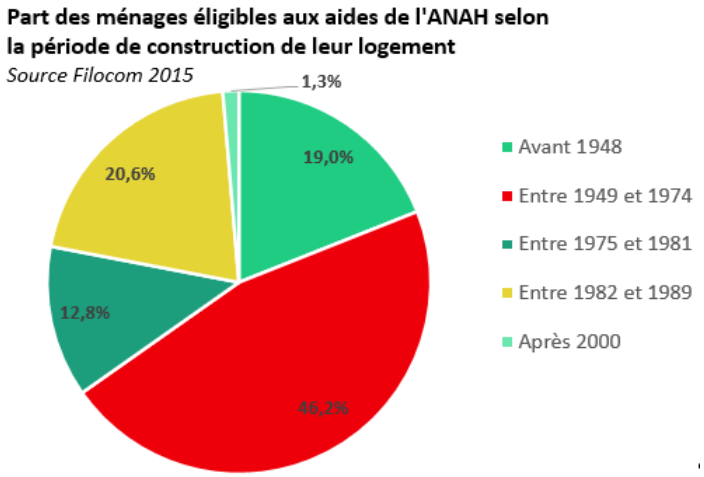


FIGURE 52 – Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH selon la période de construction des logements en 2018

Sur l'agglomération d'Annecy, **46,2% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH habitent dans un logement construit entre 1949 et 1974**. En ajoutant ceux qui occupent un logement construit avant 1948 la part passe à **65,2% soit 6 648 ménages**.

La première réglementation thermique datant de 1974, les propriétaires de ces logements sont donc particulièrement concernés par la précarité énergétique.

La **Commune Nouvelle d'Annecy**, qui regroupe 65,3% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH de l'agglomération, concentre **79,5% PO ANAH qui vivent dans un logement construit entre 1949 et 1974**.

Face à ce potentiel, les dispositifs d'amélioration de l'habitat préexistant n'ont pas suffit à initier une dynamique significative sur le territoire. Les données de l'Anah permettent une quantification des dossiers de subventions à destination du parc privé :

- 203 logements propriétaires occupants aidés sur 6 ans (2011-2017) dont 27% en dispositif opérationnels (ce qui représente seulement 30 dossiers/an contre 50 sur Chambéry Métropole),
- 69% des dossiers propriétaires occupants concernent des propriétaires occupants très modestes,
- 6 dossiers propriétaires bailleurs avec conventionnement de loyer,
- Fin 2018, le programme d'intérêt général (PIG) d'aide à la transition énergétique des copropriétés de la Ville d'Annecy aura permis (d'après les dossiers en cours) de rénover thermiquement 20 copropriétés, soit une centaine de logements avec un gain d'économies d'énergie moyen de l'ordre de 35%. Ce PIG permet l'apport d'une aide socle au syndicat des copropriétaires de 10% du montant des travaux ainsi qu'une ingénierie gratuite, qui constituent un effet levier jugé satisfaisant pour les copropriétés qui se sont engagées.

– *Un faible volume de logements indignes*

Le parc privé potentiellement indigne[13] (PPPI) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet, à partir du fichier Filocom, de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.

La notion d'habitat indigne recouvre celles d'insalubrité, dont le risque d'intoxication au plomb, d'indécence et d'inconfort.

Caractéristiques	Nombre	taux
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) 2011		
Nombre de PPPI et part dans l'ensemble des RP privées • Grand Annecy	721	0,86 %

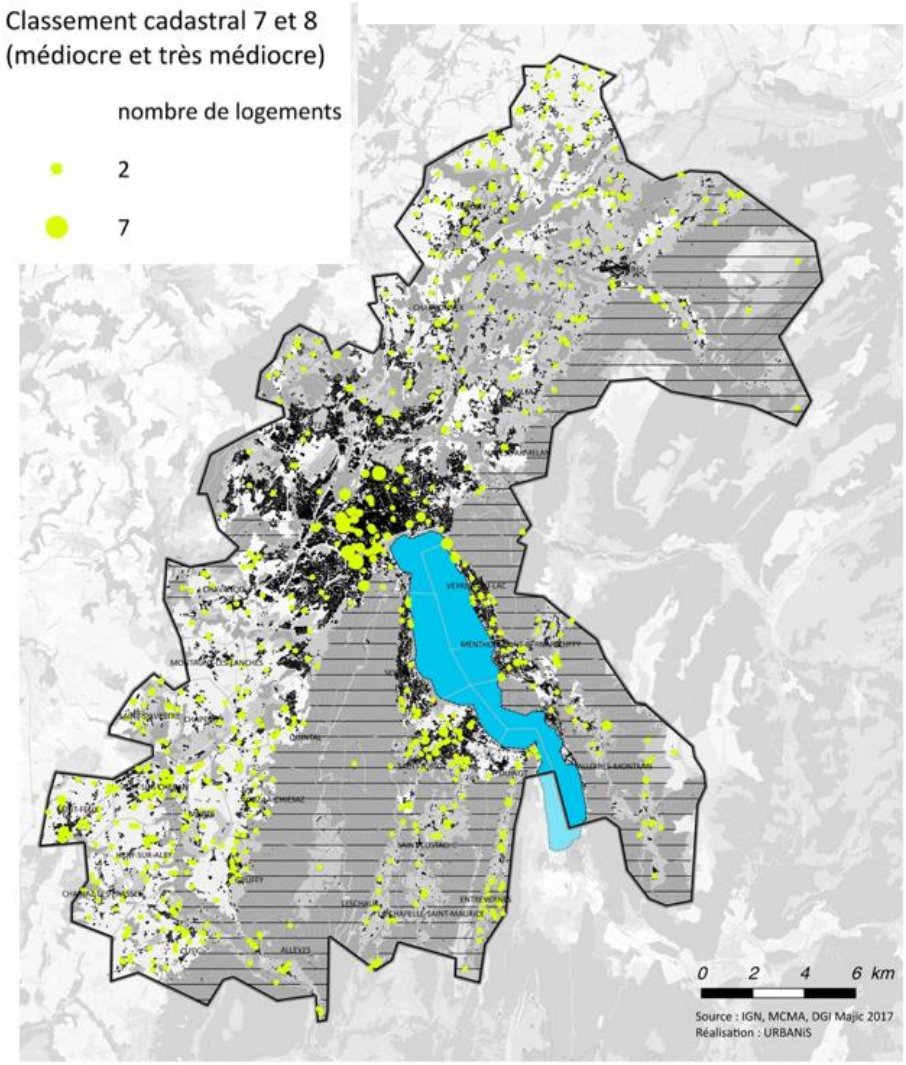
TABLEAU 28 – Nombre et part de logements potentiellement indigne en 2021

D'après le porter à connaissance de l'Etat, la part de PPPI sur le Grand Annecy (0,86%) est inférieure à celle constatée dans le département (1,9 %).

[13] Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet, à partir du fichier Filocom, de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.
Cette approche statistique est à prendre avec précaution puisque les catégories cadastrales ne sont pas toujours à jour.
Le PPPI est le nombre de résidences principales privées :
- de catégorie cadastrale 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

Le nombre le plus élevé de PPPI se situe sur le territoire de l'ex-C2A (427 logements privés potentiellement indignes) et sur l'ex-CC du Pays d'Alby (138 logements privés potentiellement indignes).

La carte ci-après montre la diffusion du parc privé potentiellement indigne à l'échelle du territoire. Elle montre que toutes les communes sont concernées par un parc de logements dont le classement cadastral est médiocre ou très médiocre.



CARTE 26 – Territorialisation du parc privé potentiellement indigne

1.4.4.d Synthèse des enjeux du parc existant

Quatre enjeux essentiels sont à souligner concernant le patrimoine existant, face auxquels le PLH devra apporter des réponses :

- **L'amélioration énergétique du parc collectif d'avant 1975**
- **Un soutien aux ménages les plus modestes pour parvenir à des décisions d'investissement dans la rénovation énergétique en copropriété**
- **Un soutien financier et technique pour les ménages en précarité énergétique dans l'habitat individuel**
- **L'éradication des situations d'habitat indigne ou indécent, car c'est une obligation morale et citoyenne dans un contexte de tension locative et de territoire favorisé sur le plan économique**

1.4.5 PRODUCTION NEUVE ET DYNAMIQUES DE MARCHE

NDLR : Ce chapitre devrait faire l'objet d'un suivi dans le cadre de la mise en place de l'observatoire du PLH. Il devrait donc y avoir un suivi de la production de logements, de son financement et des types de logements.

1.4.5.a Une construction de logements soutenue

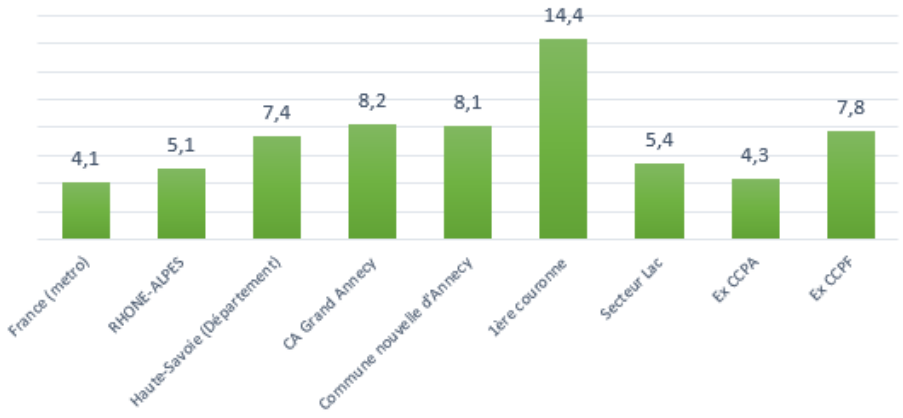
– *Une dynamique de construction soutenue portée par la promotion immobilière*

1 498 logements (hors structures collectives) ont été mis en chantier par an entre 2009 et 2017, ce qui assure **un indice de construction élevé** au territoire du Grand Annecy : 8,2 logements pour 1000 habitants. Cet indice est supérieur à de celui de La Haute-Savoie (avec 7,4 logements pour 1000 habitants) qui est d'ailleurs positionné comme l'un des départements français les plus actifs en termes de construction de logements.

En comparaison à d'autres agglomérations du secteur est rhone-alpin telle que la métropole grenobloise (5,1 logements par an pour 1000 habitants) ou Chambéry Métropole (6,5 logements par an pour 1000 habitants), le rythme de construction du Grand Annecy est nettement plus rapide.

Plus spécifiquement :

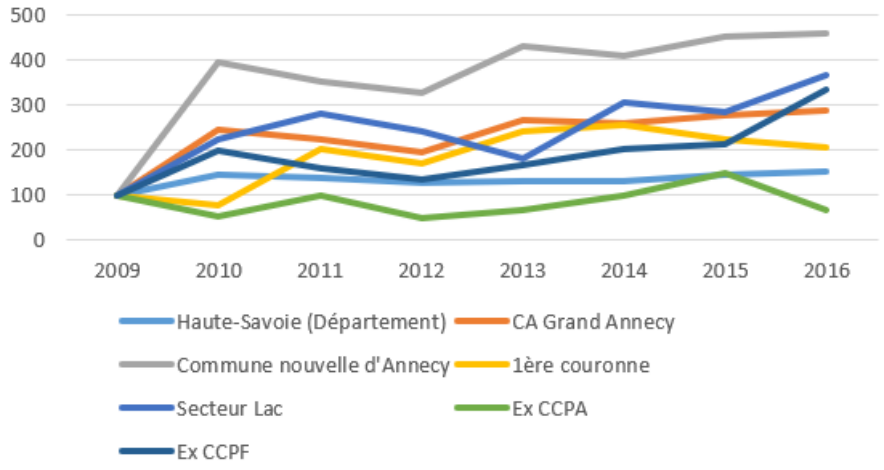
- La commune nouvelle d'Annecy a connu une activité de construction soutenue, de l'ordre de 946 logements par an, contribuant à près de 63% de l'effort de construction du Grand Annecy.
- On note que la construction a été la plus dynamique sur les communes de première couronne : avec un taux de construction annuel de 1,8% (contre 1,2% pour Annecy et respectivement 1,1% pour le Grand Annecy et le Département). Ceci représente 372 logements par an, soit 18% de la construction globale sur le territoire du Grand Annecy.
- A l'inverse, la construction sur le secteur lac et Pays de Fillière a été plus modérée (de l'ordre de 129 à 164 logements par an), voire faible pour le secteur du Pays d'Alby (avec 72 logements par an). Néanmoins, avec un taux de construction annuel de 7 logements/1000hab., l'ex CCPA dépasse légèrement la moyenne nationale (à 6 logts/an/1000hab. pour la même période 2009/2016).



Sources : SIt@del2 – Insee RGP

FIGURE 53 – Indice de construction entre 2009 et 2016 par an et pour 1.000 habitants

Une production de logement particulièrement dynamique : près de 2100 logements construits par an sur le territoire, majoritairement en collectif



Sources : SIt@del2 – Insee RGP

FIGURE 54 – Nombre annuel de logements commencés entre 2009 et 2016 exprimés en base 100 et en moyenne sur le Grand Annecy et le Département

On notera également sur la période 2009-2016 :

- Un rebond dès 2010 : le marché local a peu subi la crise nationale immobilière de 2008.
- Une évolution de la construction « en dents de scie » pour le Grand Annecy
- Une hausse constante du niveau de construction depuis 2014 pour le Grand Annecy, notamment sur les secteurs d'Annecy-commune nouvelle, de l'ex CCPF et du lac ; tandis que les secteurs de la 1ère couronne et de l'ex CCPA connaissent un ralentissement de leur niveau de construction.

En termes de typologie, on précisera que sur le Grand Annecy :

- 77% des logements construits le sont en collectif. Cette forme prime sur la commune d'Annecy et sur la 1ère couronne (86% des logements mis en chantier).
- La construction neuve réalisée dans le diffus est plus importante dans les secteurs Lac, Ex CCPF et Ex-CCPA, où près d'un logement sur 4 est une maison individuelle portée par un particulier.

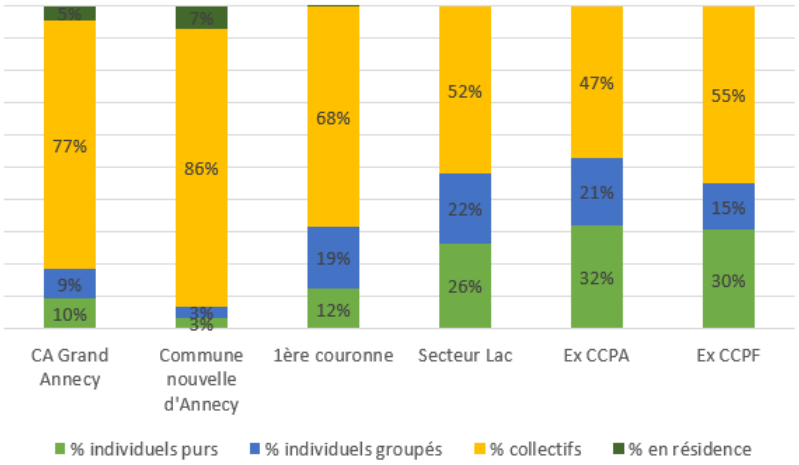
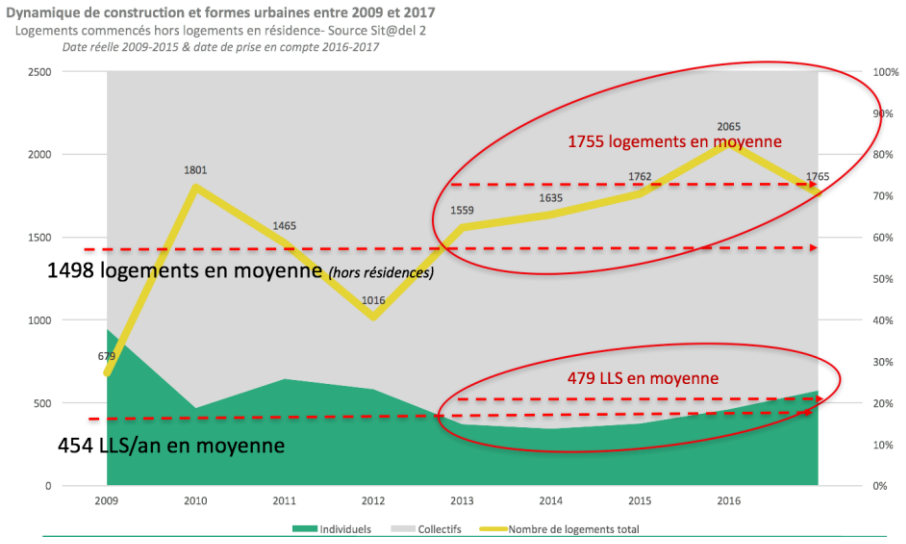


FIGURE 55 – Typologie des logements construits sur la période 2009-2016 sur le Grand Annecy (Sources : SIt@del2)



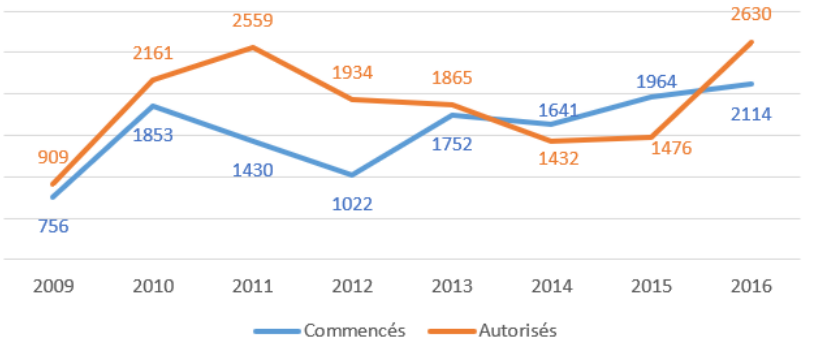
NB : Le nombre de logement total ne tient pas compte du nombre de logements construit en résidence.

FIGURE 56 – Nombre annuel de logements commencés sur la période 2009-2016 sur le Grand Annecy (Sources : SIt@del2)

A partir des données SISAL (détail des agréments délivrés par l'Etat), on observe que 442 logements locatifs sociaux ont été agréés chaque année en moyenne sur la période 2009-2016, représentant environ 30% de l'ensemble de la production neuve.

Par ailleurs, sur 2010-2016, 40 logements en accession sociale PSLA ont été agréés chaque année (source DDT74). Le niveau de production dépend fortement des transcriptions réglementaires dans les PLU puisque la moitié de la production a été réalisée sur la seule commune de Seynod. Celle-ci impose depuis 2010 la réalisation de 20% de logements en accession sociale à la propriété via une servitude de mixité sociale dans son PLU.

Ce sont donc environ 990 logements en accession ou locatif privé livrés chaque année depuis 2009 (soit plus de 70% de la production).



Sources : SIt@del2 – Insee RGP

FIGURE 57 – Nombre annuel de logements commencés et autorisés en moyenne annuelle entre 2009 et 2016 sur le Grand Annecy

On note un très net décollage des autorisations sur l'année 2016 qui laisse entrevoir un développement encore soutenu à court terme.

Sur 2009-2016, on observe un écart moyen de **28% entre les logements mis en chantier et les logements autorisés sur le Grand Annecy.** La période d'observation lisse partiellement l'effet du décalage entre le dépôt du permis et le démarrage effectif des chantiers.

L'écart peut être imputable à une observation certainement moins précise des mises en chantier (perte en ligne statistique) et à des opérations qui n'aboutissent pas ou qui sont décalées dans le temps.

L'écart est particulièrement important sur les secteurs lac, ex CCPA et ex CCPF, avec près d'un logement commencé pour deux logements autorisés. Un travail de recensement des permis en commune pourrait offrir une connaissance plus fine de la dynamique de construction sur ces territoires.

	Nombre de logements mis en chantier	Nombre de logements autorisés	Ecart
Commune nouvelle d'Annecy	8 148	10 729	-26%
1ère couronne	2 006	2 528	-21%
Secteur Lac	648	1 733	-63%
Ex CCPA	418	867	-52%
Ex CCPF	699	1 531	-54%
Grand Annecy	**12 571**	**17 466**	-28%

TABLEAU 29 – Nombre total de logements commencés et autorisés entre 2009 et 2016 par secteur du Grand Annecy

- On notera que la pression urbaine, dans les secteurs Lac, ex CCPF et ex CCPA, se traduit par un étalement urbain important, et invite au recentrage de l'urbanisation sur les points d'appui de l'armature urbaine (communes de rang A et B en particulier).
- Au niveau d'Annecy, l'offre neuve majoritairement collective va dans le sens d'une consommation raisonnée des espaces et résulte de stratégies privées d'optimisation foncière.

– *Actualisation construction neuve*

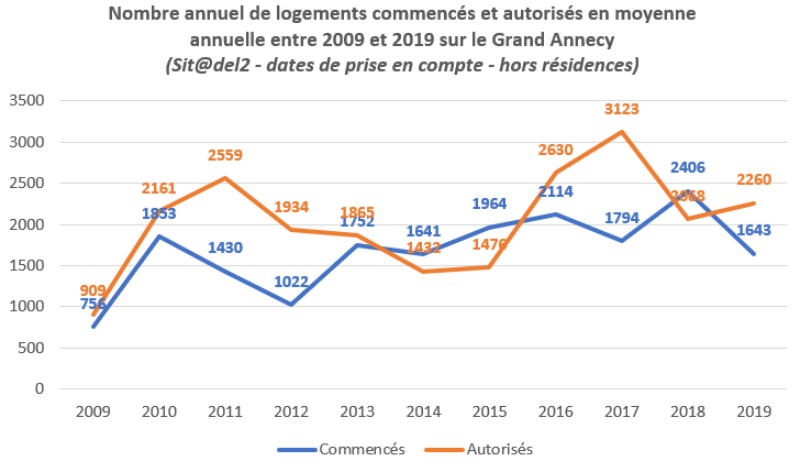


FIGURE 58 – Nombre total de logements commencés et autorisés par an entre 2009 et 2019

Sur les trois dernières années de ce graphique, une diminution de logements « commencés » semble se passer en 2019. Toutefois, les temps de prise en compte des données peuvent avoir un effet qui tend à sous-évaluer 2019. Par ailleurs, une « réserve » importante de logements « autorisés » est à noter sur l'année 2017 et une reprise en 2019.

Comme expliqué précédemment, l'année 2020 sera complexe à appréhender du fait des effets de la pandémie.

– *Actualisation sur la dynamique de croissance du parc*

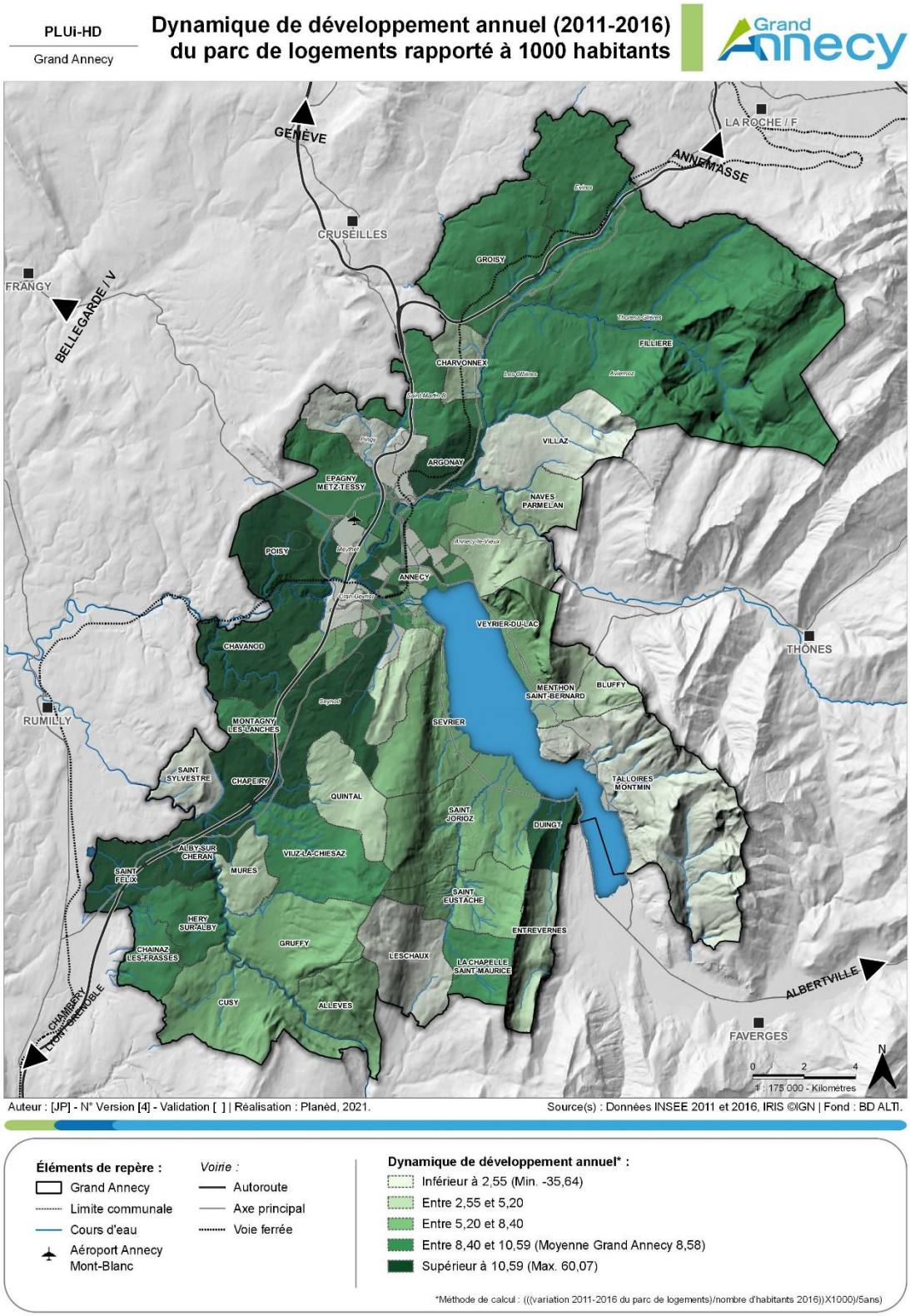
Avant de se focaliser sur la production neuve, une approche plus globale de la dynamique permet d'appréhender l'évolution nette du parc de logements. C'est-à-dire que cela recouvre tous les mouvements du parc entre pendant une période intercensitaire (2011-2016). Bien entendu, pour l'essentiel il s'agit de production neuve sur ce territoire ; Mais cela permet aussi de recouvrir les changements de destination (locaux d'activités transformés en logements et vice-versa), les divisions, les regroupements, les démolitions, les désaffectations, …

La dynamique est ainsi marquée sur les communes de l'Est et du Nord de l'agglomération, le long du tracé de l'autoroute (voire carte ci-après).

