

La solvabilité des ménages de Métropole Savoie face aux coûts résidentiels

Une étude...

Pour qui ?

Pour quoi ?

livret 1



Le territoire de Métropole Savoie est hétérogène, en termes de relief, de dessertes routières, d'offre de transports en commun, de revenus de population... L'offre de logement se trouve alors conditionnée par ces caractéristiques d'hétérogénéité.

Les agglomérations, territoires les mieux équipés en dessertes, équipements, services, commerces, emplois et logements, ne permettent plus aux ménages aux revenus médians d'effectuer un parcours résidentiel "sécurisant".

Ces populations qui ne peuvent plus s'installer dans les agglomérations, qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux, sont contraintes de se reporter vers les autres territoires.

Ceux-ci ont-ils les capacités de les accueillir ? Quelles évolutions à venir pour ces différents territoires ? Quels équilibres futurs sur le bassin de vie de Métropole Savoie ?

A l'heure de l'évaluation du SCoT de Métropole Savoie, le Syndicat Mixte a voulu mesurer l'adéquation entre les ressources des ménages et la réalité des marchés de l'immobilier (vente et location) et des coûts connexes aux logements (exemple : énergies, transport...) : c'est la notion de coût résidentiel.

L'objectif de l'étude est de disposer d'éléments de meilleure connaissance des choix résidentiels des ménages et de comprendre l'enrayement des parcours résidentiels sur Métropole Savoie.

Enfin cette étude ne prend pas en compte le comportement des ménages, la dimension du cadre de vie et les décalages qui peuvent exister entre la production de logements et les attentes des ménages.

NB :

L'étude a été réalisée avant la fusion des EPCI du secteur Sud en Communauté de communes Cœur de Savoie. C'est pourquoi les résultats sont présentés à l'échelle des anciens EPCI, y compris pour la partie enseignements pour les territoires.

Sommaire

1. Pourquoi cette étude ?

Le contexte fondamental de l'évaluation du SCoT	p. 4
Quels enjeux ?	p. 5

2. Pour qui ?

Contribuer à l'évaluation du SCoT	p. 7
Nourrir les projets dans les communes	p. 7
Un apport pour les EPCI	p. 7

3. Comment ?

Quels sont les objectifs de l'étude ?	p. 8
Quelle méthode utilisée ?	p. 9
Quelle réalisation ?	p. 9

4. Contexte national et local du marché du logement

Le parcours résidentiel des ménages	p. 11
Les coûts résidentiels des ménages	p. 13

5. Présentation du territoire de Métropole Savoie

Les caractéristiques du territoire de Métropole Savoie	p. 18
Qui habite ce territoire ?	p. 20
Quel est le parc de logement ?	p. 23

6. Quels apports de l'étude pour l'évaluation du SCoT ?

L'évaluation des grands thèmes du SCoT approuvé et présentation des apports possibles sur l'ensemble du territoire	p. 26
Amendements suite à l'étude sur certaines positions du SCoT approuvé	p. 28
Enseignements et propositions d'actions par sous-territoires du SCoT	p. 28

1. Pourquoi cette étude ?

Le contexte fondamental de l'évaluation du SCoT

Le contexte législatif

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Métropole Savoie, approuvé en juin 2005, est en phase d'évaluation. L'échéance d'évaluation est fixée au 21 juin 2015. Le syndicat mixte porteur du SCoT doit procéder à l'analyse des résultats de son application, en matière de transports et déplacements, de maîtrise de la

consommation de l'espace, d'implantation commerciale, d'environnement, et délibérer sur son maintien en vigueur ou sa révision (code de l'Urbanisme). De plus, il devra intégrer les dispositions de la Loi issue du Grenelle 2 de l'environnement avant le 1^{er} janvier 2017.