A l'échelle des Iris, la commune D'Annecy est à la fois présente dans les indicateurs le plus élevés comme les moins élevés. Il s'agit donc de tenir compte des hétérogénéités fortes à l'échelle de la commune (cf tableau) .

Sources INSEE 2011-2016 sur 94 IRIS		PERFORMANCE DE DEVELOPPEMENT DU PARC (c'est l'évolution du parc de logements entre 2011 et 2016 rapporté à 1000 habs qui est pris en compte; Cela recouvre donc la construction neuve, mais aussi les transformations, les divisions, ainsi que la disparition de logements démolis ou déclassés; C'est donc l'évolution nette).			
		Logt pour 1000 habs/an	IRIS	*Commune*	*pop 2016*
Indicateurs les plus performants	1er	60	Les Îles	Annecy	145
	2eme	30	Vieugy-Balmont	Annecy	6 467
	3eme	28	Hirondelles	Annecy	2 830
	4ème	26	Meythet Nord-Ouest	Annecy	3 667
	5ème	24	Fier	Annecy	2 950
	6ème	21	Centre	Poisy	3 150
	7ème	19	Duingt (commune non irisée)	Duingt	974
	8ème	18	Centre Ville-Chevennes	Annecy	4 136
	9ème	17	Galbert	Annecy	3 216
	10ème	16	Alby-sur-Chéran (commune non irisée)	Alby-sur-Chéran	2 580
Indicateurs les moins performants	85eme	1,3	Les Fins	Annecy	2 252
	86eme	1,3	Le Vallon-Riante Colline	Annecy	1 872
	87ème	0,5	Pringy	Annecy	4 041
	88ème	0,1	Renoir-Cran Ancien	Annecy	2 046
	89ème	-0,1	Clarines	Annecy	2 589
	90ème	-0,2	Le Vernay	Annecy	2 254
	91er	-0,7	Leschaux (commune non irisée)	Leschaux	278
	92ème	-12,6	Vovray	Annecy	284
	93ème	-15,2	Taillefer-Le Levray-Les	Annecy	1 204

TABLEAU 30 – Dynamique de développement du parc du le logements période 2011-2016



CARTE 27 – Dynamique de développement annuel du parc de logements rapporté à 1000 habitants période 2011-2016

– *Une part marginale de résidences secondaires dans la production récente*

Le poids des résidences secondaires sur la construction neuve demeure contenu (moins de 5% à l'échelle du Grand Annecy, soit environ 60 logements/an dont plus de la moitié en secteur urbain).

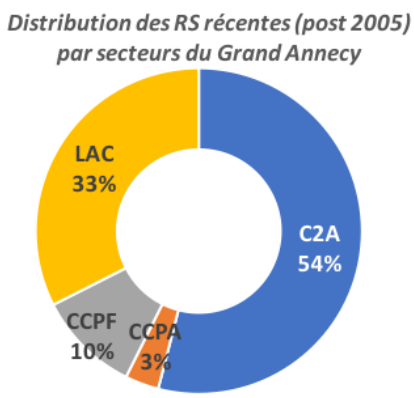
Sur l'ex C2A se sont essentiellement des appartements ; ailleurs il est observé un équilibre entre maisons et appartements sauf sur le secteur de la CCPA (forte dominante de maisons parmi les résidences secondaires récentes).

Malgré tout la production neuve de résidences secondaires demeure significative sur le secteur Lac avec près de 15% du parc récent.

	Logts commencés / an *(sitadel)*	RS neuve / an *(INSEE détail)*	Part des RS dans construction neuve
2006-2010	1527	74	4,8%
2011-2016	1627	47	2,9%

Source INSEE RP 2014 Fichier détail	RS récentes (post 2005)	Part des RS récentes en maison	% de RS sur total du parc de logements construit après 2005
C2A	300	6%	4%
CCPA	19	85%	2%
CCPF	56	51%	4%
LAC	180	45%	15%
Grand Annecy	**555**	**26%**	**4,7%**

TABLEAU 31 – Part de résidences secondaires dans la production neuve par période et entités territoriales



Répartition des nouvelles résidences secondaires produites par entités territoriales en 2014

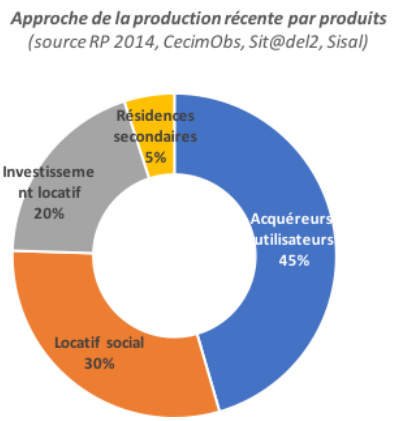


FIGURE 59 – Répartition des nouveaux logements par produits

Par déduction à l'échelle Grand Annecy, le graphique suivant permet d'approcher la réalité de la production en croisant plusieurs sources, 30% a visé une production locative sociale, 5% la production de résidences secondaires, 65% la production de logements non régulés dont 30% en investissement locatif)

Les profils de clientèle du marché libre (locatif privé et acquéreur utilisateur sont évoqués plus finement partie 12.)

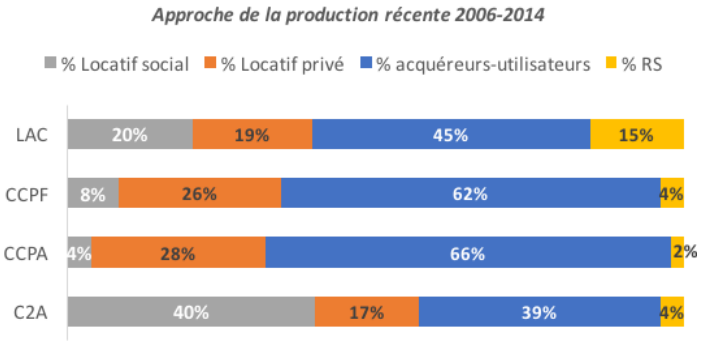


FIGURE 60 – Répartition des nouveaux logements produits par entités territoriales

1.4.5.b La production locative sociale est dynamique mais des efforts sont à poursuivre pour répondre au nouveau seuil SRU

S'agissant plus particulièrement de la production de logements locatifs sociaux, les objectifs des PLH préexistants[14] (600 logements locatifs sociaux par an) n'ont pas été atteints. Sur la période 2012-2017 (6 ans), ce sont 456 logements locatifs sociaux qui ont été agréés par an en moyenne, soit l'équivalent de 76% de l'ensemble des objectifs.

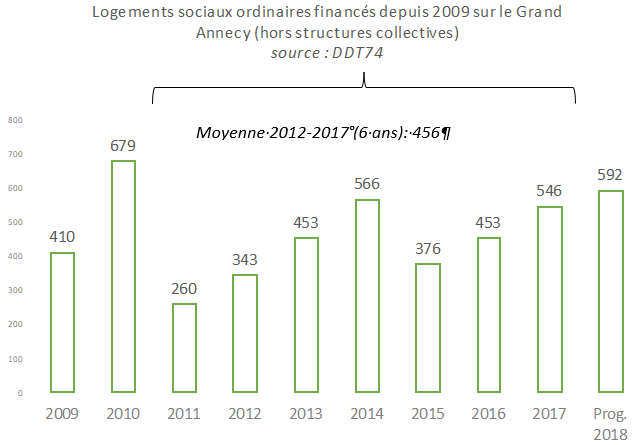


FIGURE 61 – Nombre de logements sociaux familiaux financés entre 2009 et 2017 par le Grand Annecy

14 Afin de faciliter les comparaisons entre objectifs et réalisations, nous avons opté pour un rapprochement des objectifs des différents documents de programmation préexistants à une période identique de 6 ans (temps PLH)

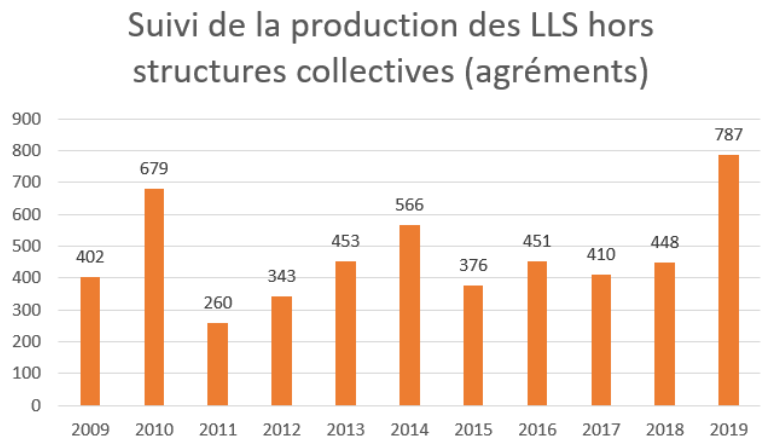


FIGURE 62 – Nombre de logements sociaux familiaux agréés entre 2009 et 2019

Moyenne de 6 dernières années (2014-2019) = 506

Une progression par rapport aux données du diagnostic PLH mais encore loin de l'objectif de 600 log./an du PLH 2020-2025

La programmation 2018[15] est encourageante puisque ce sont près de 600 logements qui ont été agréés.

	Objectifs LLS PLH pré-existants (objectifs	Production LLS moyenne 2012-2017 (6 ans)	Taux d'atteinte
Ex-C2A	485	413	85%
Ex-CCPA	17	4	24%
Ex-CCPF	30	15	50%
Ex-CCT	3,5	2	57%
Ex-CCRGLA	38	24	63%
GRAND ANNECY	600	458	76%

TABLEAU 32 – Taux d'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du PLH par entités territoriales période 2012-2017

En volume, les secteurs du Pays d'Alby et du Pays de Fillière sont les territoires dont l'écart à l'objectif est le plus important.

[15] *Programmation au 29 août 2018, susceptible d'évoluer.*

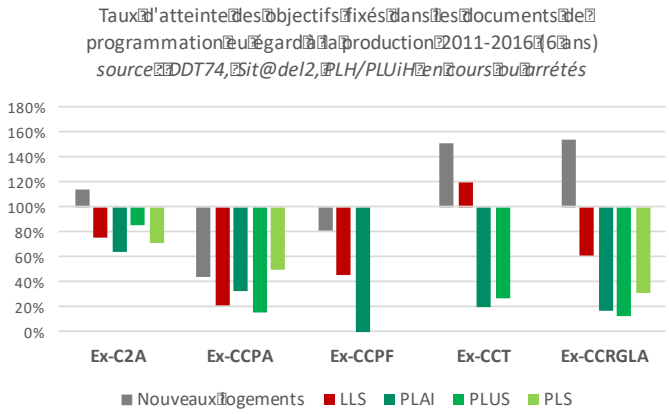


FIGURE 63 – Taux d'atteinte des objectifs de production de logements sociaux du PLH par entités territoriales et financement

Au regard des typologies de logements sociaux, de forts écarts sont également constatés entre objectifs et réalisation en termes de volume. Néanmoins les proportions de chaque produit visé par les objectifs sont plutôt bien respectées : l'agrégation des objectifs à l'échelle du Grand Annecy indique un objectif pour les logements sociaux familiaux de l'ordre de 28% de PLAI et limite le PLS à 20% de la production.

Sur la période 2011-2016, les PLAI ont représenté 26% des logements financés, les PLUS seulement 53% et les PLS 22%.

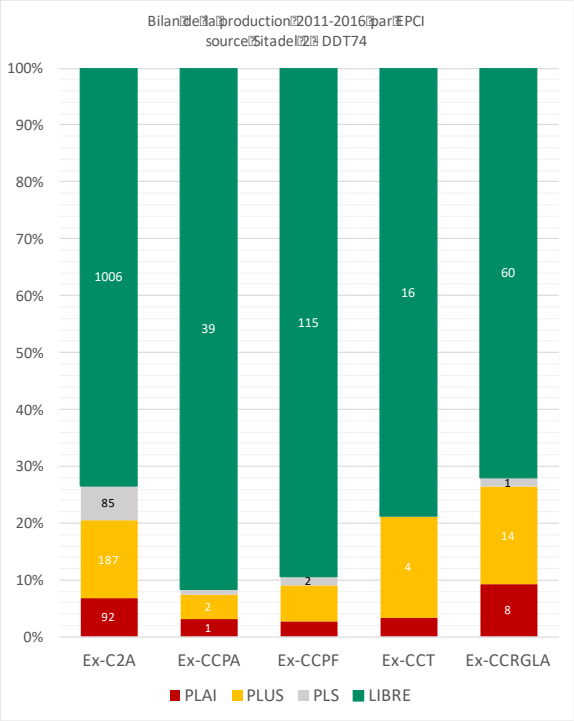


FIGURE 64 – Répartition du financement des nouveaux logements sociaux autorisés par entités territoriales période 2011-2016

Aujourd'hui, l'effort de production doit s'accélérer pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires : 6 des 34 communes de l'agglomération, qui réunissent 80% de la population intercommunale, sont soumises à un objectif de 25% de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales à horizon 2025.

Le bon niveau de production de logements sociaux est le résultat de plusieurs facteurs et d'outils mis en place par les communes (réglementaires, acquisitions foncières en particulier) et par les intercommunalités préexistantes (dispositifs de financement, sensibilisation, partenariats etc.).

La mise en œuvre et l'animation de PLH successifs (à titre d'illustration les communes de l'ex C2A disposent d'un historique de trois PLH) a permis progressivement de sensibiliser et mobiliser les communes autour de l'enjeu de produire du logement locatif aidé pour améliorer la réponse aux besoins en logements abordables dans l'agglomération.

Comme en témoigne une récente évaluation des dispositifs de financement du logement locatif social dans les cinq EPCI fusionnés au 01.01.2017 (étude réalisée durant le 1er semestre 2017), les aides communautaires pour la production de logements sociaux paraissent plutôt efficaces. En effet, par rapport à d'autres territoires à enjeux dans le département, l'agglomération annécienne a assuré une certaine stabilité dans le dispositif qu'elle a mis en place en 2003, et ce malgré des ajustements en 2005 et 2008 puis une révision en 2012 entrée en vigueur au 1er janvier 2013. Le niveau des aides financières accordées est également significatif et les acteurs interrogés soulignent la visibilité qu'offre la stabilité de cette aide et de son effet de levier important dans l'équilibre financier des opérations. La simplification de son calcul depuis début 2013 est appréciée.

Les autres dispositifs préexistants à l'échelle du territoire du Grand Annecy ont également contribué à un bon niveau de subventionnement. En moyenne, ces dispositifs ont permis d'accorder un montant presque équivalent à celui apporté par les communes en aide directe (27 % des subventions perçues par les bailleurs). A l'échelle du Grand Annecy, la subvention intercommunale moyenne s'élève à 4 800€ par logement, soit 74 €/m2 de SU.

Les communes restent premiers financeurs (à hauteur de 27% des subventions accordées en aides directes. L'Etat apparaît comme troisième financeur (21% des aides accordées).

Le niveau d'aide apporté par les financeurs est donc très significatif. En moyenne la part de fonds propres représente environ 11% du prix de revient des opérations.

Comme le rappelle le porter à connaissance de l'Etat, les communes de Poisy, Chavanod, Sevrier, Saint-Jorioz, Duingt, Annecy et Epagny-Metz-Tessy sont classées en zone II du financement du logement social. Les autres communes sont classées en zone III. En zone III, les loyers des logements locatifs sociaux sont plus faibles qu'en zone II, ce qui, sur les territoires où les coûts du foncier sont élevés, complique l'équilibre économique des opérations.

15 communes, sont classées par la DDT comme communes prioritaires pour le développement d'une offre de logements locatifs sociaux. Ainsi leurs nouveaux programmes de logements locatifs sociaux bénéficient d'un droit à majoration de loyer de 4 % en zone II et de 7 % en zone III. Les communes concernées sont Annecy, Argonay, Chavanod, Epagny-Metz-Tessy, Groisy, Menthon-Saint-Bernard, Montagny-les-Lanches, Poisy, Quintal, Saint-Jorioz, Sevrier, Talloires-Montmin, Fillière , Veyrier-du-Lac et Villaz. La liste des communes prioritaires est actualisée chaque année par la DDT.

Cette étude apporte également un regard sur le positionnement du Grand Annecy vis-à-vis du niveau national. Il est ainsi mis en avant :

- Une production plutôt inférieure à ce qui est constaté au niveau national, à zonage égal
- Des niveaux de subventions nettement supérieurs (+4 000€/logement)
- Mais un surcoût de production (+19 000€€/logement).

La mise en place d'un fonds communautaire d'action foncière sur le périmètre de l'ex C2A, ainsi que la prise en compte des principes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme locaux, ont également contribué à soutenir un haut niveau de production.

Si le fond d'action foncière C2A a été peu mobilisé après sa mise en place lors du premier PLH, il a connu une mobilisation équivalente à 1,2M€/an sur la période 2011-2015.

En revanche, sa mobilisation s'est limitée pratiquement aux seuls projets en extension urbaine, pour lesquels le fond avait été créé à l'origine.

Depuis la création du Grand Annecy, le territoire adhère à l'EPFL 74. Ainsi, la problématique du portage foncier, ainsi que son articulation avec une stratégie foncière, apparaissent comme un des champs de travail à investir véritablement dans ce PLH. Si l'ex-C2A s'est dotée d'un document d'orientation foncière en décembre 2016, il est désormais crucial pour le Grand Annecy de se doter d'un plan d'action foncière sur la base duquel l'EPFL pourra être mobilisé via des conventions de portage.

Plusieurs communes ont inscrit des obligations de production de logements sociaux dans leur document d'urbanisme, notamment sous la forme de secteurs de mixité sociale. Ces règles ont permis d'accélérer la production de logements sociaux, y compris dans des secteurs où les bailleurs sociaux avaient des difficultés pour équilibrer leurs opérations. Mais ces règlements étant rarement accompagnés d'interventions publiques sur le foncier, ils ont eu pour effet de favoriser la production de logements sociaux diffus, parfois dans de très petites opérations, par le biais de la vente en état futur d'achèvement (VEFA). Dans un contexte de dynamisme des mises en chantier de programmes privés, le niveau de production de logements sociaux en VEFA s'est progressivement renforcé. De 2007 à fin 2016, il est passé en moyenne de 22% de la production de logements locatifs sociaux de l'agglomération (logements financés) à environ 50%.

> *Depuis 2012 la part de VEFA s'est stabilisée autour de 50% de la production de logements sociaux*

La VEFA représente ainsi un peu plus de la moitié des opérations réalisées et près de la moitié des logements produits. La construction neuve en maîtrise d'ouvrage constitue le tiers des opérations et près de la moitié des logements.

De fait, la taille des opérations varie de manière importante selon le mode de production. Les petites opérations sont plus fréquentes en acquisition-amélioration (les ¾ des opérations produites en acquisition-amélioration) tandis que les grosses opérations sont les plus représentées parmi la construction neuve.

L'acquisition-amélioration est relativement marginale avec 13 % des opérations et seulement 6 % des logements produits (pour une moyenne France de 15 % en 2015). Les opérations d'acquisition-amélioration étant plus coûteuses que les autres modes de construction, les petits logements y sont souvent favorisés (T1 et T2) ainsi que les opérations de petites tailles (moins de 5 logements).

Mode de production	Construction neuve	VEFA	Acquisition Amélioration
Prix de revient par logement	159 966€	146 240€	119 454€
Taille moyenne des logements	68,4	63,9	48,2
Prix de revient au m^2 de surface utile	2 340€	2 290€	2 480€

Source : Grand Annecy 2017 – Evaluation des aides au logement locatif social

TABLEAU 33 – Prix de revient selon le mode de production

Le prix de revient des opérations en VEFA (2 290€/m^2 SU) reste inférieur à celui en maîtrise d'ouvrage (2 340€/m^2 SU) et les organismes ont de plus en plus recours à ce mode de production, sous l'effet notamment des documents d'urbanisme qui imposent la mixité dans les opérations neuves par le jeu d'emplacements réservés (art. L151-41-4 du code de l'urbanisme) ou de secteurs de mixité sociale (art. L151-15 du même code).

Plusieurs enjeux émergent ainsi autour du thème de la production en VEFA et ont pu être partagés et discutés dans le cadre de précédents Comités Opérationnels de l'Habitat (COH) sur l'ex-C2A, de groupes de travail associant les opérateurs à l'échelle du Grand Annecy et, plus récemment, l' étude d'analyse des dispositifs de financements du logement social sur le Grand Annecy (2017). Ces diverses approches préconisent :

- Une optimisation de la mise en œuvre des VEFA pour assurer la qualité et la diversité de ce mode de production, en veillant notamment à l'échelle de mixité sociale qui ne doit pas être trop petite. Différentes solutions opérationnelles ont été proposées dans le cadre des COH ;
- Une harmonisation des prescriptions en matière de mixité sociale afin que ces outils puissent avoir un effet sur les prix du foncier à l'échelle de l'agglomération. A ce sujet, le COH préconise que l'agglomération mette en place un outil d'ingénierie-conseil mobilisable à la demande des communes pour les assister dans la rédaction des servitudes de mixité sociale (SMS) et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Le maintien d'un niveau d'intervention forte des communes en matière de maîtrise publique de fonciers à destination de logement social, afin de ne pas être totalement dépendant du mode de production en VEFA ;
- Dans la continuité du dispositif préexistant sur la C2A, un plafonnement des prix d'acquisition à 2 180€/m^2 HT des logements en VEFA a été instauré afin de réguler les effets de concurrence entre opérateurs.

– *Une production en accession aidée encore marginale*

Alors que les objectifs des PLH préexistants sont très ambitieux en termes d'accession sociale et abordable, ces dernières restent très limitées en volume.

En 2017, 5 opérations ont été agréées par l'Etat pour 53 logements en PSLA : 33 à Annecy, 4 à Chavanod, 2 à Leschaux et 14 à Mûres. Cela représentera moins de 5% de la production de résidences principales malgré une aide conjointe de certains EPCI et des communes (9 000 € par logement sur l'ex C2A, 50€/m2 sur la CCPA soit 4000€/logement en moyenne, 2500€/logement sur l'ex CCPF).

Les objectifs en accession aidée fixés dans les différents PLH n'ont pas été atteints. Sur le seul périmètre de l'ex C2A, environ 40 logements par an ont été produits en accession sociale en PSLA contre un objectif de 80 à 100 logements.

Ce niveau de production est également très en-deçà de l'estimation des besoins en accession sociale fournie par l'étude DDT-AMALIA : environ 240 logements par an.

Toutefois, on peut noter le franc succès qu'avait rencontré le prêt logement de l'agglomération d'Annecy, dispositif qui a permis de doubler le prêt à taux zéro de l'Etat pour 300 ménages par an (soit trois fois l'objectif affiché) entre 2006 et 2010. Pour certains opérateurs-constructeurs, ce dispositif avait permis de favoriser des parcours de primo-accédants par son effet solvabilisateur.

Parallèlement, certaines communes ont développé des stratégies spécifiques en appui au développement d'une offre en accession sociale : Annecy a ainsi produit quelques opérations en accession à prix maitrisé sur des tènements communaux cédés à prix minorés; Seynod a mis en œuvre, dans le cadre de son PLU approuvé en mai 2013, une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 20% de logements en PSLA dans toute opération de plus de 10 logements, en plus de 30% de logement locatif social. Par le biais de son PLUiH, l'ex communauté de communes du Pays d'Alby a également traduit réglementairement des objectifs d'accession sociale à la propriété ambitieux dans le cadre de servitudes de mixité sociales au sein de plusieurs OAP.

Par ailleurs, pour informer et de sensibiliser les élus et les partenaires aux enjeux et aux modes de production de logements abordables, un groupe de travail spécifiquement dédié à ce thème, associant les acteurs de la promotion immobilière, a été mis en place sur le Grand Annecy.

1.4.5.c Les enjeux relatifs à l'offre nouvelle

Le territoire du Grand Annecy doit s'assurer **une production répondant quantitativement aux besoins en matière d'accession libre**, devant s'accompagner d'une poursuite des efforts en matière d'offre locative et d'offre **en accession aidée** :

- **La dynamique de production est forte et les objectifs semblent atteignables quantitativement pour répondre aux besoins (en volume logement).**
- **Néanmoins, les efforts doivent être orientés sur la qualité de cette production en travaillant sur la diversification des logements à développer, tant sur la forme urbaine que sur la typologie et la mixité sociale.**
- **Les efforts doivent aussi porter sur le développement d'une offre locative. Face à une demande soutenue et une rareté des biens offerts à la location, les prix demeurent bien trop élevés pour permettre l'accès au logement pour le plus grand nombre. De ce fait une pression importante s'exerce sur le parc locatif public**
- **De même, l'équilibre social du territoire est un enjeu majeur car l'offre sociale reste très concentrée sur les communes les plus urbaines.**

1.4.6 LE MARCHE IMMOBILIER DU GRAND ANNECY SOUS FORTES TENSIONS

1.4.6.a Le marché de l'accession neuve et de la revente

Le marché de l'accession du Grand Annecy est caractérisé par des prix très élevés. Les niveaux de prix médians constatés entre 2012 et 2016 sont les suivants (5 années – source DVF d'après MCMA74) :

- Plus de 4000€/m^2 de surface habitable (hors parking) dans le neuf (contre environ 3800€ à l'échelle départementale). **L'observatoire de la promotion immobilière CECIM OBS indique un prix moyen de 4560€/m^2 en 2015.**
- Environ 3370€/m^2 dans le collectif ancien, contre 3200€ à l'échelle départementale.
- Près de 410 000€ pour une maison ancienne, 350 000€ à l'échelle départementale.
- Plus de 210€/m2 pour des terrains à bâtir supports de constructions individuelles, contre 166€ pour le département.
- Un niveau de charge foncière médian de l'ordre de 522€/m2 de surface de plancher pour les opérations réalisées en collectif.

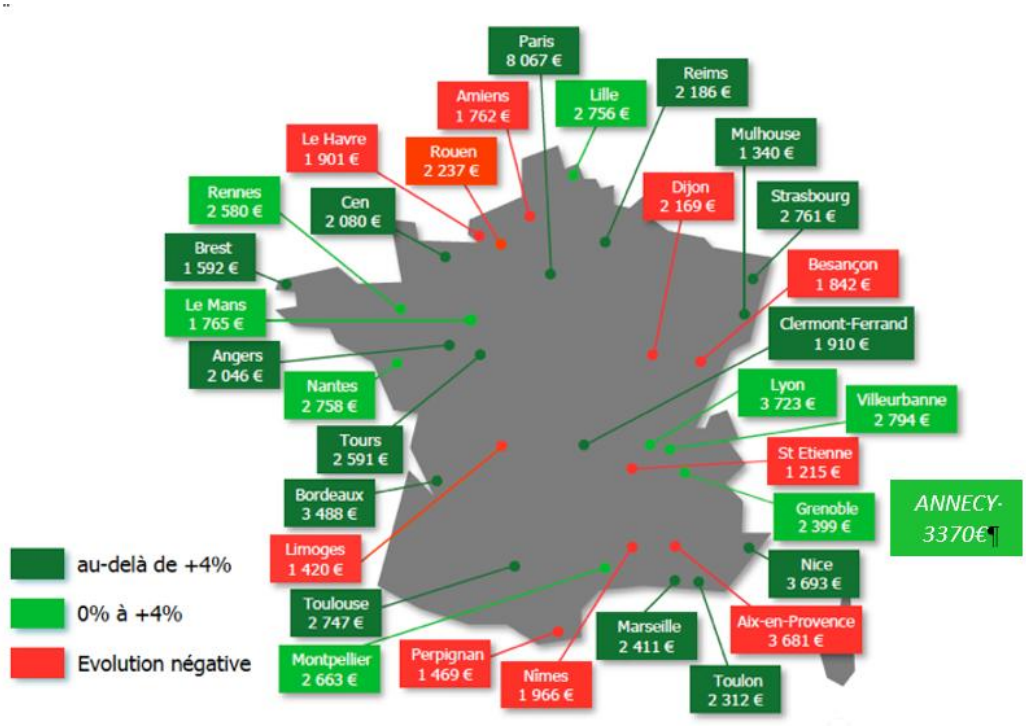
Ces prix sont sensiblement supérieurs aux prix médians constatés à l'échelle départementale, un département déjà particulièrement cher.

Ces niveaux de prix sont soutenus par la demande, dont l'intensité et la diversité de clientèles semblent spécifiques au territoire. A la différence d'autres agglomérations, celle d'Annecy est convoitée par une clientèle diversifiée et, qui plus est, en large partie très solvable (frontaliers, retraités etc.), ce qui « tire » les prix vers le haut, et évite jusqu'à présent leur baisse lors des phases de renversement de conjoncture connues au plan national. La diversité du profil de la demande (primo-accédants frontaliers, retraités,

clientèle pour la résidence secondaire, investisseurs etc.) permet d'amortir les aléas du contexte socio-économique global et d'éviter un ajustement de prix pour s'adapter à la demande. Au pire, les promoteurs reportent de quelques mois leurs opérations.

– *Comparativement à d'autres agglomérations françaises de taille similaire, Annecy est largement plus chère*

La carte ci-dessous (source Crédit Foncier) permet de positionner le Grand Annecy dans un contexte national. Le Grand Annecy présente des références de prix immobiliers parmi les plus chers de France.



CARTE 28 –
(Sources : Les Prix Immobiliers – Ecarts sur 12 mois estimés à fin janvier 2017)

Ainsi, l'infographie ci-dessous issue d'un traitement Crédit Foncier 2017 témoigne des difficultés d'accès à la propriété sur le secteur Annécien où acheter un logement coûte en moyenne au ménage 450€ de plus par mois par rapport à la location du même bien. Cette situation contraste fortement avec les données disponibles pour les autres grandes villes de la Région Auvergne Rhône-Alpes, qu'il s'agisse d'Annemasse, Chambéry ou Grenoble.

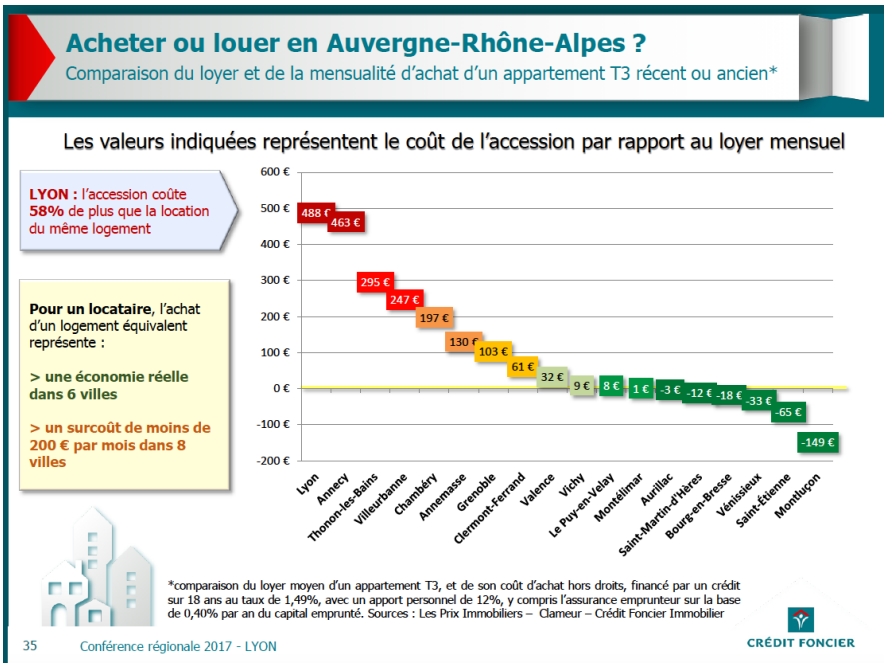
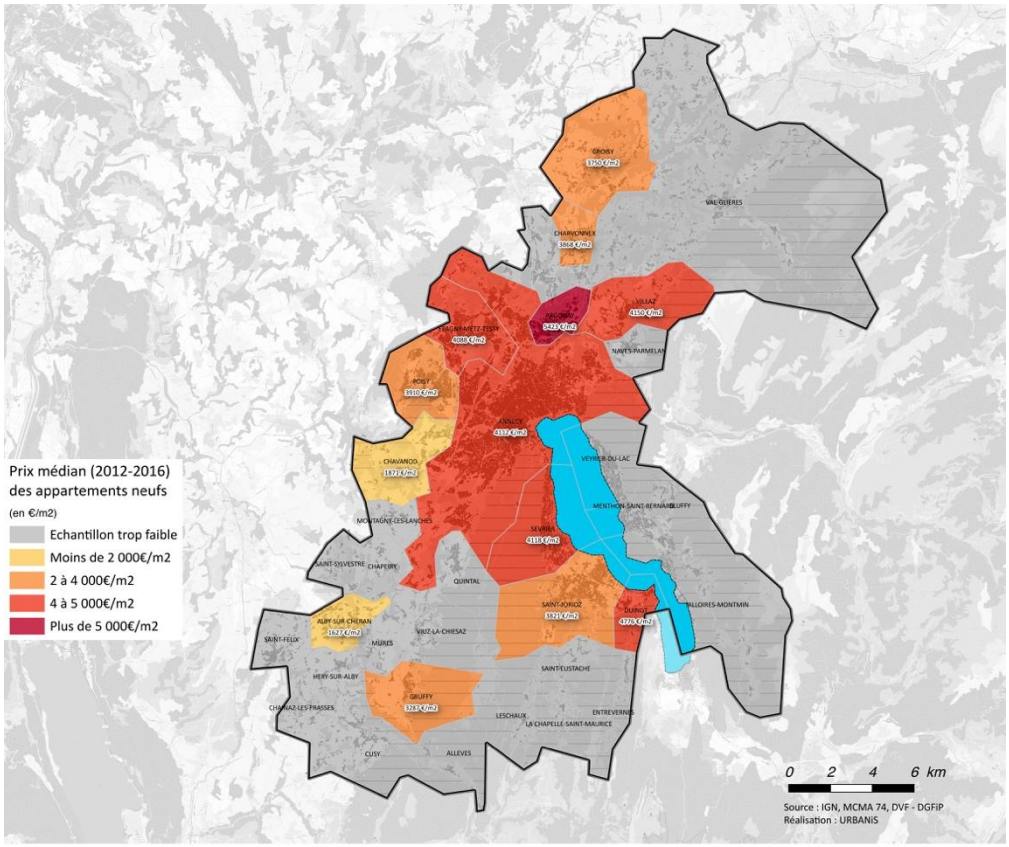


FIGURE 65 – Comparaison du loyer et de la mensualité d'achat d'un appartement T2 récent ou ancien en 2017

– *Des références de prix dans le neuf et en terrain à bâtir presque deux fois supérieures entre le secteur central du Grand Annecy et le secteur Sud du territoire*

A l'échelle du Grand Annecy des disparités sont toutefois observables. Le marché du neuf est le plus cher sur le secteur central de l'agglomération et sa première couronne. Les transactions en collectif neuf sur la Ville d'Annecy (commune nouvelle) s'établissent entre 2012 et 2016 sur un prix médian de 4 112€/m^2. Comme évoqué ci-dessus, ce niveau de prix médian sur 5 ans est même inférieur aux données issues de l'observatoire de la promotion immobilière CECIM OBS qui indique un prix moyen de 4 560€/m^2 en 2015.



CARTE 29 – Prix médian des appartements neufs par communes période 2011-2016

De fortes différences sont observées selon les différentes communes déléguées : sur la commune déléguée d'Annecy le prix médian en neuf est de 4794€ ; il est de 3582€ sur l'ex commune de Meythet et 5 695€ sur l'ex Annecy-le-Vieux.

Argonay est la commune dont le prix médian des transactions en collectif est le plus élevé du Grand Annecy (5 423€/m^2).

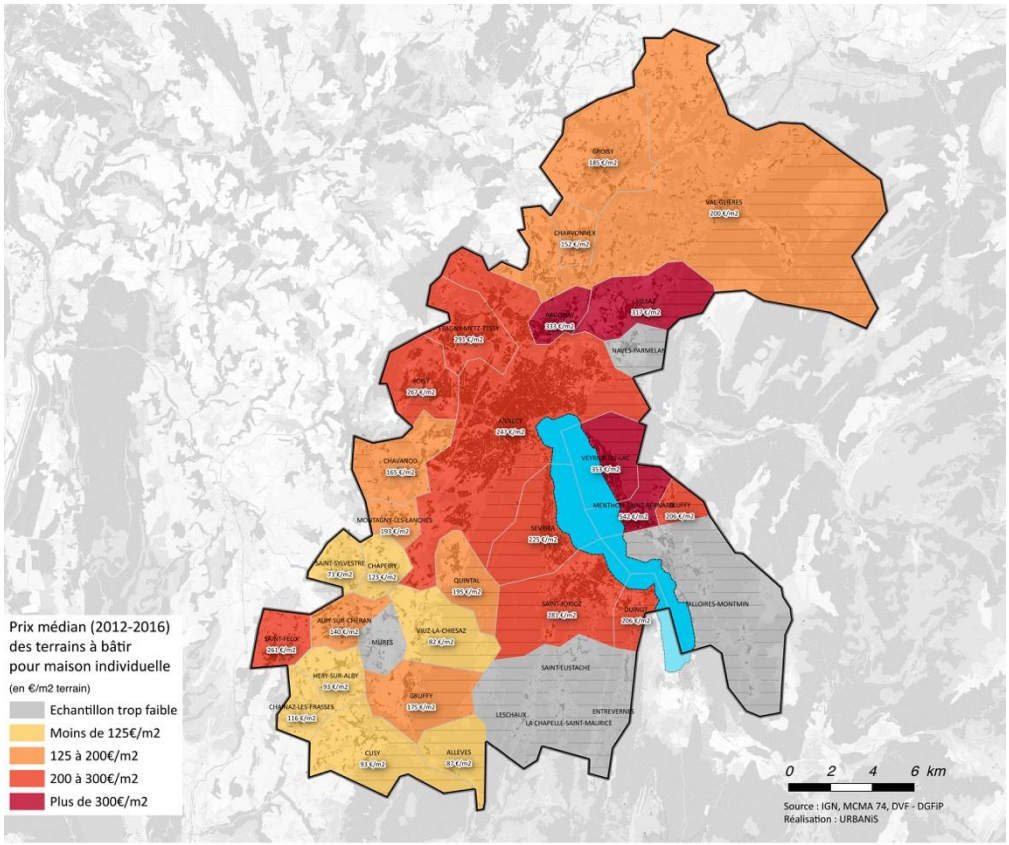
Ces niveaux de prix, basés sur les transactions réelles, diffèrent de ceux indiqués par le Crédit-Foncier sur l'année 2016 pour qui le marché en collectif neuf était de 5 490€ sur l'ex commune d'Annecy et 5 820€ sur l'ex Annecy-le-Vieux, 4 495€ sur l'ex Meythet.

Les périphéries d'Annecy (nord et sud) connaissent des prix de marchés bien distincts de ceux observés sur le cœur d'agglomération ; avec des références pouvant descendre en dessous de 3 000€/m^2 sur certaines communes du secteur de l'Albanais.

L'examen des mutations de terrains à bâtir pour maisons individuelles vient appuyer ce constat d'hétérogénéité de prix au sein du Grand Annecy :

- Sur le secteur sud / Albanais : les références de prix sont inférieures à 150€/m^2, voire inférieures à 100€/m^2 sur certaines communes.
- Sur le secteur nord / Filière (Fillière, Groisy) et proche périphérie sud (Chavanod, Quintal) : les références de prix sont comprises entre 150 et 200€/m^2.
- Sur le secteur Annecy, 1ere couronne et Rive gauche du Lac : les références sont de 200 à 300€/m^2.

- Enfin certaines communes sont à plus de 300€/m² : Il s'agit d'Argonay, Villaz, Veyrier du Lac, Menthon St Bernard.



CARTE 30 – Prix médian des terrains à bâtir par communes période 2011-2016

En conclusion, le marché immobilier libre du Grand Annecy ne permet pas aux ménages disposant d'un revenu inférieur à 4 000€ net mensuel d'accéder à la propriété sans disposer d'un apport significatif ou d'autre aide. En effet, le marché ne présente quasiment aucune offre à moins de 3800€/m² hors parking.

Cette question des conditions d'accès à la propriété par l'étude des ressources des ménages est développée dans les pages suivantes.

En réponse à ces problématiques de prix dans le neuf, le PLH de l'ex C2A prévoyait d'orienter 20% de la production de logements vers une offre d'achat à prix maitrisés, dont :

- 1/3 en accession sociale-bailleurs (PSLA) entre 2700 et 2900€ TTC/m²
- 1/3 en accession abordable comprise entre 2900 et 3300€ TTC/m²,
- 1/3 en accession abordable comprise entre 3300 et 3600€ TTC/m²

– *Les composantes du prix de revient d'un logement : quels leviers d'économies ?*

Entre 2016 et 2017, les services du Grand Annecy ont animé un groupe de travail visant à créer les conditions nécessaires à la production d'une offre de logements abordables telles que visée par le PLH de l'ex C2A. Ce groupe de travail associant la fédération des promoteurs immobiliers des Alpes a permis d'esquisser les orientations et pistes d'actions nécessaires à la réalisation d'une offre compatible avec les prix de sortie visés.

Les éléments d'analyse et de contexte sont extraits des travaux réalisés dans le cadre de ce groupe de travail :

L'analyse de la composition d'un prix de revient pour la réalisation d'une opération privée équilibrée indique que (en secteur diffus ; en l'absence de maîtrise foncière publique ; en l'absence de servitudes réglementaires pour la production de logements abordables) :

- Les marges de manœuvre des promoteurs immobiliers sont très faibles, voire nulles.
- Les aléas sont nombreux et imposent de provisionner chaque poste (concurrence, prospection foncière, recours, banques, assurances, taxes, commercialisation, communication, provisions pour abandon, servitudes pour la production de logements locatifs sociaux…).

Pour que la promotion immobilière puisse produire des logements abordables, il faut donc privilégier un environnement dans lequel la collectivité est :

- Volontaire : servitudes réglementaires dans les PLU, cohérence des objectifs par rapport à ceux de la production locative sociale,
- Maître du foncier : opérations d'ensemble ou régulation du foncier par la maîtrise des prix sur certains tènements stratégiques,
- Régulatrice : la libre-concurrence entre promoteur ne permet pas de maîtriser les valeurs foncières, donc les prix de vente des logements ; inversement, plus le contexte est fiable et sécurisé par la collectivité, plus les dépenses peuvent être calculées au plus juste et permettre une pression à la baisse sur les prix de revient.

Il convient également de rappeler que, toutes choses égales par ailleurs, le coût de la construction dans le bassin annécien est, en moyenne, 20% plus élevé que dans le lyonnais par exemple. Cette cherté (+150 € / m2 SH) tient à trois facteurs :

- Les contraintes sismiques qui imposent un renforcement des éléments de structure (+ 40 à 50 / m. SH pour un immeuble R+3+1 niveau de sous-sol)
- Un climat qui impose des contraintes thermiques plus exigeantes (+50 € / m2 SH)
- La proximité de la Suisse qui renchérit le coût de la main d'œuvre (+50 € / m2 SH).

Dans ce contexte, le PLH devra se saisir des préconisations formulées par le groupe de travail « Logement abordable » qui visent à encourager les collectivités locales et les opérateurs à privilégier des choix d'aménagement et de construction simples, efficaces et économes.

Inversement, toute velléité de promouvoir une architecture complexe ou des aménagements sophistiqués qui contribueraient à surenchérir le prix de vente ne permettra pas d'atteindre l'objectif de réaliser des logements abordables pour les ménages disposant de revenus intermédiaires.

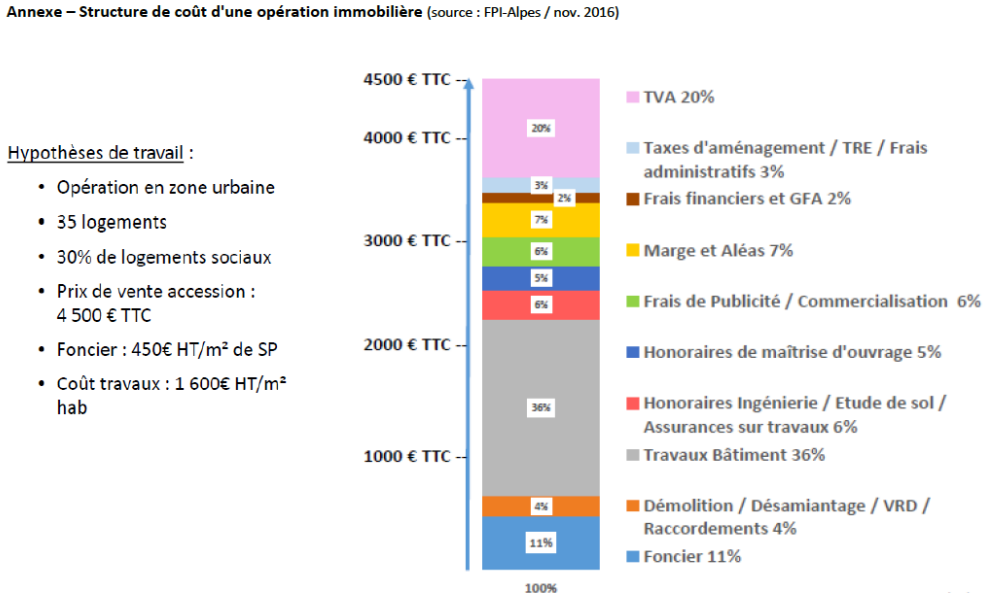


FIGURE 66 – Répartition des coûts d'une opération immobilière par facteurs de dépenses en 2016

La structure d'une opération type ici présentée vient illustrer la réalité d'une opération pour laquelle un certain nombre de composantes demeurent incompressibles. C'est le cas notamment :

- des frais de fonctionnement, honoraires et marges nécessaires au fonctionnement des entreprises de promotion, à la réalisation et à la commercialisation des programmes,
- des coûts de travaux avoisinant sur la Haute Savoie 1 600€ HT/m2 de surface de plancher,
- le prix de marché libre au-delà duquel les logements libres ne pourront s'écouler (environ 4500€/m2),
- les prix de cessions des logements sociaux aux organismes bailleurs (dont les prix ne peuvent dépasser 2 300€/m2).

In fine les marges du promoteur-constructeur sont réduites et se reportent nécessairement sur le foncier dont les charges foncières, dans un contexte de concurrence, devraient pouvoir s'ajuster en fonction des bilans prévisionnels.

A noter que les obligations de mixité viennent renchérir le prix de l'immobilier libre par un mécanisme de péréquation. Dans le cas d'opérations mixtes en VEFA, cette péréquation entre les logements libres /sociaux rendre la possibilité de générer une offre de logements en accession abordable encore plus difficile.

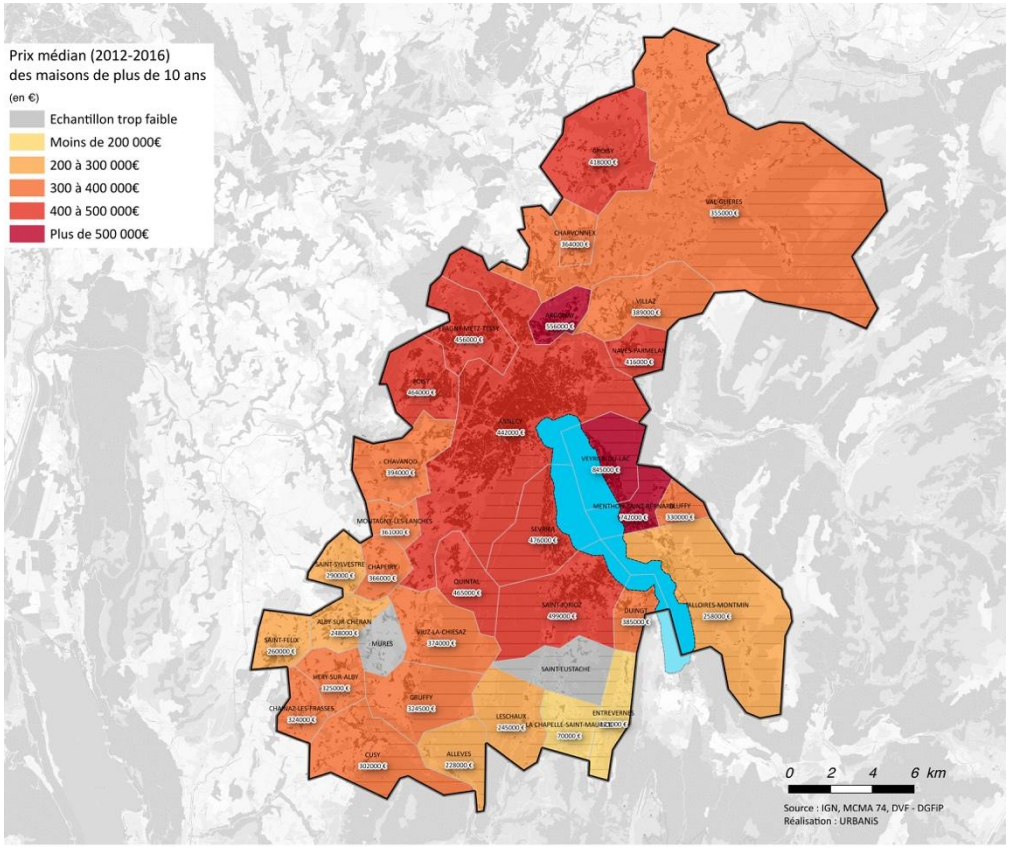
1.4.6.b Un marché de l'ancien révélateur d'un marché segmenté à l'échelle du Grand Annecy : les secteur centre et lac présentent les références de prix les plus élevées.

L'examen des prix de marchés dans l'ancien vient appuyer la lecture des sous-secteurs de marché du Grand Annecy :

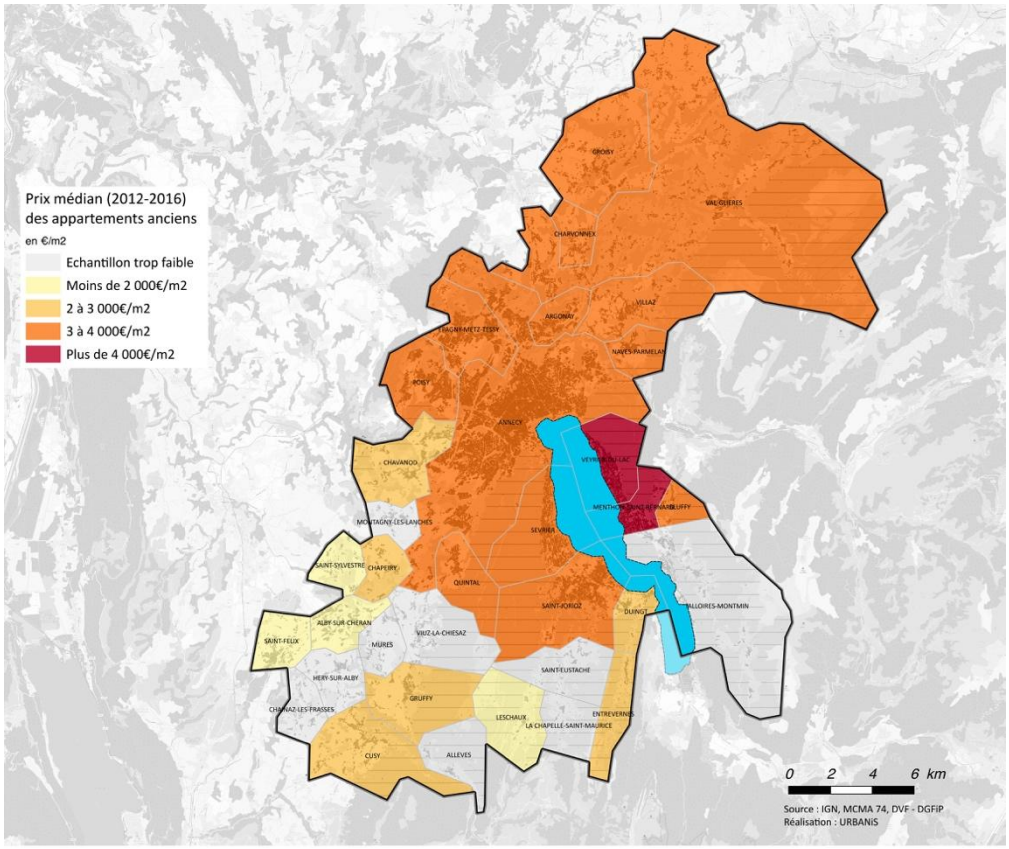
- Le sud du territoire (Albanais/Bauges) présente les références de prix les moins élevées. En appartements, celles-ci sont systématiquement inférieures à 3 000€/m^2, voire 2 000€/m^2 sur certaines communes. La valeur moyenne pour une maison individuelle est à moins de 330 000€.
- La Ville d'Annecy et sa première couronne : des références de prix supérieures à 3 000€/m^2 en collectif ; et des maisons anciennes dont les prix varient de 400 à 500 000€.