Le SCoT de Métropole Savoie

L'évaluation

L'évaluation se déroule sous plusieurs angles (non exhaustif) :

- Une **analyse des résultats** de l'application du SCoT sur l'environnement, les transports et les déplacements, la maîtrise de la consommation de l'espace et l'implantation commerciale, à travers :
 - Une évaluation sur les données chiffrées du SCoT
 - Une évaluation des outils de mise en œuvre du SCoT : complément d'analyse.
- Une **évaluation "prospective"** au regard des évolutions législatives, principalement à travers :
 - La planification énergétique
 - Un questionnaire du diagnostic du SCoT par rapport aux gisements fonciers et à la réalité de la population (solvabilité des ménages, taux d'efforts, vieillissement, évolution...).

Les orientations de 2005

Le SCoT de Métropole Savoie, prévoyait pour l'essentiel, d'accueillir 45 000 habitants nouveaux d'ici 2020. A ce sujet, le SCoT soulignait quatre éléments principaux :

- des évolutions très contrastées selon les tranches d'âges,
- l'équilibre entre les trois secteurs,
- les besoins en logements neufs,
- la mixité sociale.

Le SCoT a également défini des pôles préférentiels d'urbanisation à dominante d'habitat, d'autres à dominante d'activités, des réserves d'urbanisation à long terme et des secteurs de renouvellement urbain.

C'est dans ce cadre que Métropole Savoie a choisi d'entreprendre en 2012, une étude sur la solvabilité des ménages de son territoire à travers la mesure des coûts résidentiels.

Pourquoi cette étude ?

Quel enjeux ?

Pour le SCoT

La priorité du SCoT approuvé de Métropole Savoie est de proposer un équilibre entre les contraintes physiques, les enjeux paysagers, les risques naturels, les espaces naturels et la biodiversité, les espaces agricoles, le tourisme, le développement économique et l'urbanisation. C'est le choix d'équilibrer le territoire entre le développement et la protection.

Mesurer la solvabilité des ménages, et identifier des vulnérabilités éventuelles, est essentiel pour proposer une politique durable au SCoT de Métropole Savoie. Ainsi cette étude permettra au syndicat mixte Métropole Savoie de disposer d'éléments de meilleure connaissance des choix résidentiels des ménages.

Pour le territoire

La réalisation des parcours résidentiels : un enjeu pour Métropole Savoie ?

L'étude des soldes naturel et migratoire sur Métropole Savoie, signale des tendances d'exclusion d'une partie de la population envers certaines localités.

En effet, les agglomérations ont un solde migratoire faible (voir carte page 21), seul le solde naturel continue d'accroître leur population. Le territoire Sud et les Communautés de communes de Chautagne et d'Albens doivent, quant à eux, la majorité de leur accroissement démographique au solde migratoire. Ces territoires deviennent des territoires de report pour les populations ne pouvant se loger dans les agglomérations. Un territoire qui ne permet plus à ses habitants de réaliser un parcours résidentiel dans des conditions, notamment financières, acceptables, perd en attractivité pour les ménages.

Les collectivités se trouvent face à des risques de déséquilibres lorsque les ménages ne peuvent plus s'installer convenablement sur leur territoire. Lorsqu'un territoire manque de représentativité d'une certaine tranche d'âge de la population il peut craindre une absence de renouvellement de certaines activités et une incertitude quant à la pérennité de certains équipements publics (exemple : services scolaires...).

Pourquoi cette étude ?

Taux d'effort =
part des revenus des
ménages consacrée à un
poste de dépenses.

Enjeu d'attractivité du territoire

De nos jours, le choix du cadre de vie est le premier critère d'installation des ménages en Savoie¹. Toutefois, les nouveaux arrivants à la recherche de logements vont être confrontés aux tensions du marché de l'immobilier lors du choix de leur localisation résidentielle. En effet, les ménages locaux et les ménages arrivant aux revenus moindres n'apparaissent pas précaires face au logement mais ont un choix restreint.

La comparaison du taux d'effort net médian des ménages pour se loger² résidant dans les départements de la Région Rhône-Alpes, nous apprend qu'au 31 décembre 2009, le taux d'effort net médian des ménages savoyard était de 18,6 % contre 17,3 % en 2001.

Pour comparaison, le taux d'effort net médian des ménages qui résident en Haute-Savoie et en Isère est plus élevé, avec respectivement 20,3 % et 19,5 %, fin 2009. Les ménages qui résident sur le territoire du Grand Lyon, ont un taux d'effort de 18,1 %, ce qui est moins élevé qu'en Savoie.

Le cadre de vie de la Savoie suffira-t-il à faire venir les ménages coûte que coûte face à des territoires limitrophes attractifs ?

Enjeux d'équilibres globaux du territoire

Dans la notion d'équilibres globaux du territoire, la présence d'emplois se corrèle aux déplacements, à la diversité de la population, aux possibilités de logement et à la présence de services publics. Un territoire qui n'est plus attractif risque de remettre en cause ses équilibres notamment lorsque sa population vieillit. Le vieillissement des populations peut remettre en cause le maintien de certains équipements publics notamment scolaires.

Le territoire de Métropole Savoie commence à voir les effets pervers de sa perte d'attractivité pour les jeunes ménages sur les équipements scolaires, car des communes d'agglomérations, se voient contraintes à la fermeture de classes.

L'équilibre peut également s'entendre sous l'angle de la mixité notamment sociale. Les territoires au marché immobilier tendu évincent une partie de la population, au risque d'avoir une ségrégation socio-spatiale. En effet, le plus souvent au cœur des agglomérations résident les ménages relativement aisés et les ménages aux revenus modestes logés dans des logements sociaux car l'offre de logement social reste le plus souvent au cœur des villes.

1 - Etude solvabilité des
ménages – DDT – 2011

2 - Etude Insee – Les revenus
et le patrimoine des ménages,
édition 2011

2. Pour qui ?

L'étude est dotée de plusieurs niveaux de lecture permettant ainsi plusieurs échelles de prise en compte.

Contribuer à l'évaluation du SCoT

Cette étude a été initiée dans le cadre de l'évaluation du SCoT de Métropole Savoie. L'étude vise à relier la problématique du logement (prix de sorties, principes de densité, lien

habitation / transport en commun...) avec celle des déplacements, des énergies liées au logement et de la localisation des emplois et services.

Nourrir les projets dans les communes

L'étude propose dans chacun des items développés dans les livrets 2 et 3, des pistes d'évolutions, à destination des élus du territoire.

De plus, chaque élu sera informé de tous les points de l'étude concernant leur commune sur une fiche communale.

Chaque fiche communale se compose de données à l'échelle de la commune, à l'échelle de l'EPCI de rattachement et à l'échelle de Métropole Savoie.

Les fiches exposent des données relatives à la population communale et au parc de logements, mesure l'adéquation entre les ressources des ménages communaux et les offres de logement sur la commune, présente un diagnostic des mobilités domicile-travail, ainsi que des pistes d'évolutions pour la commune au regard de ces données (notion de prix de sortie des logements).

Un apport pour les EPCI notamment dans l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat

La vision supra territoriale apportée par l'étude, dépassant les territoires couverts par des PLH, permet d'expliquer certains phénomènes de pratiques et de migrations résidentielles.

L'étude, de part ses indicateurs, a enrichi le diagnostic du PLH 2014 - 2019 de Chambéry métropole. Dans ce diagnostic, les indicateurs ont permis notamment d'identifier où le ménage-type choisi par Chambéry métropole (2 adultes 30 - 39 ans et 2 enfants de moins de 14 ans), peut acquérir un logement dans et en dehors de l'agglomération.

3. Comment ?

Quels sont les objectifs de l'étude ?

Cibles

Les objectifs de l'étude sont :

- d'évaluer le SCoT,
- d'identifier s'il y a adéquation entre les ressources des ménages et l'offre de logements sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie,
- de disposer d'éléments de meilleure connaissance des choix résidentiels des ménages,
- d'auditer le territoire de Métropole Savoie sur les coûts résidentiels au regard de données nationales.