***ACTUALISATION** : Le baromètre « 1er observatoire des Prix immobiliers » d'octobre 2020 (124 villes observées), donne un prix du M2 de vente signé appartement ancien de 5 080 € à Annecy (+3.1% en un an). Ce qui en fait la 2ème ville la plus chère de France (hors IdF) après Lyon (parmi les villes observées).*

- Le secteur nord semble plus prisé que le secteur Albanais/Bauges, sans doute du fait d'une plus grande proximité avec le Genevois ; les niveaux de prix restent toutefois en deçà des références du cœur d'agglomération
- Les rives du lac où les prix sont exceptionnellement élevés de par l'attrait paysager, en particulier sur la rive droite.



CARTE 31 – Prix médian des maisons de plus de 10 ans par communes période 2012-2016



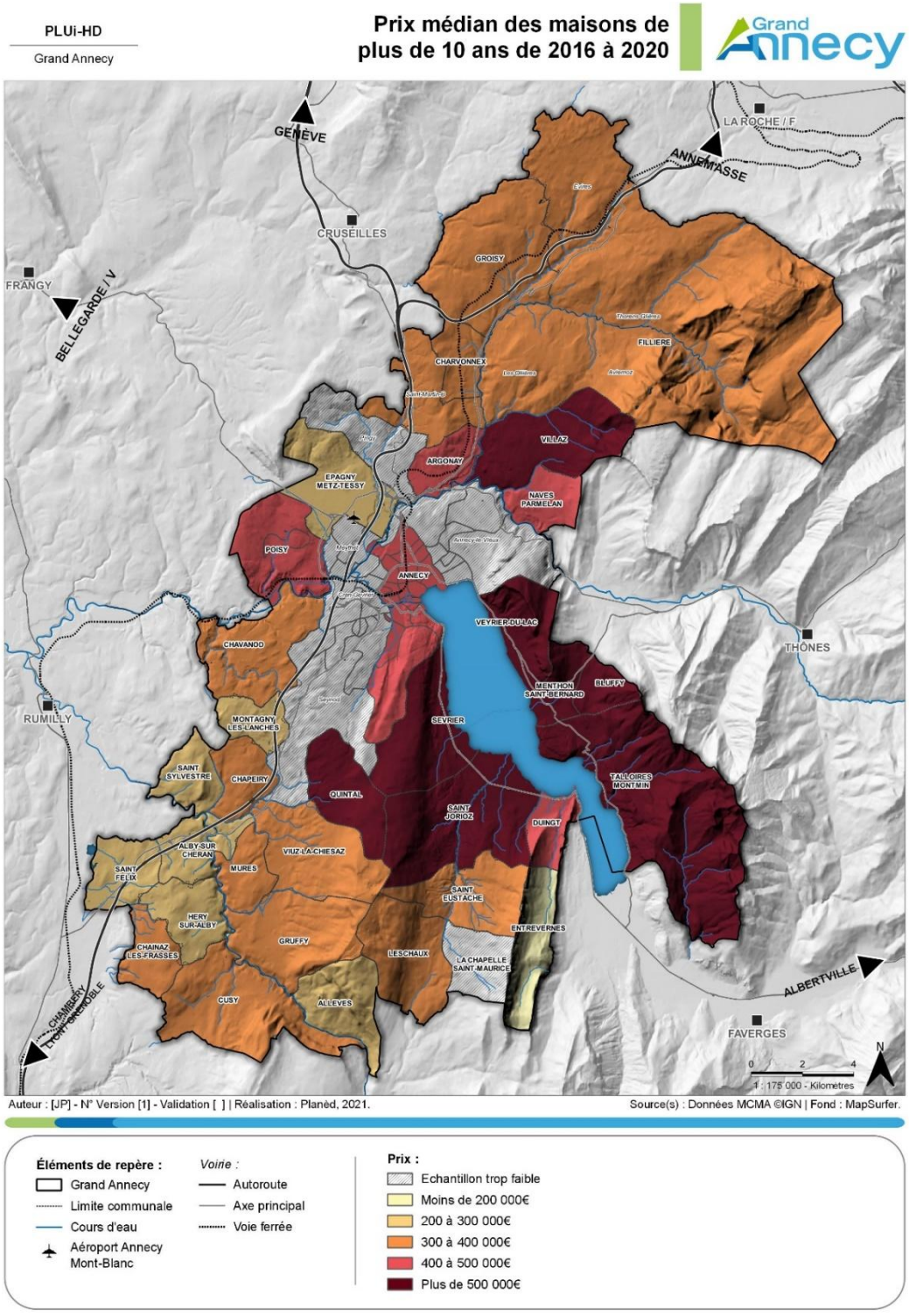
CARTE 32 – Prix médian des appartements anciens par communes période 2012-2016

– *Actualisation données MCMA (2016-2020)*

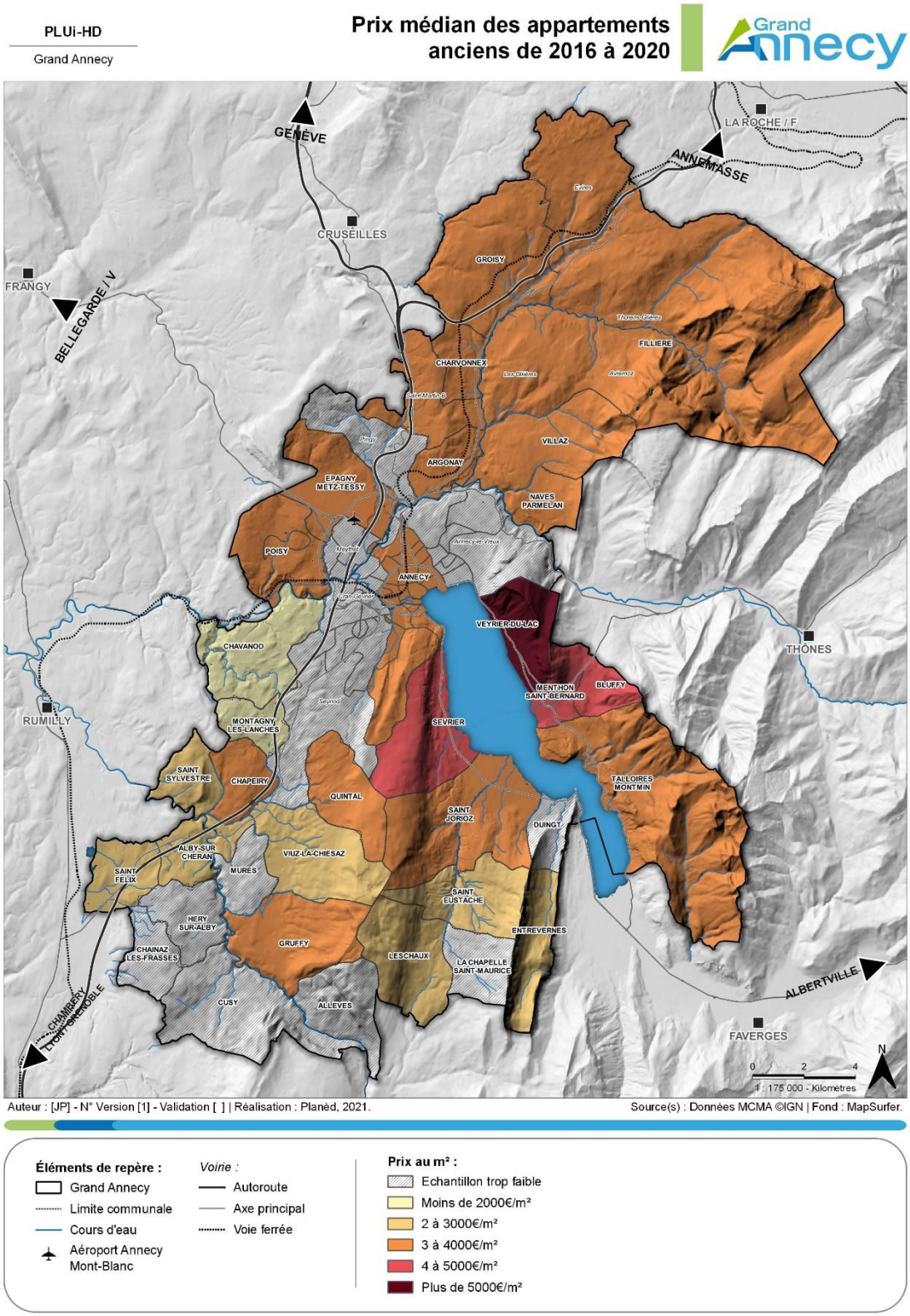
Prix médian (2016 - 2020) Sce : MCMA	Secteurs	Appartements anciens (prix au m²)	Maisons de plus de 10 ans
Argonay	1ere couronne Annecy	3 565 €	432 500 €
Chavanod	1ere couronne Annecy	1 539 €	337 000 €
Epagny Metz-Tessy	1ere couronne Annecy	3 797 €	240 000 €
Montagny-les-Lanches	1ere couronne Annecy	1 719 €	293 900 €
Poisy	1ere couronne Annecy	3 618 €	463 800 €
Quintal	1ere couronne Annecy	3 664 €	515 000 €
Annecy	Annecy	3 548 €	479 000 €
Bluffy	Lac	4 451 €	603 505 €
La Chapelle-Saint-Maurice	Lac		
Duingt	Lac		437 100 €
Entrevernes	Lac	2 855 €	168 225 €
Leschaux	Lac	2 161 €	388 500 €
Menthon-Saint-Bernard	Lac	4 310 €	805 000 €
Saint-Eustache	Lac	2 468 €	301 600 €
Saint-Jorioz	Lac	3 484 €	535 000 €
Sévrier	Lac	4 073 €	591 045 €
Talloires-Montmin	Lac	3 644 €	563 670 €
Veyrier-du-Lac	Lac	5 379 €	923 300 €
Alby-sur-Chéran	Pays d'Alby	2 580 €	288 800 €
Allèves	Pays d'Alby		261 385 €
Chainaz-les-Frasses	Pays d'Alby		337 700 €
Chapeiry	Pays d'Alby	3 240 €	343 900 €
Cusy	Pays d'Alby		305 600 €
Gruffy	Pays d'Alby	3 037 €	340 000 €
Héry-sur-Alby	Pays d'Alby		272 500 €
Mûres	Pays d'Alby		365 840 €
Saint-Félix	Pays d'Alby	2 169 €	239 800 €
Saint-Sylvestre	Pays d'Alby	2 067 €	290 000 €
Viuz-la-Chiésaz	Pays d'Alby	2 915 €	365 590 €
Charvonnex	Pays de Fillière	3 517 €	382 735 €
Groisy	Pays de Fillière	3 174 €	362 000 €
Nâves-Parmelan	Pays de Fillière	3 058 €	463 000 €
Fillière	Pays de Fillière	3 274 €	363 490 €
Villaz	Pays de Fillière	3 858 €	522 500 €

TABLEAU 34 – Prix médian du parc ancien (appartements et maisons de plus de 10 ans) par communes période 2016-2020

L'actualisation des prix médians 2016-2020 dans le tableau ci-dessus et cartographiés pages suivantes, montre la confirmation des tendances de prix illustrés dans le PLH, confirmé aussi par d'autres sources de sites internet (voir chapitre d'actualisation suivant).

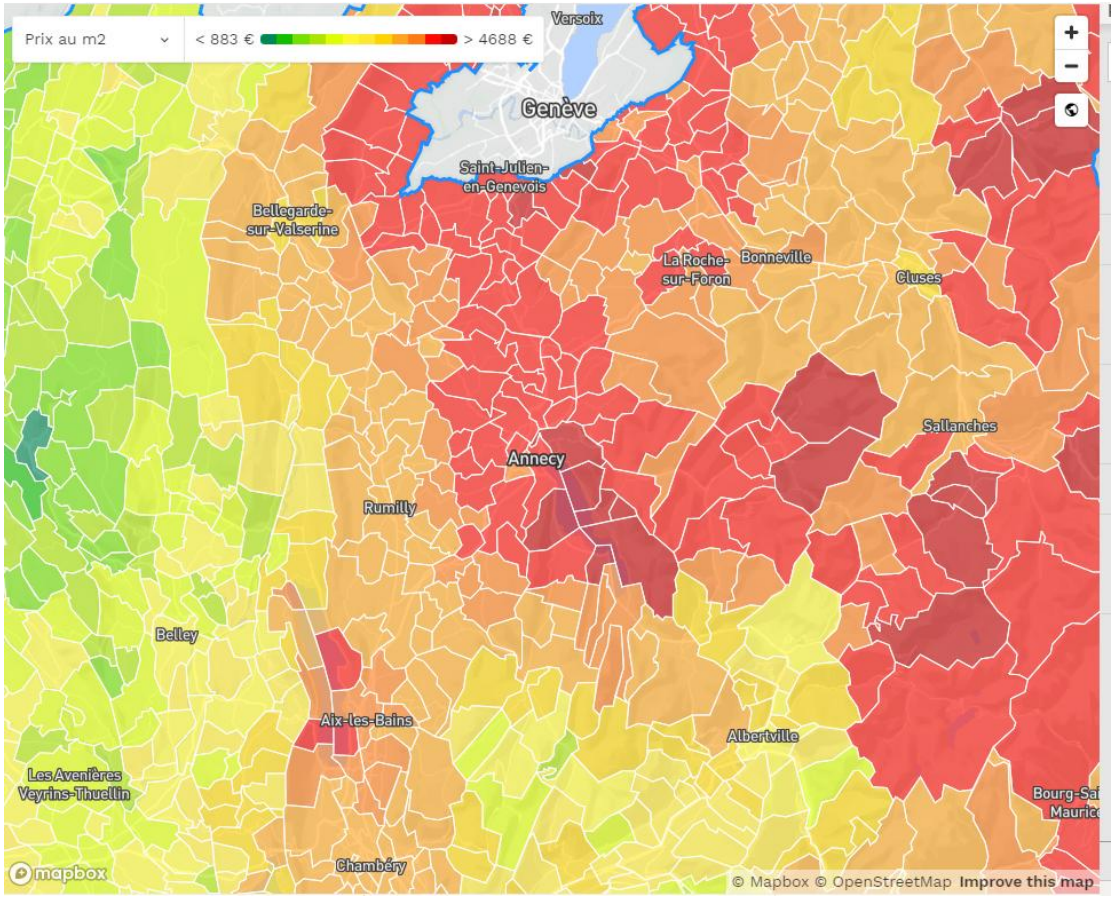


CARTE 33 – Prix médian des maisons de plus de 10 ans par communes période 2016-2020



CARTE 34 – Prix médian des appartements anciens par communes période 2016-2020

– Actualisation des prix immobiliers (source meilleursagents.com) – octobre 2020



CARTE 35 –

La croissance des prix immobiliers reste une réalité. Il n'y a pas de baisse. Les fonctionnements décrits dans le diagnostic du PLH sont encore à l'œuvre.

Selon la FPI 74, lors de la présentation de la conjoncture immobilière 2019, le marché des investisseurs se stabilise au profit d'acquéreurs de résidences principales Pour la FPI 74, le prix moyen toutes opérations confondues s'établissait à 5 370€ du M2 (HT). L'aspect « déraisonnable » des prix est souligné par la FPI.

NDLR : Sur un marché qui n'a pas encore atteint, visiblement, son « plafond de verre », le « vendeur » peut céder au plus offrant… qui offre toujours plus. Contribuant ainsi à cet échauffement continu des prix. Les logiques économiques des uns et des autres surpassent visiblement les politiques publiques qui veulent limiter les effets excluants pour les ménages…

Sources : meilleurs agents au 1/09/2020	Appartements	Maison	Locatif
Veyrier-du-Lac	6 854,00 €	8 162,00 €	13,60 €
Duingt	5 817,00 €	4 786,00 €	11,70 €
Annecy le vieux	5 155,00 €	6 761,00 €	14,20 €
Sevrier	5 003,00 €	5 373,00 €	13,40 €
Bluffy	4 933,00 €	4 911,00 €	13,10 €
Menthon Saint bernard	4 868,00 €	6 401,00 €	13,40 €
Talloires-Montmin	4 835,00 €	5 914,00 €	
Nâves Parmelan	4 720,00 €	4 143,00 €	12,80 €
Annecy	4 586,00 €	5 295,00 €	13,70 €
Les Ollières	4 472,00 €	3 422,00 €	12,20 €
Pringy	4 464,00 €	4 551,00 €	13,20 €
Villaz	4 344,00 €	4 435,00 €	12,80 €
Epagny Metz tessy	4 235,00 €	4 357,00 €	12,80 €
Quintal	4 234,00 €	3 962,00 €	12,90 €
Poisy	4 170,00 €	4 303,00 €	12,10 €
Saint-Martin-Bellevue	4 098,00 €	4 436,00 €	12,50 €
Saint-Jorioz	4 012,00 €	4 758,00 €	12,30 €
Haute-Savoie	**4 008,00 €**	**4 046,00 €**	**12,50 €**
Charvonnex	3 996,00 €	3 725,00 €	12,50 €
Chavanod	3 914,00 €	3 734,00 €	12,10 €
Seynod	3 740,00 €	4 081,00 €	12,80 €
Groisy	3 710,00 €	4 004,00 €	12,90 €
Chapeiry	3 691,00 €	3 614,00 €	12,00 €
Montagny-les-Lanches	3 653,00 €	3 283,00 €	12,00 €
Aviernoz	3 585,00 €	3 453,00 €	
Mûres	3 534,00 €	3 359,00 €	11,70 €
Entrevernes	3 533,00 €	3 017,00 €	7,50 €
Thorens-Glières	3 519,00 €	3 359,00 €	12,10 €
Meythet	3 445,00 €	3 593,00 €	12,60 €
Cran Gevrier	3 332,00 €	4 124,00 €	12,30 €
Gruffy	3 327,00 €	3 413,00 €	11,70 €
Héry-sur-Alby	3 291,00 €	2 999,00 €	
Viuz-la-Chiesaz	3 276,00 €	3 575,00 €	11,80 €
Alby sur chéran	3 144,00 €	3 162,00 €	8,40 €
La Chapelle St Maurice	3 134,00 €	2 975,00 €	7,50 €
Evires	3 036,00 €	3 151,00 €	12,90 €
Saint-Félix	2 967,00 €	2 860,00 €	9,50 €
Chainaz-les-Frasses	2 956,00 €	2 984,00 €	10,90 €
Saint-Eustache	2 938,00 €	3 492,00 €	9,50 €
Cusy	2 930,00 €	3 021,00 €	10,70 €
Saint-Sylvestre	2 929,00 €	2 972,00 €	12,00 €
Allèves	2 892,00 €	2 855,00 €	7,50 €
Leschaux	2 549,00 €	3 182,00 €	
Argonay	1 389,00 €	4 712,00 €	13,70 €

Département

TABLEAU 35 –



FIGURE 67 – Prix au m² moyen en Haute-Savoie en 2020

Département (Région)	Ville, regroupement de communes et pays	Ensemble Loyers 2019 en €/m² (variation 2019 en %)
HAUTE-SAVOIE (RHÔNE-ALPES)	ANNECY	14,8 (2,2)
HAUTE-SAVOIE (RHÔNE-ALPES)	CA ANNECY	13,8 (1,0)
HAUTE-SAVOIE (RHÔNE-ALPES)	ANNECY LE VIEUX	13,0 (-1,1)

Mise à jour : **février 2020**

TABLEAU 36 – Niveau de loyers médian du parc privé en 2020

1.4.6.c Les acquéreurs : un retour des investisseurs, et peu de primo-accédants

A l'échelle du Grand Annecy, l'investissement locatif représente, d'après CECIM Obs, 36% des commercialisations contre 31% à l'échelle du département. Le poids des investisseurs est en hausse depuis 2013 : ces derniers constituaient 26% des réservations au démarrage du dispositif Duflot.

A noter que ce niveau demeure relativement étroit : dans un marché avec une demande très importante, le niveau actuel est loin des 55% de réservations par des investisseurs qu'a connu le territoire au plus fort du dispositif Scellier en 2010.

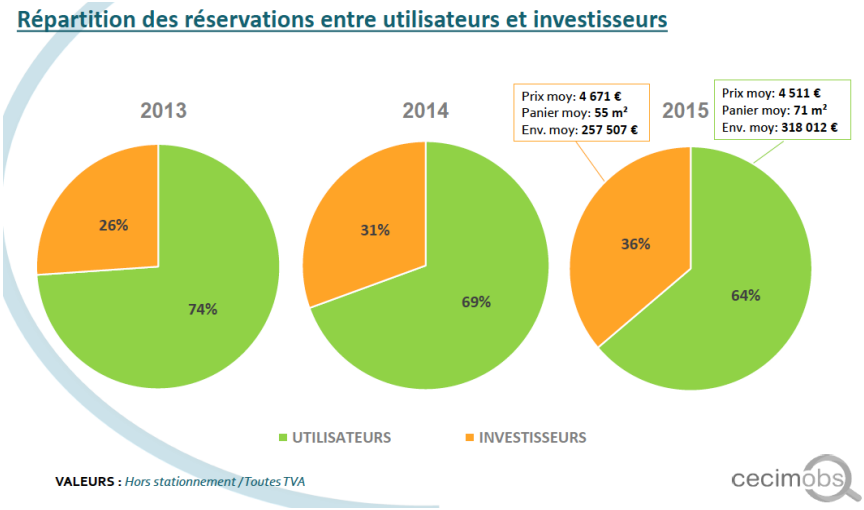


FIGURE 68 – Evolution de la part des investisseurs dans les nouveaux programmes immobiliers entre 2013 et 2015

Le bilan d'activité 2015 réalisé par la Fédération des Promoteurs Immobiliers à l'appui de CECIM Obs met en avant un marché porté par les clientèles de secundo accédants, séniors et investisseurs loi PINEL. Compte tenu des niveaux de prix, la clientèle primo accédante reste peu présente.

Le marché de l'accession neuve présente des prix très élevés qui ne permettent pas aux ménages à revenus intermédiaires d'accéder à la propriété. Parmi les acquéreurs-utilisateurs, on observe trois profils, classés ci-dessous par ordre d'importance sur le marché (aux dires des professionnels) :

Actualisation : *Selon la FPI 74, en 2019, la demande principalement composée d'acquéreurs de résidences principales (68 %), face à des « investisseurs Pinel » dont le nombre reste stable depuis trois ans, sans doute conscients que le dispositif est moins rentable vu le zonage du Grand Annecy (B1).*

1. Les frontaliers : le marché global (neuf et ancien) est largement animé par les frontaliers. Certains agents immobiliers disent qu'ils « tiennent » le marché. Ce sont des ménages jeunes, de catégories socio professionnelles supérieures disposant d'un pouvoir d'achat important (revenu du foyer supérieur à 5 000€ mensuel net). Ils vivent avec ou sans enfants. Ils recherchent la qualité de vie, et convoitent notamment un appartement en centre-ville proche du lac ou une maison en périphérie avec terrain. Leur budget est souvent en cohérence avec le marché.

2. Les « déjà propriétaires » : la demande est également portée par des ménages plus âgés bénéficiant d'une revente. Ce sont :

   - soit des familles locales, parfois avec grands enfants, qui vendent leur 1er achat pour une maison en périphérie. Leur budget est légèrement supérieur aux primo-accédants mais parfois insuffisant pour satisfaire en totalité leur demande.

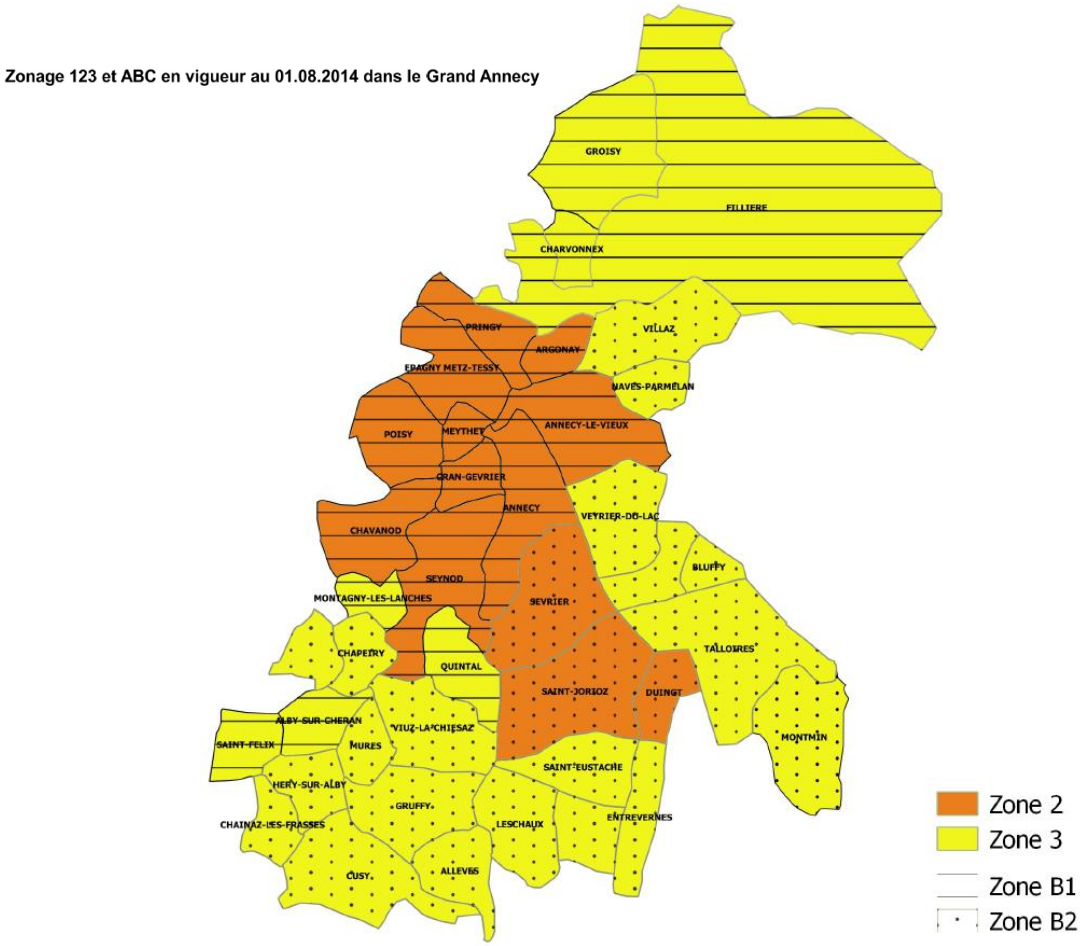
   - soit des ménages séniors, qui revendent la plupart du temps leur maison, pour acquérir un bien dans la ville-centre ou dans les pôles urbains majeurs. Ils sont à la recherche d'un cadre de vie (proximité du centre-ville, de ses services et des transports, vues sur lac de préférence) et d'un produit confortable (ascenseur, parking, vues, surfaces). Malgré le capital qu'ils perçoivent de leur revente, les prix des appartements neufs sont parfois supérieurs à leur budget.

3. Les primo-accédants : ils sont de plus en plus rares parmi les acquéreurs. Ce sont des jeunes couples avec ou sans enfants. Ils habitent déjà le territoire de l'agglomération et recherchent d'abord dans le neuf, attentifs à la qualité énergétique du bâti. Leur budget, inférieur le plus souvent à 300 000€, est en inadéquation avec les prix du marché. Seul un apport entre 15 et 25% du bien (soit en

moyenne 50 000€) permet à ces ménages d'acquérir. Dans la plupart des cas, ces ménages primo-accédants se reportent sur les franges du Grand Annecy ou sur le secteur sud/Albanais, dans des secteurs aux prix plus abordables, ou restent en location.

Le marché de l'ancien servait auparavant de marché de report pour les ménages exclus du marché neuf, notamment grâce à l'effet solvabilisateur du PTZ de l'état doublé par le prêt communautaire. Ce doublement n'est aujourd'hui plus d'actualité, néanmoins le PTZ en vigueur demeure très avantageux et assure aujourd'hui encore des conditions d'accès à la propriété plus faciles dans l'ancien.

Par ailleurs, le marché compte également des investisseurs, qui s'inscrivent davantage dans une démarche patrimoniale que dans une démarche purement fiscale. Ce sont des ménages habitant le Grand Annecy ou y ayant habité. Leur objectif est généralement d'investir pour leur retraite ou de disposer d'un bien lorsqu'ils reviendront. Les investisseurs défiscalisant sont moins nombreux au regard des prix très élevés du marché. Le classement en B1 et B2 d'une partie du territoire leur est moins favorable qu'en secteur frontalier (zone A).



CARTE 36 – Zonage ABC par communes en vigueur au 01.08.2024

Parmi la production du marché libre (acquéreur utilisateur + investissement locatif privé), les acquéreurs utilisateurs de moins de 65 ans non frontaliers constituent la clientèle dominante puisqu'ils occupent 46% des résidences principales de moins de 10 ans.

Les acquéreurs frontaliers (à forte capacité financière) et les séniors (qui bénéficient le plus souvent de capitaux issus de reventes immobilières) pèsent respectivement 11% et 7% des acquéreurs à l'échelle du Grand Annecy. Bien que faiblement représentés (moins de 20% des acquéreurs), ces clientèles les plus aisées sont visées par la promotion immobilière créant de fait des références de prix inabordables pour la grande majorité des primo accédants (cf. partie 12).

Les secteurs périurbains du Pays d'Alby et de Fillière accueillent davantage d'acquéreurs utilisateurs actifs non frontaliers au détriment des autres clientèles, et plus particulièrement les investisseurs en locatif, les effets de zonages B2 et C jouant pleinement.

Les rives du lac présentent un cadre de vie fortement attractif pour les clientèles les plus fortunées.

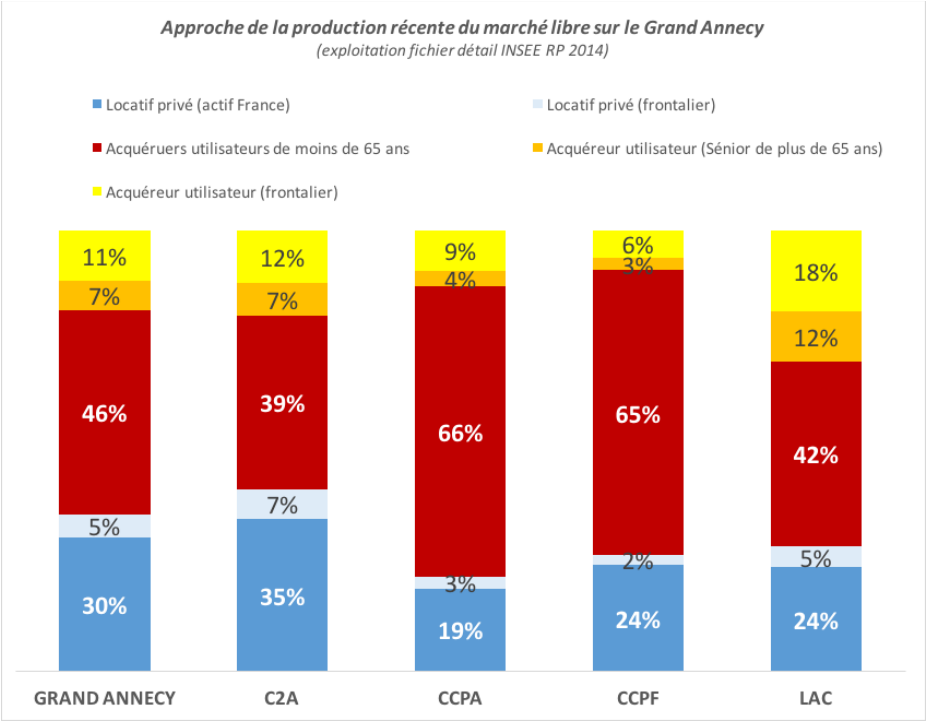


FIGURE 69 – Profil des acquéreurs du marché libre par entités territoriales en 2014

> *A la différence d'autres agglomérations, celle d'Annecy est convoitée par une clientèle diversifiée et, surtout, en large partie très solvable (frontaliers, retraités etc.) Cette configuration « tire » les prix vers le haut, ou tout du moins évite jusqu'à présent leur baisse.*

1.4.6.d Des niveaux de prix élevés qui questionnent les possibilités d'accès à la propriété sur le Grand Annecy

A partir de quelques simulations simples, les dysfonctionnements du marché peuvent être mis en évidence.

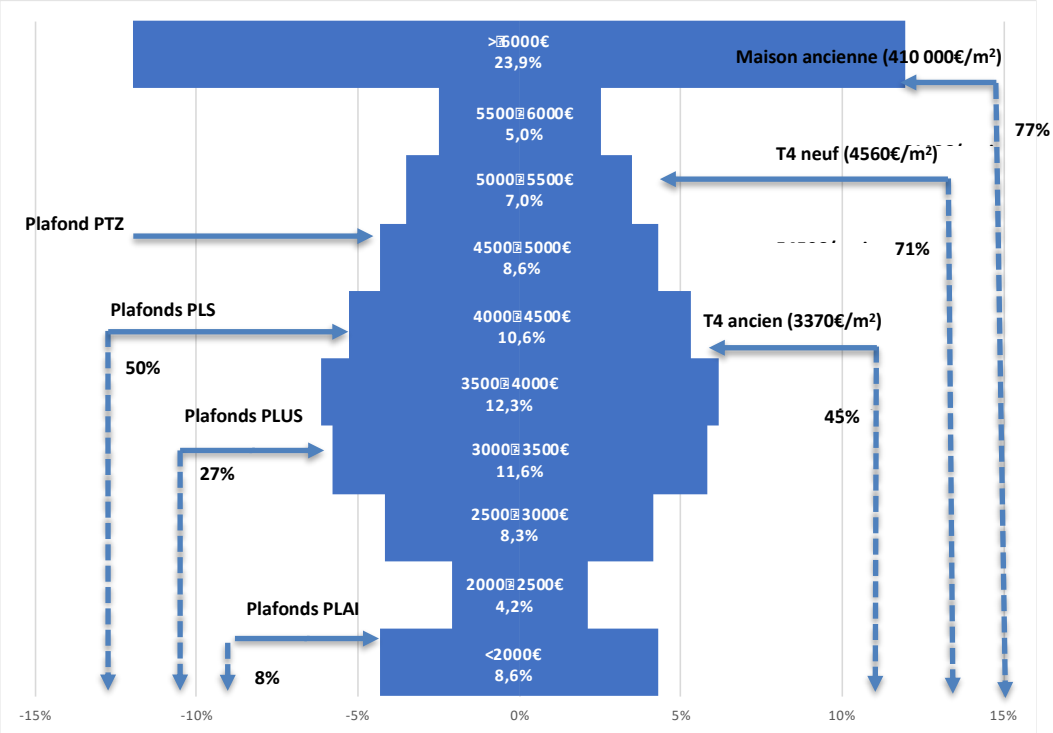
Pour réaliser ces simulations des capacités financières, nous avons retenu les principes suivants : un taux d'endettement de 30%, une durée de prêt de 25 ans à 2,5% (assurance comprise de 0,4%), un apport de 7% dans l'ancien et 3% dans le neuf (frais de notaire), sans mobilisation du prêt à taux zéro.

- montant du bien individuel ancien : 410 000€ (source DVF 2012-2016)
- montant de l'appartement T4 neuf : 365 000€ (source Crédit Foncier)
- montant de l'appartement T4 ancien : 270 000€ (source DVF 2012-2016)

Enfin, nous avons supposé que les ménages de 4 personnes cherchaient à acheter un logement d'au moins 4 pièces.

Les paragraphes suivants donnent les principales conclusions de ces simulations.

– *Les prix de marché sont en forte inadéquation avec les revenus des ménages*



Source INSEE – Filosofi 2013 traitement URBANiS d'après PLH C2A 2013-2020

FIGURE 70 – Pyramide des revenus – répartition par revenus nets mensuels des ménages de 4 personnes du Grand Annecy

Sur la base de ces hypothèses, on constate que :

- 77% des ménages fiscaux de 4 personnes ne peuvent pas acheter une maison ancienne à 410 000€
- 71% des ménages fiscaux de 4 personnes ne peuvent pas acheter un appartement T4 neuf à 4 560€/m2
- 45% des ménages fiscaux de 4 personnes ne peuvent pas acheter un appartement T4 ancien. Parmi eux 18% ne peuvent pas prétendre à un logement social classique PLUS pour cause de dépassement du plafond de ressource (3 500€/mensuel). Ils sont donc soit captifs d'un logement exigu dont ils sont propriétaires ou locataires, soit contraints de consacrer une part très importante de leurs revenus pour changer de logement.

Les conséquences de ces taux d'exclusions élevés sont multiples : le risque de voir se développer des phénomènes d'entre-soi, la perte de mixité et de cohésion sociale, le vieillissement accéléré.

- 27% des ménages de 4 personnes sont éligibles à un logement social dont 8% à un logement très social type PLAI.

Parmi l'ensemble des ménages du Grand Annecy 40% sont éligibles au logement social PLUS et 16% au logements social PLAI. A ceux-ci s'ajoutent 18% de ménages éligibles au logement intermédiaire PLS.

Chez les locataires du privé cette proportion est supérieure : 58% d'entre eux sont éligibles au PLUS ; et 28% au PLAI. La part de ceux éligibles au PLS est identique à celle de l'ensemble des ménages, soit 18%.

– *Le marché locatif privé connaît de fortes tensions*

Les loyers[16] sont très élevés et semblent aujourd'hui atteindre un niveau plafond de l'ordre de 13,5€/m^2 en moyenne sur le secteur central de l'agglomération (correspondant à l'ex C2A). Les secteurs Nord et Sud du Grand Annecy connaissent également des niveaux de loyers élevés (tous supérieurs au loyer moyen observé sur Chambéry Métropole par exemple). Ainsi un logement se loue en moyenne 12,4€/m^2 dans l'ex CC du Pays de Fillière et 11€/m^2 dans l'ex CC du Pays d'Alby.

Sur l'ex C2A les loyers avaient poursuivi une hausse continue depuis 2000 de l'ordre de +2,7%/an, soit un coefficient multiplicateur sur cette période de l'ordre de 1,3.

Depuis 2012, les loyers sont en relative stagnation, voire diminuent légèrement, puisqu'entre 2016 et 2017, une baisse de -1,2% est observée par le dispositif d'observation partenarial CLAMEUR.

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
ex CA ANNECY	**16,6 (0,1)**	**13,6 (0,5)**	**11,9 (0,6)**	**11,5 (4,7)**	**11,1 (4,2)**	**13,5 (1,0)**
ex ANNECY	*17,4 (3,0)*	*13,8 (1,0)*	*12,0 (0,2)*	*11,6 (1,2)*	*11,9 (-2,8)*	*14,2 (1,2)*
ex C2A hors ville centre	*15,6 (-3,7)*	*13,3 (0,0)*	*11,9 (1,1)*	*11,4 (6,7)*	*10,8 (8,5)*	*12,9 (0,8)*
ex ANNECY LE VIEUX	*15,3 (-4,5)*	*13,5 (-0,2)*	*12,0 (2,7)*	*12,2 (7,5)*	*12,0 (-0,3)*	*13,5 (0,1)*
ex CRAN GEVRIER	*15,8 (0,9)*	*13,1 (6,5)*	*11,0 (0,6)*	*9,8 (-2,1)*	*8,9 (4,1)*	*12,7 (2,3)*
ex SEYNOD	*15,7 (2,3)*	*13,6 (-3,7)*	*11,9 (-1,9)*	*11,6 (5,2)*	*8,4 (0,1)*	*12,8 (-1,3)*
ex CC PAYS DE FILLIERE	**17,2 (3,1)**	**12,9 (-0,4)**	**12,1 (2,8)**	**10,2 (-4,5)**	**10,5 (4,1)**	**12,4 (0,7)**
ex CC PAYS D'ALBY	**14,8 (-6,3)**	**11,6 (-4,4)**	**10,8 (2,1)**	**9,8 (2,9)**	**11,2 (-0,5)**	**11,0 (0,4)**
CA CHAMBERY METROPOLE	14,6 (-3,0)	11,4 (-4,8)	9,1 (-4,8)	8,3 (0,1)	8,2 (3,3)	10,4 (-3,0)
CA ANNEMASSE LES VOIRONS-A	15,6 (2,7)	13,8 (1,4)	12,8 (1,0)	11,9 (2,4)	11,8 (5,6)	13,6 (1,8)

TABLEAU 37 – Loyers privés 2017 sur différents secteurs du Grand Annecy et territoires de référence (et leurs évolutions depuis 2016)

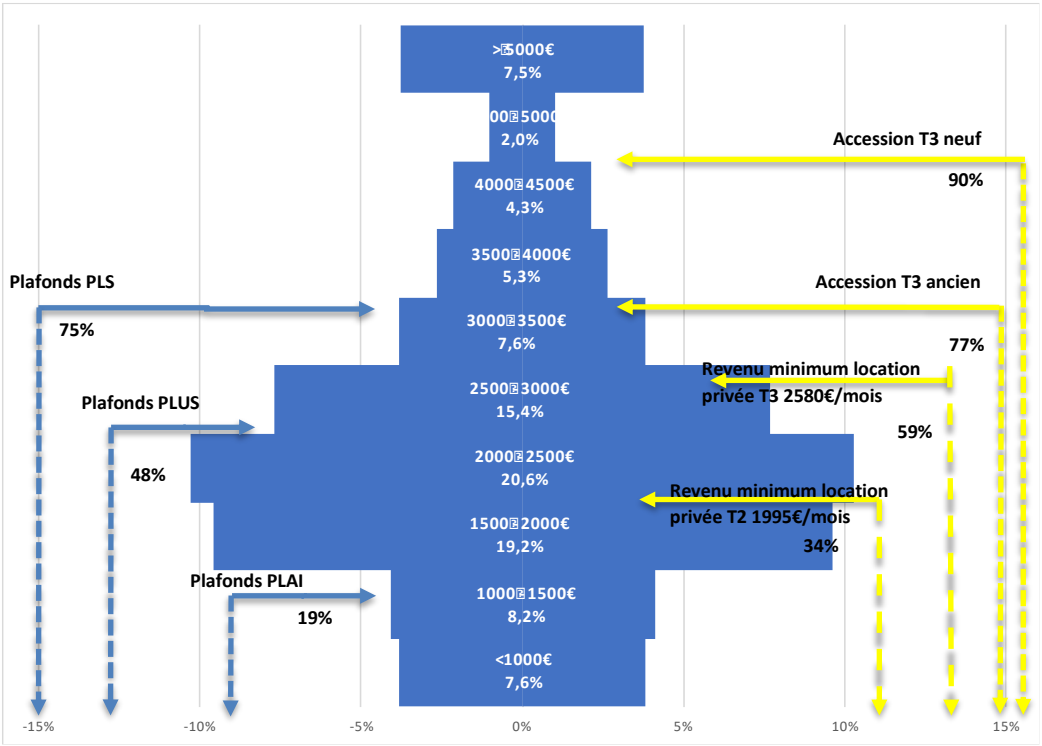
La pyramide des revenus suivante présente les ménages locataires du parc privé, répartis par niveau de ressources. Elle compare leur capacité financière aux niveaux de loyers pratiqués sur le marché.

Etant donné que les ménages locataires du parc privé comptent 1,92 personnes en moyenne, leurs revenus sont comparés aux budgets nécessaires pour louer un T2 et un T3.

A partir de ces loyers observés en 2012 (CLAMEUR), il ressort que :

- un T2 se loue environ 612€ hors charges (hypothèse d'une surface de 45m^2), soit 662€/mois charges comprises.
- un T3 se loue à 773€ hors charges (hypothèse d'une surface de 65m^2), soit 823€/mois charges comprises.

[16] Source Clameur 2017 – Les données à l'échelle du Grand Annecy ne sont pas disponibles. De plus toutes les communes et EPCI ne sont pas représentés. Aucune information ne figure sur les ex EPCI de la Tournette et de la Rive Gauche du Lac d'Annecy.



Source INSEE – Filosofi 2013 traitement URBANiS d'après PLH C2A 2013-2020

FIGURE 71 – Pyramide des revenus – répartition par revenus nets mensuels des ménages locataires (toutes tailles confondues) du Grand Annecy

En respectant un taux d'effort maximal de 30% on constate que :

- -34% des locataires dans le parc privé n'ont pas les ressources suffisantes pour louer un appartement de deux pièces au loyer de marché actuel sans y consacrer plus de 30% de leurs revenus,
- 59% des locataires dans le parc privé ne peuvent louer un appartement 3 pièces au loyer de marché.

En pratique, ces ménages théoriquement « exclus » du marché locatif actuel sont déjà locataires. Cela soulève la question des conditions dans lesquelles ils occupent leur logement :

- S'acquittent-t-ils d'un loyer qui représente plus du tiers de leurs ressources mensuelles ?
- Habitent-ils un logement trop petit et plus accessible financièrement ?
- S'agit-il de locataires qui sont en place depuis un certain temps et pour qui les loyers restent « abordables » car uniquement touchés par la hausse annuelle de l'indice de révision des loyers de l'Insee ?

Du fait du contexte que nous connaissons sur ce territoire (arrivée de nouvelles populations, décohabitations, mobilités professionnelles), nous savons que ces ménages relèvent plutôt d'une des deux premières situations, et bien souvent les deux à la fois.

• Des écarts de dépenses contraintes très importants entre un locataire du parc privé et du parc public

Sur le Grand Annecy, l'écart moyen entre les prix du libre et du parc social témoigne d'une tension particulière sur le parc locatif social.

Ces écarts de prix démontrent à eux seuls l'utilité de l'offre sociale pour des ménages à revenus modestes ou très modestes :

- 9€ /m² d'écart entre un logement PLAI (et jusqu'à plus de 10€ /m² pour les logements HLM les plus anciens) et un logement locatif privé non conventionné, soit près de 600€ d'écart mensuel pour un T3 de 65m².
- Près de 7€ /m² d'écart entre un logement PLUS et un logement locatif non conventionné, soit environ 500€ d'écart mensuel pour un T3 de 65m² sur Annecy.
- l'écart est également significatif entre les loyers PLS et les loyers libres (près de 6€/m²)

Le patrimoine social le plus ancien présente des niveaux de loyers particulièrement bas du fait des financements initiaux et de l'amortissement de ces programmes. Les écarts au marché libre sont particulièrement significatifs.

		HLMO (parc social ancien)	PLAI	PLUS	PLS	LIBRE
Annecy	**Loyer moyen en €**	**3,47**	**4,98**	**6,31**	**8**	**14**
	équivalent 65m² (€)	*226*	*324*	*410*	*520*	*910*
	Ecart libre/social (€/m²)	10,53	9,02	7,69	6	
	Ecart libre/social (en € pour 65m²)	[illegible]684 €	[illegible]586 €	[illegible]500 €	[illegible]390 €	
	Ecart en %	-75%	-64%	-55%	-43%	
Reste du Grand Annecy	**Loyer moyen en €**	**3,17**	**4,5**	**6,06**	**7,48**	**12**
	équivalent 65m² (€)	*206*	*293*	*394*	*486*	*780*
	Ecart libre/social (€/m²)	8,83	7,5	5,94	4,52	
	Ecart libre/social (en € pour 65m²)	[illegible]574 €	[illegible]488 €	[illegible]386 €	[illegible]294 €	
	Ecart en %	-74%	-63%	-50%	-38%	
Ensemble Grand Annecy	**Loyer moyen en €**	**3,45**	**4,81**	**6,31**	**7,88**	**13,5**
	équivalent 65m² (€)	*224*	*313*	*410*	*512*	*878*
	Ecart libre/social (€/m²)	10,05	8,69	7,19	5,62	
	Ecart libre/social (en € pour 65m²)	[illegible]653 €	[illegible]565 €	[illegible]467 €	[illegible]365 €	
	Ecart en %	-74%	-64%	-53%	-42%	

TABLEAU 38 – Prix comparés entre niveaux de loyers dans le parc locatif social et le parc locatif privé (source : Clameur 2017, RPLS 2016)

• Un parc locatif privé où se côtoient des ménages aux revenus intermédiaires et des ménages précaires.

En 2015 (source Filocom), 19% des ménages locataires du parc privé disposaient de bas revenus (inférieurs à 60% des plafonds de ressources du logement social classique soit 4 500 ménages) dont 7% disposaient de très bas revenus (inférieurs à 30% des plafonds de ressources du logement social, soit 1 500 ménages.

Sur la commune nouvelle d'Annecy, la part de ménages locataires éligibles au logement PLAI est similaire à celle observé à l'échelle du Grand Annecy.

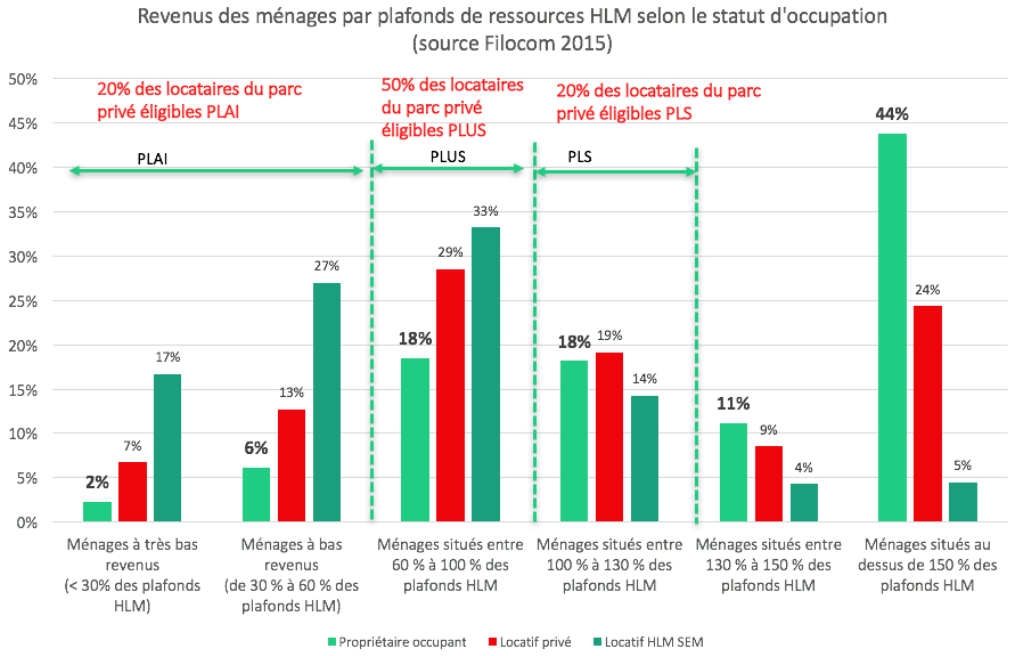


FIGURE 72 – Revenus des ménages par plafonds de ressources HLM selon le statut d'occupation

En termes absolus, sur les 14 462 ménages éligibles au logement PLAI sur le Grand Annecy en 2015, 31% occupent le parc locatif privé, soit 4 500, (30% sont propriétaires occupants, soit 4359, et 35% louent dans le parc social soit 5133[17]).

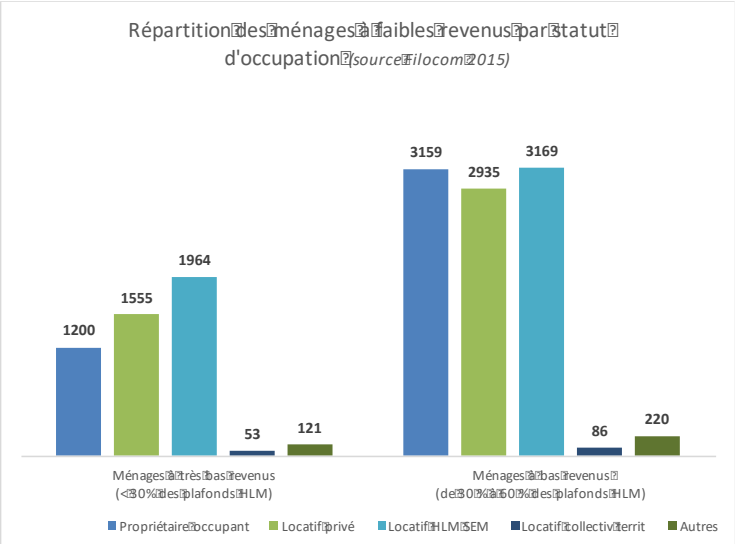


FIGURE 73 – Répartition des ménages à faibles revenus par statut d'occupation en 2015

[17] Ici les revenus des ménages sont comparés aux plafonds HLM, mais le constat est similaire quand on compare les revenus des ménages au seuil de pauvreté : seulement 14% des ménages locataires dans le parc privé sont sous le seuil de pauvreté (contre 5% chez les propriétaires et 29% chez les locataires HLM), mais, en volume, le parc locatif privé loge près du tiers des ménages pauvres du Grand Annecy (contre 25% dans les propriétés occupantes et 40% dans le parc social).