L'un des fils rouges de l'étude est de comprendre l'enrayement des parcours résidentiels sur Métropole Savoie et notamment les difficultés d'ancrage des

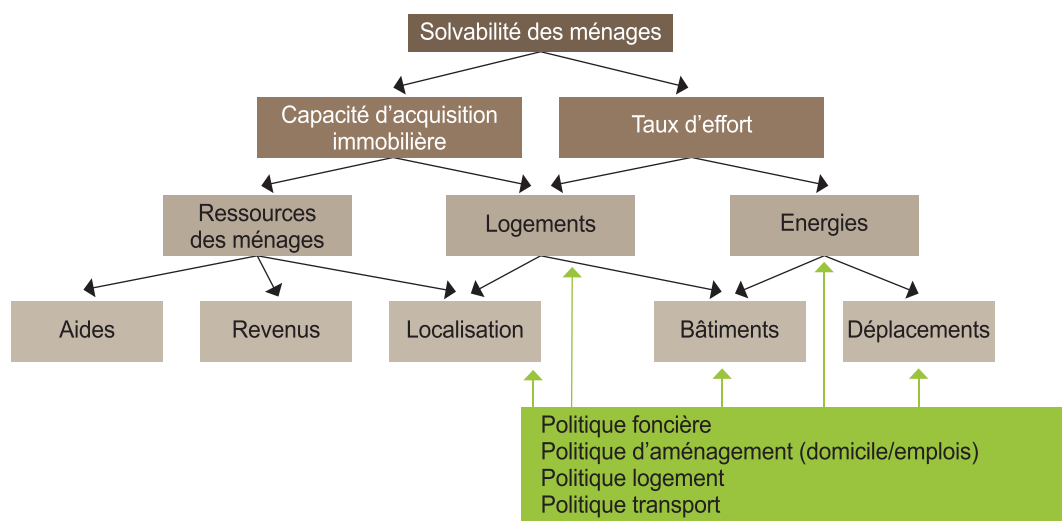
jeunes ménages, le plus souvent primo-accédants requérant majoritairement des financements bancaires pour l'acquisition de leur résidence principale.

En effet, les fortes évolutions du marché immobilier et de la structure des ménages (décohabitation, augmentation des divorces, vieillissement...) ont un impact important sur les besoins et les conditions d'accès au logement.

Face au problème de solvabilité des ménages, le développement de logement en adéquation avec l'enveloppe financière globale des ménages apparaît comme un enjeu fondamental. Mais comment définir la notion de logement abordable ?

Les différents thèmes étudiés

Le schéma ci-dessous expose les thèmes abordés ainsi que les leviers d'actions probables.



La politique du logement n'apparaît pas comme étant le seul levier pour re-solvabiliser les ménages.

Quelle méthode utilisée ? Quelle réalisation ?

Méthode

Le périmètre de l'étude est l'ensemble du territoire de Métropole Savoie.

Un livret méthodologique (livret 4) joint à l'étude présente toutes les données utilisées ainsi que leur méthode d'analyse.

La finalité de ce livret 4 est de présenter la méthode avec clarté pour permettre la transposabilité éventuelle de l'étude et la mise à jour des indicateurs. En effet, les indicateurs forment aujourd'hui un "état zéro".

La mise en place d'indicateurs

L'étude évalue la solvabilité des ménages par l'utilisation d'indicateurs visant à mesurer la **capacité d'acquisition** des ménages et à appréhender leurs **taux d'efforts** pour se loger, en accession et en location, ainsi que leurs taux d'efforts énergétiques liés à leur logement et à leurs déplacements domicile-travail. D'une façon générale ce sont les choix et les coûts résidentiels des ménages qui sont identifiés.

De plus, un critère de **dépendance à la voiture** induit par la localisation du logement a été établi en fonction de la localisation du domicile des ménages et de son éloignement avec les transports en commun desservant les zones d'emplois, les commerces et les services dont ils peuvent avoir besoin.

Autrement dit, Métropole Savoie cherche à savoir :

Quels sont les coûts résidentiels des ménages ?

Quel est l'impact des taux d'efforts liés au logement sur la solvabilité des ménages ?