Autrement dit, la majorité des ménages du parc locatif privé a des revenus intermédiaires. Mais, en termes de volume, le parc locatif privé — et le parc de logements occupés par leur propriétaire d'ailleurs — abrite une part conséquente des ménages précaires de l'agglomération.

1.4.6.e Le parc locatif social est en augmentation et tend à s'équilibrer sur le territoire, mais il reste insuffisant pour répondre aux besoins induits par les dysfonctionnements du marché privé

Selon l'enquête RPLS, la Communauté d'Agglomération compte 12 385 logements sociaux au 1er janvier 2016, soit 13,6% du parc de résidences principales.

L'offre est concentrée à hauteur de 83% sur le territoire de la commune nouvelle d'Annecy. En volume et proportion, les territoires périurbains et ruraux du Grand Annecy disposent d'une offre sociale très limitée.

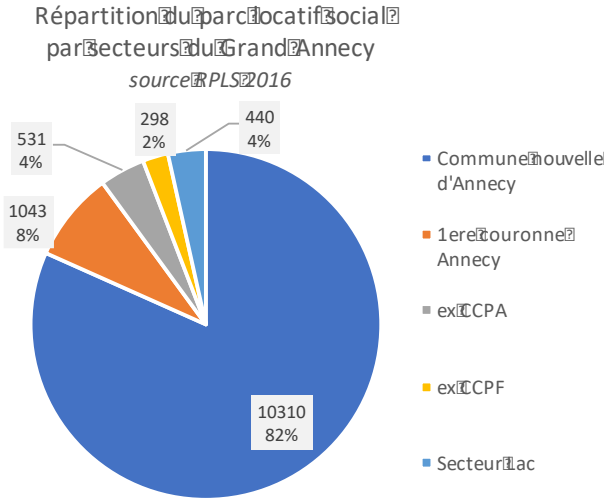


FIGURE 74 – Répartition du parc locatif social par entités territoriales en 2016

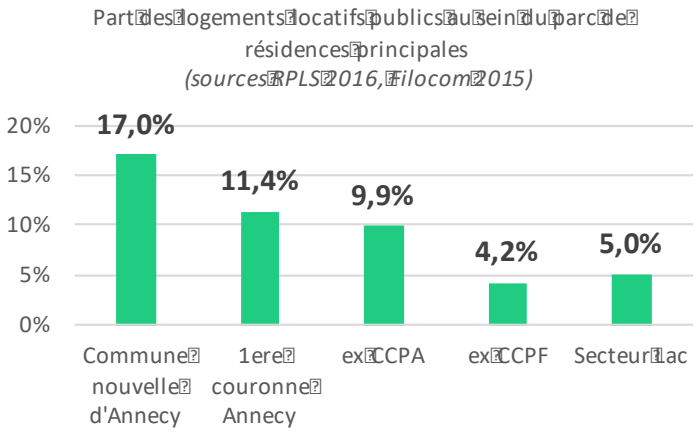
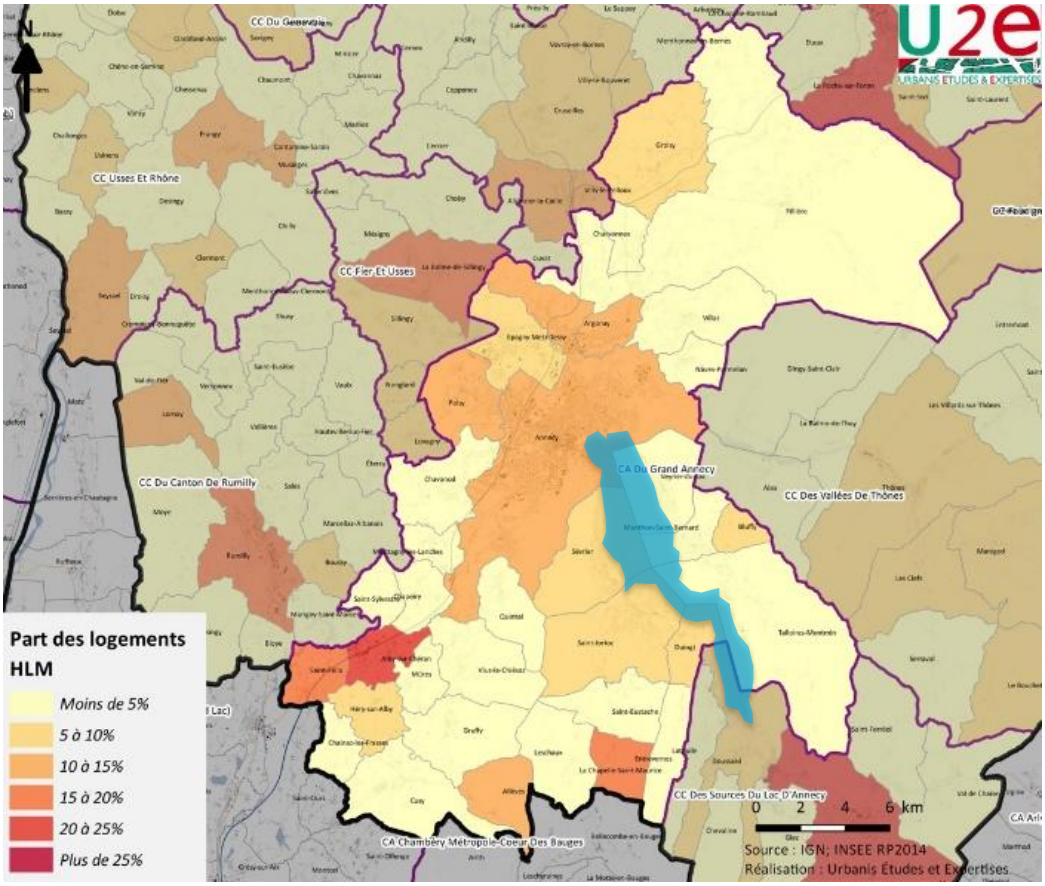


FIGURE 75 – Part de logements sociaux par entités territoriales en 2016

Il faut noter toutefois le profil spécifique des communes d'Alby-sur-Chéran et Saint-Félix qui présentent une part de logements locatifs aidés significative comparativement au reste des communes du territoire les plus pourvus en offre locative sociale, respectivement 25% et 18% de leur parc de résidences principales.



CARTE 37 – Part de logements sociaux par communes en 2014

1.4.6.f Un territoire engagé depuis 10 ans dans une production soutenue de logements locatifs sociaux qui contribue au rajeunissement du parc

NDLR : La production de logements sociaux est un élément clef des actions du PLH. L'observatoire du PLH permettra d'actualiser au fil de l'eau les données.

Comme évoqué précédemment, 442 logements sociaux ordinaires par an ont été mis en service entre 2009 et 2016. La production récente contribue ainsi au rajeunissement du parc : plus d'un logement social sur trois a moins de 15 ans dans l'agglomération du Grand Annecy.

Elle contribue également au rééquilibrage de l'offre, dans le sens de la loi SRU.

Si plus des deux tiers de la production (70%) ont été réalisés sur la commune nouvelle d'Annecy, 27% de la production a eu lieu dans des secteurs périurbains ou ruraux, alors même qu'ils représentent 18% du stock de logements sociaux.

L'ensemble des communes SRU a accueilli 83% de la production.

Les 419 logements mis en service à l'extérieur des pôles urbains ces cinq dernières années y représentent 26% de l'offre sociale à la location.

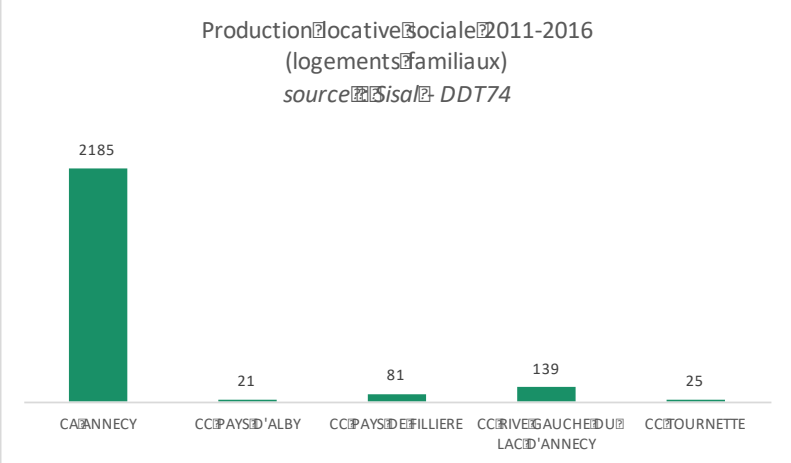


FIGURE 76 – La production de logements sociaux familiaux par entités territoriales entre 2011 et 2016

Sur la période 2013-2016, la production sociale en VEFA est significative sur le territoire du Grand Annecy puisqu'elle concerne 1 logements sur 2 mis en service, soit 51% de l'offre nouvelle alors que ce mode de production représentait moins de 5% de l'offre nouvelle 10 ans auparavant.

Le prix de revient des opérations en VEFA (2 290€/m^2 SU) reste inférieur à celui en maîtrise d'ouvrage (2 340€/m^2 SU) et les organismes ont de plus en plus recours à ce mode de production, sous l'effet notamment des documents d'urbanisme qui contraignent de plus en plus à la mixité dans les opérations neuves par le jeu d'emplacements réservés (art. L151-41-4 du code de l'urbanisme) ou de secteurs de mixité sociale (art. L151-15 du même code).

L'acquisition amélioration demeure le mode de production le plus cher (2 480€/m^2) mais ne pèse que 8% de la production depuis 2009.

1.4.6.g Des indicateurs qui indiquent, partout sur le Grand Annecy, une situation tendue sur le parc locatif public en service

Les indicateurs de tension du parc social témoignent de l'insuffisance de l'offre :

- Un taux de mobilité à 9,6%, qui est inférieur aux moyennes régionales ou nationales (environ 11%)
- Un taux de vacance inférieur à 1%, alors qu'elle est d'environ 3% à l'échelle Rhône-Alpes
- Près de 6 demandes pour une attribution, supérieur à la moyenne départementale (4).

Le tableau de synthèse suivant compare les différents indicateurs de pression sur le parc social par sous-secteurs du territoire. Il en résulte une tension forte, voire très forte sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy.

Indicateurs pris en compte	ANNECY	1ERE COURONNE	LAC	PAYS FILIERE	PAYS ALBY	*GRAND ANNECY*
Taux de croissance 09-14	1,3%	2,4%	0,9%	2,5%	1,8%	*1,5%*
Taux de LLS	17%	11,4%	5,0%	4,2%	9,9%	*12,0%*
Taux de vacance commerciale	0,6%	0,5%	1,8%	1,3%	0,4%	*0,6%*
Part de ménages PLAI dans parc locatif	20,0%	14%	18%	16%	20,0%	*19%*
Rapport Demande/ Attributions	7,60	2,8	7,50	2,9	3,5	*6,4*
Ecart loyer libre/social (en €/m2)	8,7	7,4	6,9	6,9	5,5	*7,0*
Niveau de tension sur le parc social	**Très fort**	**Très fort**	**Fort**	**Fort**	**Fort**	**Fort**

TABLEAU 39 – La tension du parc social par entités territoriales

1.4.6.h Une demande locative sociale continuellement alimentée par le manque de solutions dans le parc classique

La demande sociale est quantitativement très soutenue :

- 8 205 demandes en instance (SNE au 31/03/2019), soit 41 demandes pour 1000 habitants, dont 32% pour une mutation.

La demande est principalement motivée par des situations de mal-logement, au premier rang desquelles l'absence de logement autonome (**décohabitation, colocation, foyer sans domicile durable**…).

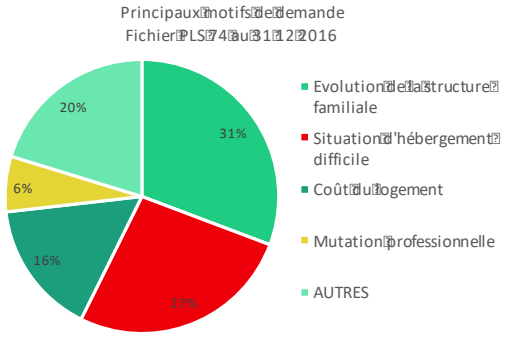
	Nombre de demandes actives	Nombre de demandes satisfaites (année 2016)	Rapport demande attribution
Annecy	6468	849	7,6
1ere couronne	565	203	2,8
Secteur Lac	234	31	7,5
Ex CCPA	193	55	3,5
Ex CCPF	149	52	2,9

TABLEAU 40 – Situation de la demande au 31 mars 2017

Face à cette demande, la programmation sociale est désormais tournée vers les petits logements, en lien avec les spécificités de la demande exprimée qui sont les suivantes :

- La demande porte principalement sur des logements de 3 et 4 pièces (les 2/3 de la demande),
- Elle concerne des petites surfaces, du fait de l'évolution sociodémographique des demandeurs (davantage de petits ménages avec faibles ressources),
- Il existe une tension particulière sur les petits logements où le nombre de demandeurs dépasse nettement l'offre.

La programmation récente permet progressivement un rééquilibrage des petits logements : on note 7% de T1 et 37% de T2 dans la programmation 2013-2017. Pour autant, la production de grands logements répond également à un besoin et ne doit pas être occultée.



Extrait du porter à connaissance de l'Etat

Comparaison offre et demande :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Typologie parc du Grand Annecy en 2016 (source RPLS)	8 %	20 %	37 %	27 %	7 %
Typologie du parc en HS en 2016 (source RPLS)	*7 %*	*20 %*	*38 %*	*28 %*	*7 %*
Demandeurs 2014-2016	**13%**	**31 %**	**30 %**	**19 %**	**7 %**
Typologie de l'offre – logés 2014-2016	**8 %**	**28%**	**39 %**	**20 %**	**5%**
Pression moyenne (demandeurs/logés) 2014-2016	**15,9**	**9,9**	**6,9**	**8,6**	**13,7**

Sources - Demandeurs : source PLS.ADIL74 – Logés : PLS.attributions

périmètre ex-C2A	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Part des demandeurs par typologie 2014-2016	13,7%	30,5%	28,7%	19,1%	8,0%
Typologie de l'offre – Logés 2014-2016	7,4%	28,4%	38,4%	20,4%	5,4%
Pression moyenne (demandeurs/logés) 2014-2016	20,2	11,8	8,2	10,3	16,4

Si la demande porte à 80 % sur les T2, T3 et T4, la pression sur la demande est cependant plus forte encore sur les petits logements T1, T2 et les grands logements T5 et plus particulièrement sur le territoire de l'ex-C2A. Il y a donc un besoin d'une légère augmentation de la part de ces logements dans l'offre nouvelle.

TABLEAU 41 – Comparaison entre l'offre et la demande de logement social par typologie entre 2014 et 2016

L'infographie ci-dessous offre une lecture, par typologies de logements, de l'offre et de la demande sur le Grand Annecy.

- Concernant les petits logements (T1 et T2), environ 1 logements sur 4 est un logement social. Cette typologie de logements fait l'objet de près de la moitié de la demande sociale exprimée.
- -Concernant les logements de taille intermédiaire (T3 et T4), environ 1 logements sur 3 est un logement social. Cette typologie de logement fait l'objet d'environ un tiers de la demande sociale.
- Concernant les logements de grande taille (T5 et plus), seuls 5% relèvent du parc social. Cette typologie de logement fait l'objet d'environ 10% de la demande sociale.

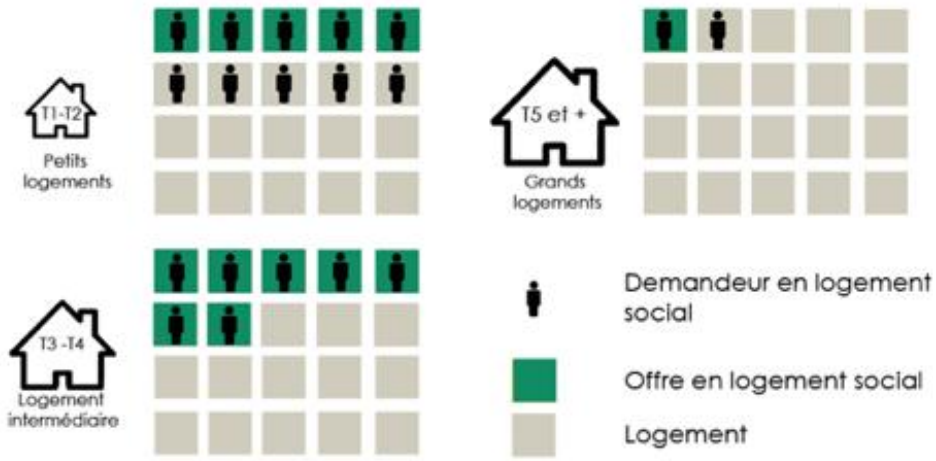


FIGURE 77 – Infographie du rapprochement offre/demande en logement social (URBANiS)

Concernant les attributions de logements en 2016 sur le Grand Annecy, environ 17% d'entre elles se font en faveur du 1er quartile de revenus (source USH-ARRA HLM). Ce chiffre se rapproche donc de l'esprit de la loi Egalité et Citoyenneté (25%).

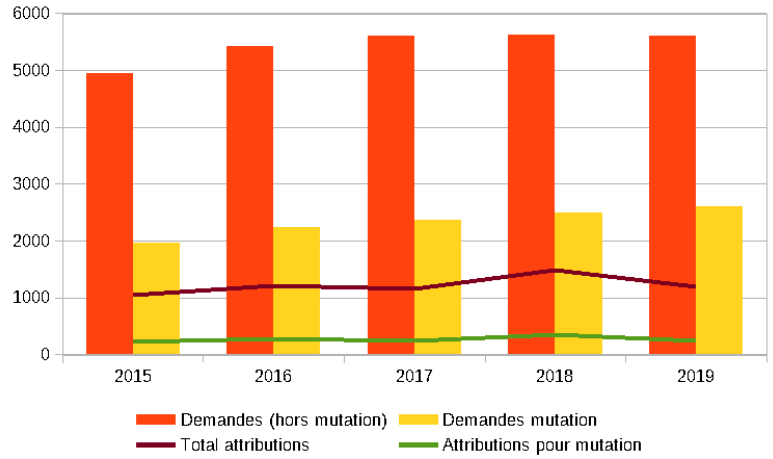


FIGURE 78 – Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux entre 2015 et 2019

1.4.6.i Un dispositif départemental pour favoriser les mutations internes

L'USH 74 a développé depuis 2013 une plateforme web pour favoriser les échanges de logements sociaux. Ce dispositif vise à favoriser les mutations au sein du parc locatif social départemental, et de fait, d'alléger les listes d'attentes par un système d'échange de logements entre locataires. Le site echangeonsnoslogements74.fr permet aux locataires de s'inscrire en ligne et de proposer son logement. Le bailleur intervient pour les formalités administratives après qu'un accord ait été trouvé entre locataires.

2100 ménages inscrits au service sont comptabilisés au 31 décembre 2017 dont 887 sur le Grand Annecy (42%) et plus de 188 ménages du Grand Annecy (57% des échanges du département) ont pu échanger leurs logements depuis la création de la plateforme en 2013.

L'enjeu est ici de répondre aux 30% de demandes de mutations internes.

1.4.6.j Synthèse production neuve et dynamique de marché

– *Concernant les dynamiques immobilières :*

- Une dynamique de construction de logements soutenue :
  - Des besoins en logements élevés et une mise en tension du marché
  - La poursuite d'une croissance de 1,5% nécessite de construire entre 1600 et 1800 logements par an ces 10 prochaines années.
  - Sur les secteurs périphériques et ruraux la part de construction en collectif est significative (50%)
- Un marché locatif privé très tendu :
  - Face à l'inadéquation des prix de marchés du neuf aux clientèles primo accédantes non frontalières, le développement d'une offre investisseur se poursuit
- Un marché de l'accession exclusif :
  - Des prix de marchés anciens et neufs déterminés par les capacités financières des frontaliers et ménages bénéficiant d'une revente
  - Des appartements anciens qui répondent davantage aux capacités d'investissement des clientèles locales, mais qui restent chers.
  - Un marché des appartements neufs qui cible investisseurs, secondo-accédants et frontaliers
  - Un enjeu d'élargir l'accès à des produits plus abordables : développement d'une offre en accession sociale et à prix inférieur au marché.

– *Sur la production sociale :*

- Une application de la loi SRU justifiée par des besoins élevés, fragilisée par des coûts fonciers moins favorables à la production de logement social hors VEFA
- De bonnes perspectives de programmation, mais des équilibres d'opérations de plus en plus incertains et une part de VEFA d'environ 50%
- De nouvelles programmations à mieux caler avec la réalité de la demande :

- Une demande forte en accession sociale
- Développement de l'habitat senior
- Amélioration de l'accès au logement des personnes seules, dont les jeunes en insertion professionnelle

- Des enjeux de réhabilitation croissants, pour maintenir un parc accessible de qualité sur le territoire,
  - Plan de réhabilitation / rénovation / adaptation à soutenir ?
  - Enjeu de maintien des quittances après réhabilitation
  - Une fragilisation globale des locataires du parc social, qui interroge les modalités de mise en œuvre de la mixité sociale
  - Le maintien et le redéploiement d'une offre à direction des plus modestes (réhabilitation, construction neuve)
  - La mise en œuvre d'une politique d'attribution intercommunale

> *En matière de production neuve l'enjeu est de dépasser la seule question de l'objectif de production de logements sociaux.*
>
> *Dans un territoire globalement favorisé grâce à une économie pourvoyeuse de richesses, le parc public n'a pas vocation à pallier les défaillances du marché privé. Il doit rester centrer sur ses cibles originelles : les familles modestes, les ménages en rupture, bref les plus fragiles. Aujourd'hui une partie de la demande sociale exprimée (47% soit 3600 demandeurs) correspond à une demande de logement qui aurait vocation à s'exprimer dans le parc privé si celui-ci était alimenté en offre à la hauteur des besoins.*
>
> *Les ménages fragilisés ou rendus captifs par des prix de marché excessifs doivent trouver réponse dans une offre privée moins chère et rendue plus accessible grâce à un comportement normalisé des gestionnaires de biens (demandes de garantie ++, mise en concurrence des demandeurs, sélection sur des critères illégaux, etc..) et une offre foncière suffisante.*

1.4.7 LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

1.4.7.a Les besoins en hébergement des publics prioritaires

En matière de politique sociale du logement, de politique d'hébergement et d'accès au logement, les agglomérations d'Annecy et d'Annemasse sont les deux grands territoires à enjeux du département. Selon les services de l'Etat, c'est sur l'agglomération d'Annecy que la pression est la plus forte : environ 80% des recours amiables examinés par la commission départementale de médiation DALO (droit au logement opposable) concernent des ménages habitant l'agglomération, et y sollicitant un relogement.

Bien qu'une augmentation des hauts revenus soit constatée sur l'agglomération ces dernières années, les ménages en grande précarité restent dans des situations de fragilisation persistante et voient leur nombre augmenter.

– Un territoire qui attire des ménages fragiles, surtout dans les pôles urbains

La fragilisation des ménages transparait notamment auprès des structures accueillant les personnes en difficultés. Les acteurs locaux déclarent être de plus en plus confrontés à une paupérisation des ménages qui touche à la fois :

- Les travailleurs précaires (contrat à temps partiel, contrat à durée déterminée…), dont le nombre augmente,
- Des personnes confrontées à des ruptures de vie : maladie, chômage, veuvage, divorce…
- Des personnes concernées par des problèmes psychiques.

Sur l'ensemble de la demande sociale, 35% des demandeurs sont dépourvus d'un logement autonome :

- 25% sont sous-locataires ou hébergés à titre temporaire,
- 6% habitent en structure (4% en résidence sociale ou en pension de famille, 2% en structure d'hébergement), soit 543 demandeurs.
- 4% sont sans-abris ou logés de façon précaire (squat, camping, caravane, hôtel, abris de fortune) soit 337 demandeurs.

Au-delà de la fragilisation des ménages déjà présents sur le territoire, l'agglomération annécienne est attractive auprès de ménages précaires ayant besoin de services publics, ces derniers étant concentrés dans les zones urbaines. Parmi les fortes migrations résidentielles venant du reste de la France vers la Haute-Savoie, une minorité d'individus vient « sans filet » (sans emploi et sans lien familial local) et se retrouve en structure d'hébergement, faute de pouvoir se loger dans le parc de droit commun.

La commission DALO et le CCAS de la ville d'Annecy constatent aussi des migrants internationaux dans des situations précaires. Des familles européennes sont attirées par le marché de l'emploi suisse. 3 ou 4 dossiers DALO par mois sur le bassin annécien concernent des familles de ce type en situation de sur-occupation.

Un public migrant venant de l'Europe de l'Est, notamment des Balkans, mais aussi de l'Afrique centrale, est également présent à Annecy. Ces ménages sont souvent demandeurs d'asiles ou exilés mais ne peuvent bénéficier d'un accueil en Centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA), car ces derniers sont saturés et demandent un statut particulier pour y entrer.

Une quinzaine de familles de ce type sollicitent le 115 chaque soir **sans obtenir une solution de logement** (source : SIAO Urgence). En termes de perspective d'hébergement à développer sur les années à venir, ce public présente un enjeu car il y a des enfants et des familles qui n'ont pas de solution. Or, les associations ne peuvent pas les loger car le statut de ces publics ne leur permet pas de s'insérer – c'est-à-dire de travailler et de se loger.

Le profil des ménages en difficulté est donc de plus en plus varié et recouvre des situations très différentes : locataires à faibles ressources (minima-sociaux ou travailleurs pauvres), personnes en structures d'hébergement ou privées de logement (squat, refus de structure à la rue, situations irrégulières…).

– *L'offre en direction des publics en difficulté*

Une partie de la demande des ménages en difficulté est satisfaite dans le parc locatif social de droit commun. Le contingent préfectoral de logements sociaux, appelé la « réservation sociale », est un des canaux d'accès au logement de droit commun pour les ménages prioritaires. En 2016, 194 attributions de logements sociaux ont été faites sur le contingent préfectoral prioritaire (754 à l'échelle du département), dont 124 sur la commune nouvelle d'Annecy.

Outre les limites quantitatives à la capacité d'accueil de la réservation sociale, le logement des ménages en grande précarité dans le parc social pose la question de l'adéquation financière de l'offre à la situation de ces familles, en termes de loyer et de charges. Le constat fait par les gestionnaires de la commission DALO ou les partenaires du PDALHPD est celui d'une inadéquation des logements sociaux récents (construits après les années 90), y compris des PLAI. Par exemple, une personne seule bénéficiant des minimas sociaux (leur procurant des ressources entre 400 à 750 €/mois) ne peut pas s'acquitter d'un loyer PLAI avec un reste à vivre raisonnable, même avec l'APL. Loger ces personnes dans le parc social de droit commun risquerait de les mettre en difficulté.

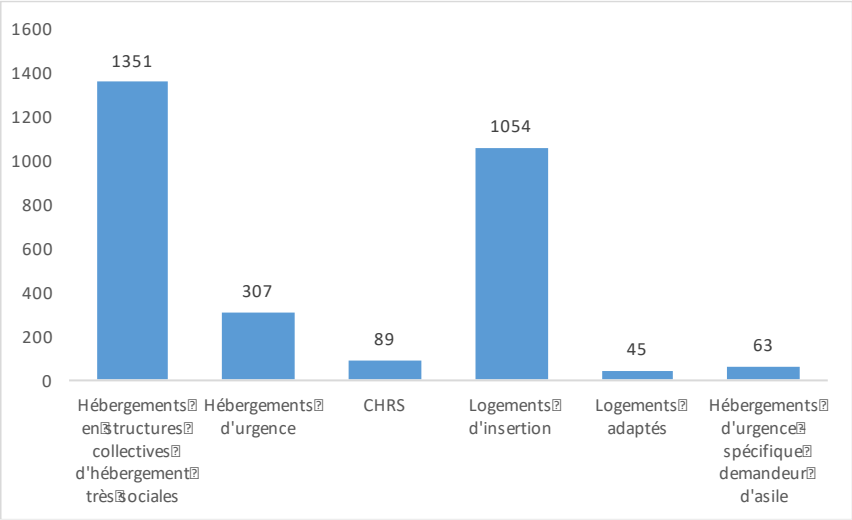
Dans ces conditions, l'offre d'hébergement et/ou de logement adapté peut constituer la seule solution pour des ménages à très faibles revenus. Ainsi, l'offre d'hébergement et de logement adapté, censée se distinguer du droit commun par sa vocation transitoire et son accompagnement des ménages, se voit attribuer un rôle d'offre de report pour tout ménage exclut du droit commun, même ceux dont les difficultés sont exclusivement économiques.

D'après un recensement réalisé par l'Etat sur le territoire de l'ex C2A l'ensemble du champ de l'accueil et de l'insertion est représenté : 240 places d'hébergement, 1 666 places en logement adapté et 63 places d'accueil pour des demandeurs d'asile.

Toutefois, il demeure un enjeu d'adéquation de l'offre à la demande et de programmation d'une offre nouvelle, qu'il faudrait coordonner avec le SIAO[18] Insertion. Par exemple, concernant la fragilité psychique, il y a des structures spécialisées en projet mais cette offre reste insuffisante au regard des besoins.

Enfin, selon les partenaires, il manquerait particulièrement dans l'offre d'hébergement, des logements accessibles financièrement aux hommes isolés aux minimas sociaux, les femmes avec enfants étant mieux prises en charge. Une réflexion doit être conduite sur ce thème, en lien avec la mise en place par l'Etat du SIAO insertion (service intégré d'accueil et d'orientation) qui doit offrir une réponse décloisonnée à ces publics entre logement et hébergement.

[18] Service d'Insertion, d'Accueil et d'Orientation. Confié à la Croix Rouge depuis 2017, ce service a pour mission de garantir le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formulées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (définition loi ALUR 2014)



(source recensement des structures d'hébergement du Grand Annecy)

FIGURE 79 – Nombre de places par type de structures collectives du Grand Annecy en 2016

– *Les actions mises en œuvre pour répondre aux besoins en logement et/ou en hébergement*

Le Conseil départemental et l'Etat co-pilotent deux démarches départementales qui devront encadrer et organiser l'intervention des multiples acteurs investis dans le champ du logement, de l'hébergement et de l'insertion : la mise en place du SIAO Insertion et l'élaboration du nouveau PDALHPD (2019-2023).

L'un des enjeux de la mise en place du SIAO Insertion dans l'agglomération d'Annecy, en complément du nouveau PDALHPD, consiste à mieux quantifier la demande et l'offre. Le travail entrepris dans le cadre du SIAO Insertion devrait permettre de compléter le recensement des différents types d'offre et surtout d'améliorer l'appréhension des besoins, que ce soit en termes de logement ou d'accompagnement.

– *Les personnes âgées*

L'accroissement du nombre de personnes âgées interroge les solutions d'habitat adaptés aux séniors (+15% du nombre de 65-79 ans entre 2009 et 2014 et +22% pour les plus de 80 ans). Il existe 1511 places en EHPAD sur le territoire du Grand Annecy soit 87 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus (la moyenne nationale est à 130). Cette offre est par ailleurs concentrée sur la ville d'Annecy (61% de l'offre) et la 1ère couronne (22%).

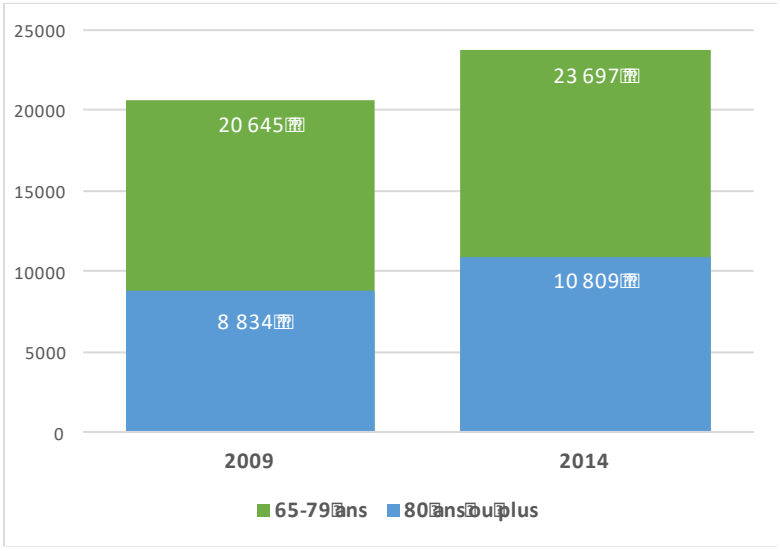


FIGURE 80 – Nombre de personnes âgées de plus de 65 ans et plus de 80 ans dans le Grand Annecy en 2009 et 2014

Les places en EHPAD sont à 55% réparties au sein d'EHPAD publics.

Lors des rencontres de concertation avec les communes en octobre 2017, celles-ci ont souligné les enjeux en termes de développement d'une offre en structure et encore davantage de maintien à domicile, qui est la principale réponse en matière d'habitat sénior pour répondre à la demande exprimée.

Les échanges conduits avec le CIAS du Grand Annecy soulignent la nécessité de réponse intermédiaires à travers :

- le développement de solutions de logements à réserver pour les aidants professionnels de plus en plus nombreux et dont les difficultés de logements sur le Grand Annecy sont avérées compte tenu de leurs faibles rémunérations et des prix de marché
- le développement de résidences-autonomie (indépendance mais avec services communs). Ce type d'offre est particulièrement importante aux yeux du CIAS dans le parcours logement des séniors ; les EHPAD demeurant inadaptés à des personnes âgées autonomes. Les EHPAD ne sont plus des établissements où l'on va habiter et vieillir, mais des lieux de prise en charge de la dépendance lourde et de la fin de vie. Ils sont saturés.
- le maintien à domicile (services à domicile, aide à l'adaptation des logements).

1.4.7.b Les besoins des jeunes et des étudiants

– *Une part significative de jeunes sur le Grand Annecy*

Les 15-29 ans représentent 21% de la population de l'agglomération, soit 28 150 personnes. C'est une proportion égale à celle de Chambéry métropole et supérieure à la moyenne du bassin annécien, du département, de la région et de la France (Insee, 2014). L'importance de cette population sur le territoire nécessite des réponses différenciées en termes de logements, tant pour les étudiants, les décohabitants, les jeunes en insertion ou les primoaccédants. De plus, l'allongement de la durée des études, l'entrée dans la vie active de plus en plus tardive, l'alternance de périodes d'activité et de chômage, la précarité croissante de l'emploi et une baisse globale des revenus sont autant d'éléments à prendre en compte pour apporter une réponse adaptée à une population souvent fragile et non stabilisée.

– *Un public hétérogène impactant l'offre d'habitat à développer*

Parmi les jeunes qui habitent l'agglomération du Grand Annecy, trois profils se distinguent avec des besoins en logements différents : les étudiants, les jeunes actifs et les jeunes en rupture.

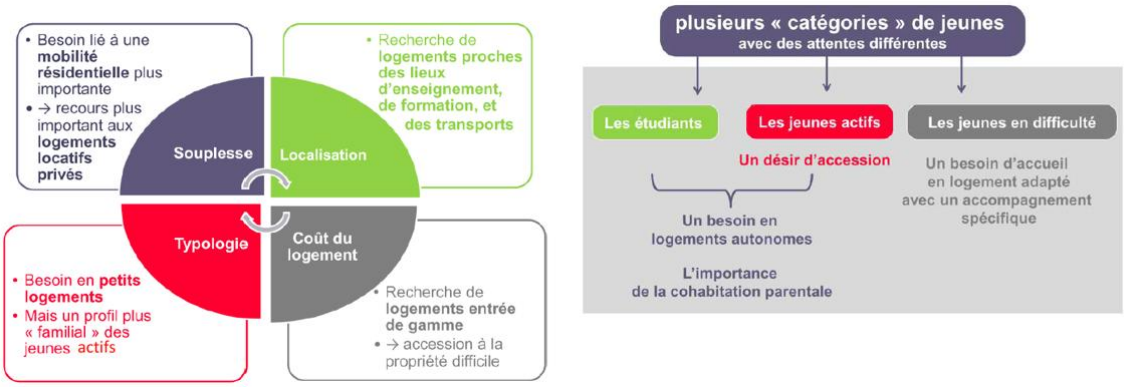


FIGURE 81 – La demande de logement des jeunes – une demande spécifique mais hétérogène (réalisation : Semaphores – diagnostic PLH C2A)

S'agissant des effectifs étudiants, le Grand Annecy accueille plus de 10000 étudiants en 2016, soit un net accroissement depuis 2013 (+1436).

En termes de réponse au public étudiant, les projets en cours (résidences CROUS 120 logements + résidences Halpades 80 logements) ne suffiront pas à faire face à la demande.

Du fait de l'ouverture de nouvelles formations (notamment sur le campus) en 2015/2016, le Bureau Information Jeunesse a alerté la collectivité sur quelques enjeux d'actualité :

- un problème pour loger les étudiants étrangers à la rentrée scolaire 2017
- une centrale logement qui commence à saturer par manque d'offres (difficile de convaincre les propriétaires bailleurs de mettre leurs logements / chambres sur la centrale, d'autant qu'il y a des freins : récente obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique pour louer son bien, modération des loyers)
- une stratégie d'"accueil des étudiants" qui pourrait être plus ambitieuse sur Annecy

Etablissements publics	2013	2017
Lycée Charles Baudelaire	120	136
Lycée Berthollet	504	528
Lycée Gabriel Fauré	314	329
Lycée Louis Lachenal	339	341
Centre formation CCI	103	152
Ecole d'arts	186	183
Institut de formation en Soins Infirmiers	320	330
Ecole Gobelins Annecy	16	25
CCI formation multimédia	60	60
CRR (hors section musique IUT)		118
Sciences Po Grenoble		30
Total	**1 962**	**2 232**

Université de Savoie	2013	2017
Polytech Annecy-Chambéry	344	991
IUT	2 570	2 653
IAE	1 966	1 183
Tétras		420
ITII 2 Savoies		109
Total	**4 880**	**5 356**

Etablissements privés	2013	2017
IREIS	119	192
IPAC	720	800
Lycée Saint Michel	104	105
Lycée agricole Poisy Chavanod / ISETA	189	347
IER (Ecole supérieure européenne de Poisy)	81	suppr.
Lycée des Bressis	144	135
MFR Annecy le Vieux	89	72
MFR Thônes		91
ECORIS	413	495
IPSO CAMPUS (dont esthétique) = ex ESECC	24	9
ARIES	47	95
Savoie Décision	36	suppr.
Ecole d'osthéopathie animale		144
Pigier création		50
Arty Stick (Arty)		8
Total	**1 966**	**2 543**

Total général	**8 808**	**10 131**

TABLEAU 42 – Recensement des effectifs étudiants – source Bureau Information Jeunesse d'Annecy – 2017

– *L'offre d'habitat disponible sur la C2A*

D'après un recensement établi par Action Logement en 2017, y a environ 2100 logements en structures collectives dédiées aux jeunes sur le territoire. Cette offre est concentrée sur le centre de l'agglomération, répartie dans 22 résidences distinctes. Le loyer mensuel moyen y est de 491€/mois.

COMMUNE	Nom	Public	Places
ANNECY	LES MARQUISATS 2	Etudiant	66
ANNECY-LE-VIEUX	EVIRES	Etudiant	150
ANNECY-LE-VIEUX	LE PRE ST JEAN	Etudiant	148
ANNECY-LE-VIEUX	JEAN MONNET	Etudiant	135
ANNECY-LE-VIEUX	LOUIS ARMAND	Etudiant	210
ANNECY-LE-VIEUX	« TOM MOREL »	Etudiant	177
ANNECY	LA TOURNETTE	Insertion professionnelle	95
ANNECY	LES MARQUISATS	Insertion professionnelle	48
ANNECY	LES MARQUISATS 1	Insertion professionnelle	53
SEYNOD	FOYER DES COMPAGNONS	Insertion professionnelle	51
CRAN GEVRIER	RESIDENCE DES PIXELS	Insertion professionnelle	28
ANNECY	LOGITOP LES QUAIS	Insertion professionnelle	48
ANNECY-LE-VIEUX	LA MELITTE	Tous publics	57
ANNECY	FJT LES ROMAINS	Tous publics	64
ANNECY	FJT LE NOVEL	Tous publics	100
ANNECY	ADOMA LES FINS	Tous publics	230
ANNECY	ADOMA LE FIER	Tous publics	233
ANNECY	ADOMA PERIMETRE	Tous publics	32
CRAN GEVRIER	ADOMA VILLA ANDRE GIDE	Tous publics	26
ANNECY-LE-VIEUX	Centre JEAN XXIII	Tous publics	19
ANNECY	AUBERGE DE JEUNESSE	Auberge	117
CRAN GEVRIER	LEONARD DE VINCI	Autre	34

TABLEAU 43 – Nombre de places en résidences étudiantes à Annecy en 2017

La commune déléguée d'Annecy-le-Vieux, qui accueille le campus universitaire, regroupe la quasi-totalité de l'offre de logement étudiant. Les résidences étudiantes présentent des niveaux de loyers souvent très élevés, bien supérieurs à la capacité financière des étudiants (350 à 680 € pour un T1 ou un T1 bis, charges comprises). L'enjeu est donc de développer une offre sociale pour les étudiants.

La centrale Logement Etudiant gérée par le BIJ offre 600 à 800 logements en chambre dans le parc locatif privé (diffus) qui complètent cette offre résidentielle.

La précarisation des jeunes sur l'agglomération, y compris des jeunes actifs, est aujourd'hui un constat partagé par l'ensemble des acteurs du territoire. Les jeunes rencontrent en effet des difficultés accrues pour accéder au logement qui constitue, pour une partie d'entre eux, un frein à l'emploi.

Dans les agglomérations urbanisées, le parc locatif privé est souvent le principal segment pour les jeunes à la recherche d'un logement autonome. Sur l'agglomération annécienne, ce parc représente 26% de l'offre de logements (Filocom, 2015), essentiellement concentrée dans le centre de l'agglomération. De plus, l'offre en petits logements y est réduite : les T1-T2 en location privée représentent 16% de l'ensemble du parc de l'agglomération. Cette proportion s'élève à 21% du parc dans la ville d'Annecy.

Sans garantie parentale « solide », les jeunes rencontrent souvent de grandes difficultés d'accès au logement en raison de leurs revenus – souvent faibles et précaires – insuffisants au regard du coût des loyers.

Sur le marché de la location privée, les jeunes actifs se retrouvent en concurrence avec les étudiants que les propriétaires, compte-tenu des garanties parentales mobilisables et la durée des baux (9 mois de scolarité ouvrant la possibilité d'une location touristique du bien durant l'été), privilégient souvent.

Aujourd'hui, les étudiants se retrouvent eux-mêmes en concurrence avec l'offre touristique de courte durée type AirBnB dont les recettes locatives escomptées sont supérieures à une location traditionnelle. En décembre 2017 le site AirBnB.fr recensait environ 300 offres de logements entiers (hors chambre chez l'habitant) sur la seule commune d'Annecy (commune nouvelle). Ce volume est toutefois à nuancer par les offres de location AirBnB occasionnelles et ponctuelles parmi ces 300 références.

En ce qui concerne la demande d'accession, elle est souvent impossible à satisfaire du fait de leur niveau de revenus : seuls 3,7% des ménages dont la personne de référence a 25 ans ou moins, sont propriétaires occupants. Leur nombre, 50 ménages, est négligeable au vu du volume total des propriétaires (0,15%). Les 25-39 ans représentent à peine 13,5% (Filocom, 2011).

Quant au parc social, historiquement conçu pour accueillir des familles de taille moyenne, il n'offre qu'une réponse partielle aux populations jeunes : les moins de 25 ans représentent 1,3% des ménages de ce parc, les 25-39 ans 24% (Filocom, 2011). La part de jeunes ménages logés dans le parc a diminué entre 2003 et 2011, passant de 11,1% à 9,3%.

Enfin, les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs logent des publics qui peuvent être en très grande précarité, sans revenus, pour lesquels l'accès au logement social représente une étape non envisageable compte tenu de leur situation socio-professionnelle instable. Même pour des jeunes travailleurs gagnant entre 1 000 et 1 500 €, le logement social ne répond que très partiellement à leur demande. Ce public, de par sa mobilité et sa volatilité, a particulièrement besoin d'une offre disponible rapidement.

Parmi les jeunes logés en foyer de jeunes travailleurs, les jeunes couples sont identifiés comme un public particulièrement précaire car l'arrivée d'un enfant les oblige à quitter le FJT, sans que leurs ressources (très modestes, voire nulles du fait de leur inéligibilité au RSA) ne leur permettant pas de trouver une solution dans le parc de droit commun.

1.4.7.c Les besoins des gens du voyage

Le porter à connaissance de l'Etat pour l'élaboration du PLH rappelle que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé en janvier 2012 et modifié par l'avenant n°1 (arrêté préfectoral 2013-136-0024 du 16 mai 2013) prévoit sur l'ex C2A une ou plusieurs aires d'accueil d'une capacité totale de 35 places, en complément de l'aire d'accueil existante de 50 places, sur l'ex CC du Pays d'Alby une aire d'accueil de 10 places ou 6 places en terrain familial ou 3 habitats adaptés.

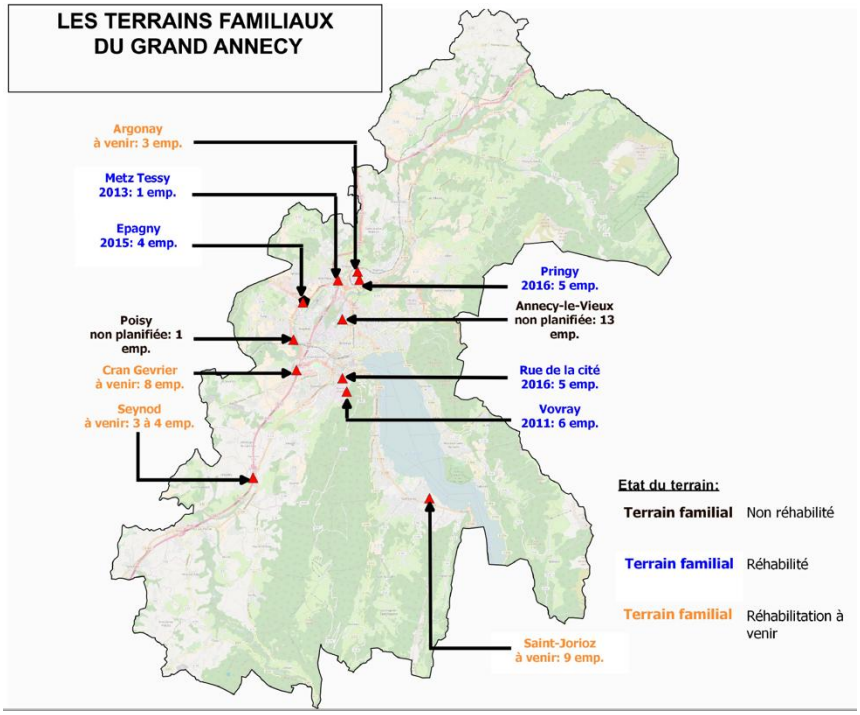
Ce schéma est en cours de révision. Celle-ci devrait aboutir mi-2018. Il conviendra que le PLH intègre les dispositions de ce schéma révisé relatives au Grand Annecy. En particulier, il est à noter que la loi Égalité et Citoyenneté a modifié la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage : le volet sédentarisation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est désormais obligatoire au même titre que le volet relatif aux aires de grands passages et aires d'accueil. Depuis le 1er janvier 2017, les EPCI sont obligatoirement compétents en matière d'aire d'accueil et de terrains familiaux locatifs à destination de gens du voyage en demande de sédentarisation.

En 2018, le Grand Annecy gère une aire d'accueil de 76 places sur Epagny-Metz-Tessy.

Depuis 2012, l'offre de terrains familiaux s'est également développée sur le territoire (Vovray : 12 places en 2012 ; Metz-Tessy : 2 places en 2013, Epagny : 8 places en 2015, Rue de la cité à Annecy : 10 places en 2016, Pringy : 10 places en 2016, Saint-Jorioz : 12 places en 2018). Ainsi, en 2018, le Grand Annecy gère 12 terrains familiaux qui abritent 200 personnes en voie de sédentarisation.

En termes d'aire de Grand Passage, avant la fusion du Grand Annecy, les 6 EPCI compétents (CC Faverges, CC Pays de Fillière, CC Fier et Usses, CC Rive Gauche du Lac d'Annecy, CC Pays d'Alby, C2A et CC Source du Lac d'Annecy), avaient mis en place un principe d'aires tournantes. Chaque année un EPCI organisait l'accueil en aire de grand passage. Avec la création du Grand Annecy, l'accueil théorique des Grands Passages doit avoir lieu 4 années sur 6. La perspective de créer une aire d'accueil pérenne sur le territoire sera donc posée par la révision du schéma départemental.

L'association Alpha3A a identifié 31 familles en demande de sédentarisation (en terrain familial ou habitat adapté) sur le Grand Annecy (actualisation mai 2016). Cela représente 94 individus dont 41 enfants nécessitant la création de 6 à 8 terrains familiaux supplémentaires.



CARTE 38 – Localisation et nombre d'emplacements pour les gens du voyage existants et à venir en 2018

Le nouveau schéma 2019-2025 a été approuvé le 28/08/19. Les obligations pour le Grand Annecy sont :

- Création d'une aire d'accueil de 15 places (en dehors de l'aire d'Epagny) échéance : 01/01/2023
- Création d'une aire de grand passage fixe de 150 places échéance : 01/05/22
- Création de terrains familiaux : 56 places échéance 2024

1.4.8 ENJEUX COMMUNAUX, OUTILS DE L'URBANISME ET APPROCHE DES CAPACITES FONCIERES

NDLR : Cette partie doit être actualisé au fil de l'eau avec la mise en place de l'observatoire prévu dans la fiche action du PLH. Notamment via un travail avec l'EPFL et MCMA (fiche action « condition de réussite 2 »), qui permettra ainsi d'alimenter au fil de l'eau les connaissances pour le PLUI-HMB.

Par ailleurs, l'action 1.2 du PLH (« Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'habitat »), qui s'appuie notamment sur la mise en œuvre du PPAF constituera le volet foncier de la politique de l'habitat. Le PLUI-HMB la retraduira ensuite dans ses différents documents.

1.4.8.a Un gisement foncier largement dimensionné et essentiellement localisé sur les centralités urbaines

L'analyse croisée des documents d'urbanisme et de l'état du bâti (source cadastrale) est aujourd'hui rendue possible grâce à l'outil MCMA *(Mieux Connaître pour Mieux Agir)* déployé à l'échelle départementale par l'EPF74, en partenariat avec la DDT74 et le Conseil Départemental de Haute-Savoie. Ce dernier permet d'identifier en août 2017, un gisement foncier disponible équivalent à près de 2 000 hectares, soit plus de 40 ans de construction

Ce gisement foncier est essentiellement localisé en secteur urbain puisqu'il est concentré à hauteur de 44% des surfaces identifiées sur les communes de Rang A. En équivalent logement, cette concentration atteint même près des deux tiers des capacités de développement.

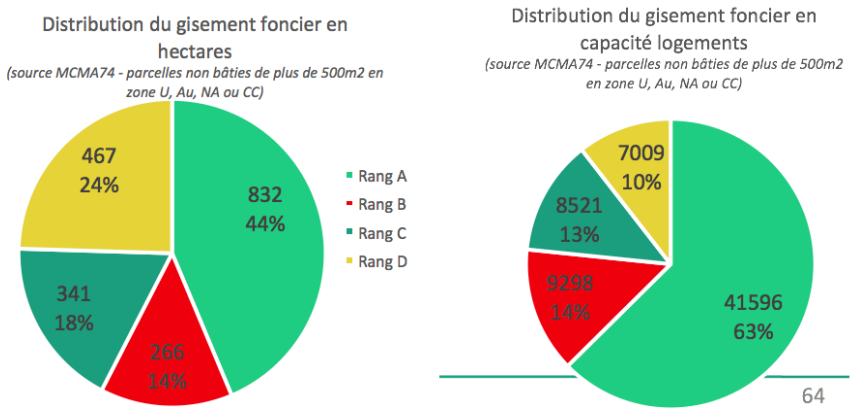


FIGURE 82 – Distribution gisement foncier par secteur en hectares et capacité de logements

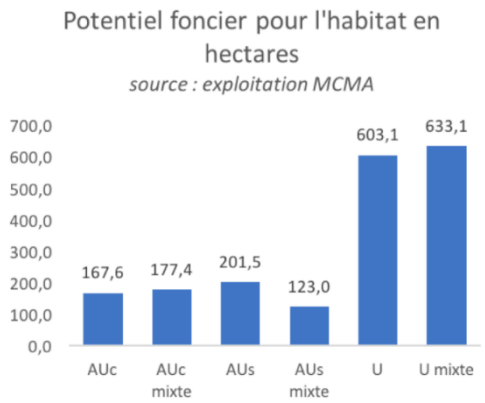


FIGURE 83 – Potentiel foncier pour l'habitat en hectares

Ce gisement foncier est situé aux 2/3 en zones U. Il est donc fortement intégré au tissu bâti existant dans une logique d'intensification urbaine, mais ce niveau élevé implique une dispersion importante des parcelles concernées et donc des difficultés à intervenir en maîtrise publique.

Cela s'illustre par le taux de maîtrise publique de ce foncier libre et constructible identifié qui est de l'ordre de 20% du gisement.

Néanmoins de fortes distorsions sont à relever entre communes : près de 30% du gisement des communes de rang A est maîtrisé contre 8% pour les autres types de communes.

La présente analyse des capacités foncière d'accueil d'une offre nouvelle d'habitat sera consolidée par le recensement des projets habitat à court et moyen termes entrepris en 2018 (analyse qui viendra alimenter la territorialisation des objectifs du PLH). Enfin, une prochaine démarche d'élaboration d'un Plan d'Action Foncière sur le périmètre du Grand Annecy (programmée en 2018/2019) viendra également conforter la connaissance des gisements fonciers sur le territoire.

1.4.8.b Résultats des enquêtes communales

Courant septembre 2017, une enquête a été adressée aux 34 communes afin que le PLH puisse s'appuyer sur une connaissance ascendante des enjeux communaux.

24 communes ont apporté réponse au questionnaire (en jaune sur la carte ci-contre).

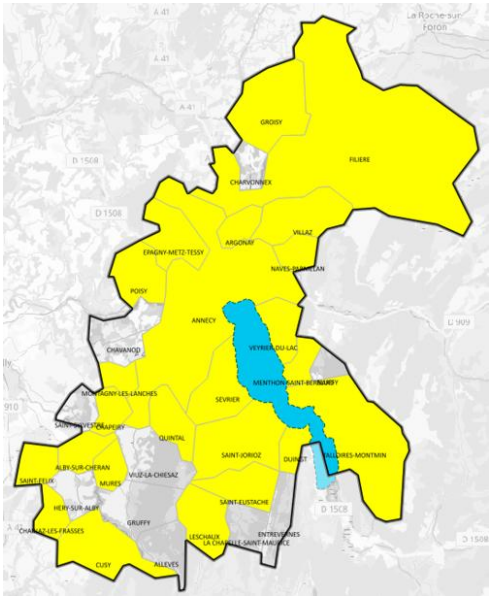


FIGURE 84 – Réponses communes à l'enquête logement du PLH de 2017

– *Des documents d'urbanisme soucieux d'un développement maîtrisé*

NDLR : Une « relecture globale » des documents d'urbanisme est par ailleurs conduite dans le cadre du rapport de présentation du PLUI-HMB. Mais, dans ce cadre, l'habitat ne fera pas l'objet d'un traitement spécifique.

L'analyse des résultats de l'enquête indique que les ¾ des communes sont en situation de maîtrise ou de prudence.

Seules 6 communes visent un développement renforcé.

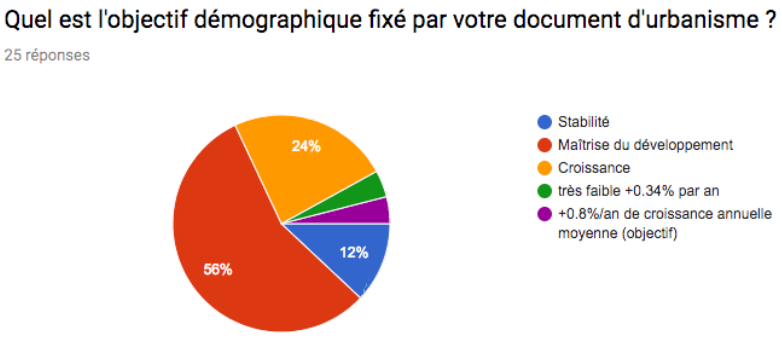


FIGURE 86 – Réponses enquête PLH 2017 – objectif démographique

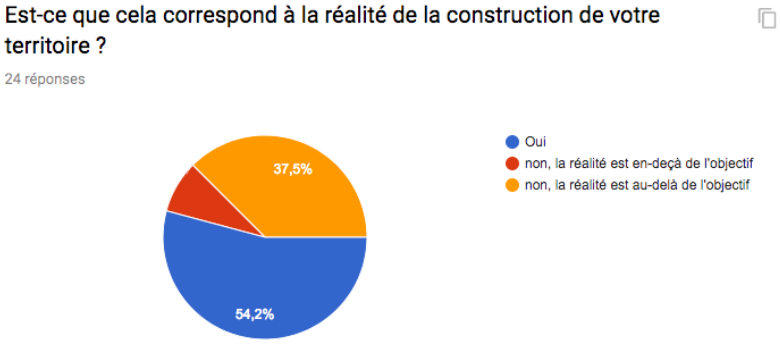


FIGURE 85 – Réponses enquête PLH 2017 – dynamique de construction du territoire

Dans l'ensemble, les PLU sont plutôt en phase avec la réalité du territoire, ou s'inscrivent dans une démarche de modération.

1.4.8.c Outils fonciers, financiers et réglementaires

– *Outils fonciers*

- Le DPU est largement institué et utilisé
- Le DPU renforcé demeure marginal sur le territoire (7 communes l'ont institué)
- L'action foncière semble à l'œuvre en intervention directe ou via l'EPFL74. 14 communes ont déjà eu recours à l'EPFL74, et 5 autres communes l'envisagent.

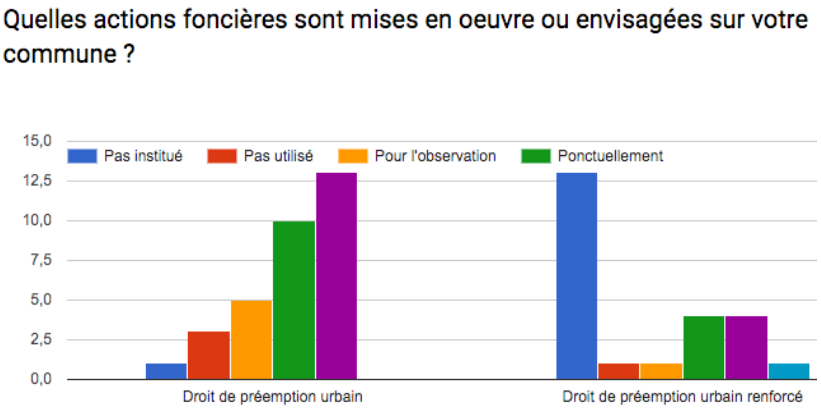


FIGURE 87 – Réponses enquête PLH 2017 – pratiques actions foncières

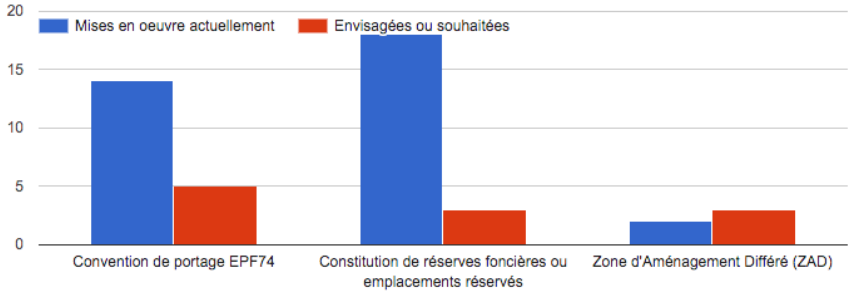


FIGURE 88 – Réponses enquête PLH 2017 – outils actions foncières

– *Outils logement social*

De nombreuses communes du Grand Annecy utilisent les outils réglementaires du code de l'urbanisme (emplacements réservés et secteurs de mixité sociale) en complément de maîtrises foncières ponctuelles ou de négociations informelles des permis de construire en faveur de la mixité sociale. En effet 10 communes ont défini des secteurs de mixité sociale et 5 ont défini des emplacements réservés.

Ce sont les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU qui déploient la plus large palette d'outil à leur disposition *(en particulier, Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Sévrier, St Jorioz).*

On notera toutefois qu'aucune commune n'a pratiqué l'expropriation pour réaliser des programmes locatifs sociaux.

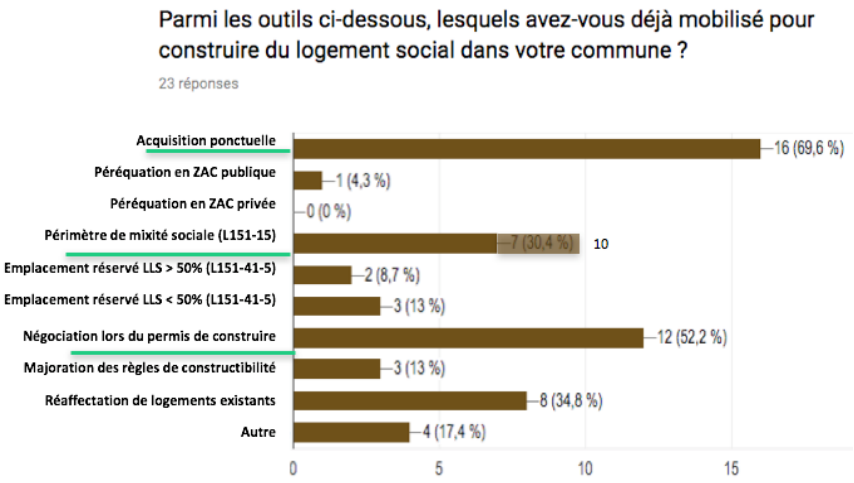


FIGURE 89 – Réponses enquête PLH 2017 – outils production logement social

– *Outils financiers et méthodes d'aménagement*

Les outils de financements directs de l'urbanisation sont encore assez peu utilisés sur le périmètre du Grand Annecy. Seules 8 communes ont défini des périmètres de majoration de la taxe d'aménagement et 6 autres ont déjà eu recours au Projet Urbain Partenarial.

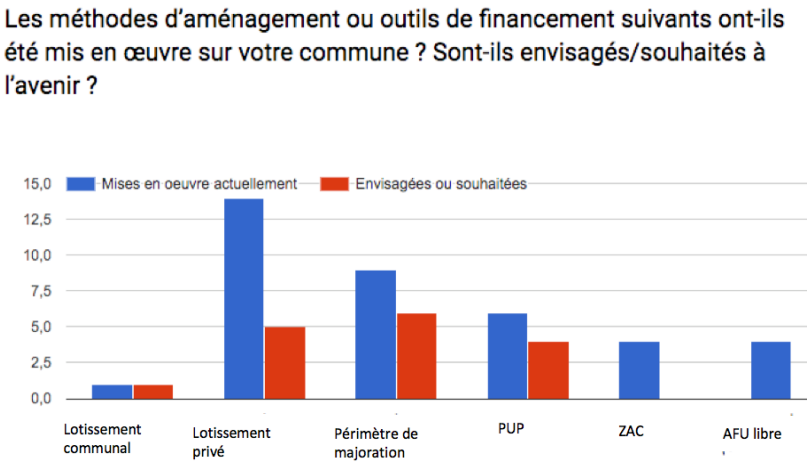


FIGURE 90 – Réponses enquête PLH 2017 – outils aménagement

1.4.8.d Le logement des jeunes : premier enjeux aux yeux des communes

L'enquête communale a également permis l'expression de chacun sur les principaux enjeux dont le PLH doit se saisir. Il ressort une très nette considération des publics jeunes en premier lieu, et des personnes âgées en second lieu.

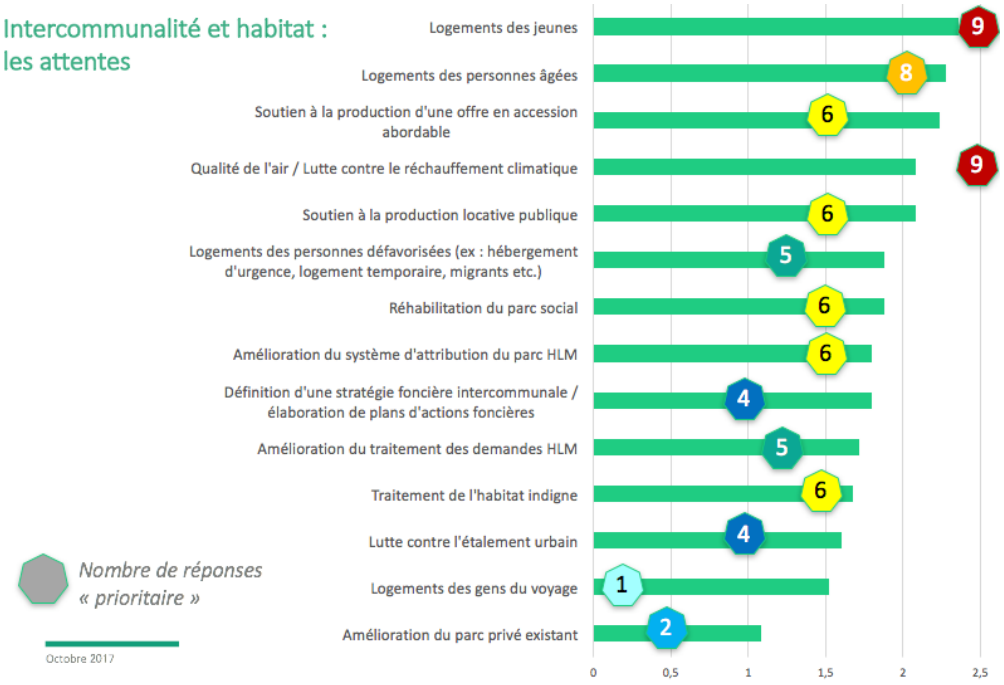


FIGURE 91 – Réponses enquête PLH 2017 – les attentes en matière de politiques de l'habitat

Les résultats de l'enquête communale ont fait l'objet d'une discussion avec les élus communaux réunis en 4 sous groupes correspondant aux sous secteurs géographiques du territoire (ex C2A, ex CCPA, ex CCPF, secteur Lac (ex CCRGLA+ex CCT).

Les élus, à travers ces temps de concertation, ont partagé quasi unanimement :

- La conscience de l'hypertension du secteur
- Un vrai souci de maîtrise d'un phénomène qui les dépasse
- Beaucoup d'outils utilisés (réglementaire, financier, foncier) même si peu interventionnistes/coercitifs
- Public prioritaire : jeunes actifs/ménages et personnes âgées.

1.4.8.e Enjeux en termes de réponses aux difficultés de parcours résidentiels

– *Les parcours des jeunes ménages actifs au cœur des préoccupations*

Le thème majeur qui ressort des rencontres territoriales est véritablement les parcours logements des jeunes ménages actifs, tant sous l'angle locatif que de l'accession. Les élus sont unanimes sur l'acuité de cet enjeu : les parcours résidentiels des jeunes ménages ne peuvent se faire de manière satisfaisante. S'ils sont dans le parc locatif public, ils peuvent difficilement en sortir (marché locatif libre et prix de l'accession inabordable), s'ils sont sur un parcours accession la problématique d'exclusion du marché est prégnante. La préoccupation concerne tant les jeunes actifs qui souhaitent s'installer sur le territoire que les jeunes issus des communes du territoire.

– *Partout, des signaux alarmistes concernant la satisfaction des besoins des familles monoparentales*

La plupart des élus ont apporté un témoignage préoccupant concernant les difficultés d'accéder à des logements de taille suffisante pour les familles monoparentales qui disposent d'un seul salaire. Les niveaux de marchés libres sont inabordables pour ces ménages

– *Le logement des personnes âgées : un enjeu fort*

Partout le phénomène de vieillissement de la population inquiète et implique d'anticiper sur les solutions à apporter. Bien que les disponibilités en EHPAD (médicalisés) soient saturées, il semble également important de satisfaire des besoins de parcours non médicalisés en favorisant, d'une part, le maintien à domicile par l'adaptation des logements et, d'autre part, le développement de résidences services intermédiaires,, voire en favorisant des offres mixant logement classique et logement fléché personnes âgées de manière à favoriser une mixité intergénérationnelle favorable au lien social, à la lutte contre l'isolement et aux échanges de services.

– *Un enjeu relatif à la faible mobilité dans le parc social existant*

La tension du marché s'exerce également sur le parc locatif public : les parcours étant obstrués, le parc social fait l'objet d'une très faible rotation. Des réponses doivent être trouvées par le décloisonnement des contingents, l'accompagnement aux personnes âgées en sous occupation de leur logement, la sensibilisation aux questions de dépassements des plafonds par les occupants en place, la mise en place d'une stratégie d'attributions, etc.

1.4.8.f Enjeux en termes de moyens

– *> La nécessité d'une vision cohérente, d'un équilibre global*

Partout la question de l'équilibre global et du respect du SCOT est évoquée. Les enjeux d'harmonisation des pratiques en matière d'équilibre ressortent également. Sur les secteurs engagés dans des démarches de PLUi (Pays d'Alby, Rive Gauche du Lac d'Annecy) l'ouverture à une démarche PLUi Grand Annecy est bien présente.

– *Enjeu d'une politique de maîtrise foncière renforcée*

Sur chacun des quatre secteurs la problématique de maîtrise foncière est évoquée comme l'une des pierres angulaires en réponse aux dysfonctionnements du marché immobilier.

Le recours à l'EPFL de Haute-Savoie est quasi systématiquement évoqué comme outil facilitateur.

– *Des besoins d'ingénierie pour la mise en place d'outils réglementaires, fonciers ou financiers*

Les outils sont connus mais assez peu mis en œuvre aux dires des élus rencontrés, notamment du fait de la contrainte technique et juridique que ceux-ci impliquent pour leur déploiement (Taxe d'aménagement majorée, PUP etc.)

Plusieurs communes insistent sur le fait que les PLU doivent être évolutif pour s'adapter aux projets et que ceux-ci ne soient pas trop figées dans leurs règles ou leurs OAP.

– *> La question du financement du logement social : un enjeu de pérennisation ?*

Plusieurs doutes sont émis quant aux moyens alloués en soutien à la production sociale. Les communes doivent elles cofinancer ? Néanmoins, tous les élus ont conscience qu'une aide significative doit être apportée au vu des prix fonciers et coûts de construction

Sur le secteur Lac les solutions de types baux emphytéotiques sont évoquées comme facilitateur d'une production moins onéreuse sans se déposséder des fonciers communaux.

- *La problématique de l'aménagement ressort sur la plupart des secteurs*

La nécessité de changer d'échelle dans la production apparaît également comme priorité. Il est ici question d'aider les communes à l'aménagement et à la production foncière.

1.5 Conclusions

1.5.1 LES ENJEUX DU PROCHAIN PLH (VERSION DU PLH 2020-2025)

La croissance démographique projetée dans le projet « Agglo 2030 » (20 000 habitants et 20 000 logements supplémentaires au cœur du Grand Annecy) fixe un double enjeu pour le territoire : produire davantage et produire mieux, autrement dit, produire le bon logement au bon endroit. En effet, il s'agit d'arriver à accélérer et mieux qualifier la production neuve pour :

- être en compatibilité avec le SCoT en matière de consommation foncière et de densification des zones déjà urbanisées,
- répondre aux exigences légales en matière de logements sociaux,
- proposer un parcours résidentiel à l'ensemble des ménages et notamment les ménages à revenus intermédiaires et les ménages familiaux.

La démarche en cours du projet de territoire « Imagine Grand Annecy 2050 » devrait confirmer cet enjeu.

Dans cette optique, plusieurs mutations de fond sont à entreprendre.

Le logement constitue un levier important pour accompagner le développement économique local. Cela nécessite donc une approche globale de la politique de l'habitat, intégrant la problématique des déplacements dans un « triptyque » habitat/ développement économique/ mobilités.

On constate une très forte disparité entre revenus des ménages et prix de l'immobilier. L'inadéquation est renforcée par l'effet « frontalier » croissant. Face à un moteur qui crée de la surchauffe et qui n'est pas maîtrisé, il paraît indispensable d'établir un véritable « plan d'actions » mobilisant un panel d'outils en faveur du logement à prix maîtrisé.

La législation concernant l'offre locative sociale devient de plus en plus contraignante. Dans ce paysage réglementaire sans cesse plus exigeant, il s'agit de prendre en considération la loi SRU, dans une logique de développement territorial où le logement social sert à la fois de moteur économique et surtout d'étape dans le parcours résidentiel des ménages.

La mise en place du SCOT, combinée aux contraintes naturelles de la topographie, réduisent considérablement les possibilités d'extension urbaine. Ce contexte oblige à travailler davantage en renouvellement. Cette mutation demande une plus grande implication de la collectivité dans l'identification et l'aménagement des terrains, car le développement au sein du tissu urbain constitué est souvent plus compliqué à mener.

Pour s'inscrire à la fois dans la suite des précédents PLH et dans une stratégie d'avenir du territoire à plus long terme, ce troisième PLH devra :

- Structurer une stratégie et une politique foncière intercommunale,
- Définir une gamme de produits diversifiés, en prix et en formes urbaines, à produire dans la construction neuve,
- Agir sur le parc existant.

Il s'agit de garantir une offre suffisante de nouveaux logements familiaux accessibles car, du fait de la spécificité territoriale du Grand Annecy (cadre de vie très attractif, offre touristique été/hiver, proximité des stations, pression sur les prix liés au pouvoir d'achat frontalier et à la demande résidentielle suisse), le marché privé s'oriente naturellement vers une offre qui cible le segment des plus aisés.

Le PLH devra donc apporter des réponses en termes de :

- logements locatifs privés en volume suffisant pour les jeunes actifs

- locatif aidé pour les ménages fragiles

- logements en accession abordable pour permettre l'ancrage des familles sur le territoire.

1.5.2 PLH/PLUI-HMB : QUELS ENJEUX ?

Le tableau ci-après interroge les déclinaisons dans le PLUI-HMB des orientations et actions du PLH ; En effet, la mise en œuvre du PLH permettra de nourrir les réflexions et le diagnostic du PLUI-HMB.

Orientations		Actions	Enjeux PLUI-HD
Conditions de réussite du PLH		Poursuivre l'animation de sinstances de pilotage	Quelle articulation avec les instances de travail du PLUI-HD? Où en est-on dans le suivi annualisé de sobjectifs?
		Renforcer l'animation de l'observatoire	Où en est on dans la mise en œuvre du tableau de boird de suivi du PLH? Possibilités de rajouter des items PLUI-HD? Quid MCMA? Suivi OK avec EPF 74?
		Communiquer et concerter auprès du grand public	Articulation avec les temps de communication du PLUI-HD? Opportunité de l'espace info dématérialisé? Quid de l'événement annuel?
Organiser le développement par la production maitrisée de logements	Développement dans les commune structurantes. Produire le foncier aménagé en volume Produire en moyenne 1600 logts par an pour une croissance démo de +1,3 et +1,5% par an Des objectifs de production territorialisé en fonction de l'armature urbaine, des lieux d'emploi, des services et de sinfrastructures de transports Les outils nécessaires pour organiser, maitriser et sptialiser l'offre d elogements (= PLUIHD + stratégie foncière communautaire) Construire des logements de qualité qui répondent aux aspirations des habitants	Traduire et suivre les objectifs territorialisés en tenant compte del'armature urbaine et la desserte en transports en commun	Lien direct avec le PLUI-HD stipulé dans l'action. On est ou de la démarché pédagogique d'accompagnement? Quel calendrier entre évaluation intermédiaire du PLH? Bilan final? Définition du POA-H? Et déclinaison dans OAP? Quid de l'étude spécifique sur la densification des ecteurs pavillonnaires?
		Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'habitat	Quid du PPAF du Grand Annecy?OFS? Appui EPF 74 effectif auprès des communes volontaires, sous quel forme?
		Renforcer la capacité d'aménagement communautaire	Quid de l'actualisation du recensement annuel des projets immobiliers (temps 1 = février 2018) Des études urbaines menées? Ingénierie?
		Améliorer la qualité des logements neufs	Charte promoteurs. Références architecturales? Temps de communicatoin sur le changement climatique?
Favoriser le développement solidaire de l'agglomération	Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables Développer une gamme de logements en accession abordable : environ 300 logements par an Poursuivre l'effort de mixité sociale : produire environ 600 LLS neufs par an Organiser la définition et la mise en oeuvre des critères d'attribution des logements sociaux	Favoriser la production de logements abordables	Comment aller plus loin avec le PLUI HD? Quelle VA attendue? Comment ne pas être bloquant en voulant être trop exemplaire? Traduire les objectifs dans PLUI HD? Des secteurs hétérogènes? Un objectif lissé? A quelle échelle? Le dernier engagement triennal va être calculé comment? Quel lien avec le PLUI HD? Avec une croissance forte des objectifs à prévoir.
		Accompagner la production de LLS	Action surtout financière auprès des bailleurs. Mais comment travailler avec les bailleurs sur des OAP habitat efficaces? Ont-ils des attentes?
		Organiser la définition et la mise en œuvre des critères d'attribution de LLS	Relation avec la CIL? Sachant que la question de l'offre se pose notamment pour réussir les attributions du premier quartile. De fait, dans les débats cela revient systématiquement
		Initier le pilotage de projets de cohésion sociale	Action type "politique de la ville" avec des enjeux de service de proximité notamment, et d'insertion
	Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours Rendre possible les parcours résidentiels des seniors et des personnes handicapées Mieux appréhender les besoins des plus démunis Mieux appréhender les besoins des jeunes en insertion et renforcer l'offre étudiante Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs modestes Développer l'offre adaptée pour les gens du voyage	Rendre possible les parcours résidentiels et faciliter le maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées	Production de logements spécifiques. Question des zones favorables au vieillissement?
		Mieux appréhender les besoins en logement des jeunes, renforcer l'offre étudiante	Production de logements spécifiques.
		Mieux appréhender les besoins des plus démunis en lien avec les communes	Offre PLAI et logements spécifique. Nécessite d'une approche souple? Beaucoup d'actions prévues en lien avec l'amélioration de la connaissance des besoins et des réseaux.
		Innover pour le logement des saisonniers et des travailleurs à revenus modestes.	Peu
		Développer l'offre adaptée pour les gens du	Accroissement de l'offre de terrains familiaux. Réserver des zones?
Améliorer le parc existant	Favoriser le maintien à domicile de spersonnes âgées Accompagner la rénpvation énergétique des logements et sensibiliser le public dans la rébovation de l'habitat Luttre contre l'habitat indigne	Mettre en œuvre un programme d'amélioration de l'habitat	Prendre en compte la vocation de l'existant dans le développement d'offres neuves = relier les programmes?
		Sensibiliser et accompagner le public dans l'amélioration de l'habitat	Démarches d'info : comment mettre la communication dans un PLUI-HD?

TABLEAU 44 – Les enjeux du PLUi avec les orientations et actions du PLH 2020-2025