Le cadre de l'étude

La création d'un "ménage-type" : deux adultes et un enfant

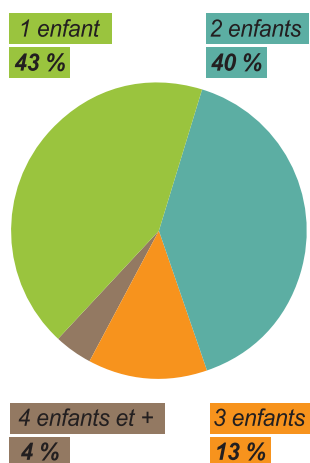
Dans les différentes parties de l'étude se retrouve systématiquement la mise en situation d'un ménage-type composé de deux adultes et d'un enfant, soit 1,8 unité de consommation³.

Ce choix de ménage-type a été fait en considérant les éléments suivants :

- **statistiquement** sur le territoire de Métropole Savoie, il y a une proportion plus importante de ménages avec enfant que sans enfant. Les ménages avec enfant, ont quant à eux majoritairement un seul enfant ;
- **sociologiquement**, c'est souvent le moment où les ménages changent de logement et où ils ont besoin d'offre de logement en adéquation avec leurs ressources pour pouvoir progresser dans leur parcours résidentiel. Cette typologie de ménage est souvent primo-accédant lors de l'acquisition de leur résidence principale.

Ce choix permet également de justifier de revenus intermédiaires (1,8 UC) face à 1,5 UC si uniquement couple et 2,1 si 2 enfants. Cela fait donc le choix d'exposer une situation intermédiaire économiquement.

Famille avec enfants en 2010



3 - Unité de consommation : le revenu du foyer est pondéré par un coefficient attribué à chaque membre du ménage pour permettre la comparaison des niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente. L'échelle utilisée est telle que : 1 UC pour le 1^{er} 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.

Comment ?

4 livrets
102 fiches
communales

Simulations d'emprunts avec apport

Des simulations d'emprunt sont réalisées avec les revenus médians des ménages-types communaux et le revenu médian du ménage-type de Métropole Savoie. Les capacités d'acquisition des ménages par le recours à l'emprunt bancaire sont alors confrontées aux prix de l'immobilier pratiqués sur les EPCI.

En effet, eu égard au secret statistique émanant du manque de données sur certaines communes, a été fait le choix de regrouper et d'établir un prix de vente moyen des logements neufs (appartement et maisons confondus) et un prix de vente moyen des logements anciens (maisons et appartements confondus) alors exprimés en €/m².

Les simulations d'emprunts ont été réalisées à partir de deux hypothèses.

1. Avec un apport de 10 000 € (cible de représentativité : primo-accession).
2. Avec un apport de 50 000 € (cible de représentativité : apport moyen national plus caractéristique des secundo-accédants ou d'un apport suite à héritage...)

La définition de logements types pour l'ancien et le neuf

La capacité d'acquisition du ménage-type est confrontée à la possibilité d'acquérir :

- un logement correspondant à la superficie moyenne des logements sur la commune (indication uniquement sur fiche communale),
- un appartement de 70 m² (neuf et ancien),
- une maison de 100 m² (neuve et ancienne).

De plus, la solvabilité des ménages-types est également identifiée par les possibilités offertes aux ménages pour louer leur résidence principale.

Une superficie de 70 m² a été retenue pour loger une famille de trois personnes car selon l'Insee il s'agit d'une surface acceptable pour loger trois voire quatre personnes.

L'hypothèse d'une maison de 100 m² a été choisie, car cette surface correspond à la moyenne des surfaces des maisons sur le territoire.

Le rendu de l'étude

L'étude se compose de quatre livrets et de 102 fiches communales.

Livret 1

Le livret 1 présente le contexte de l'étude, ses objectifs, un premier exposé de la méthode, les éléments de contexte et les apports de l'étude.

Livret 2

Le livret 2, intitulé "*Les ménages peuvent-ils se loger sur le territoire de Métropole Savoie ? Ont-ils vraiment le choix de leur lieu de résidence ?*", mesure l'adéquation entre les ressources des ménages et les offres de logement en location et en accession à la propriété.

Les indicateurs principaux de ce livret sont :

- indicateur n°1 : capacité d'acquisition immobilière des ménages
- indicateur n°2 : taux d'effort en location

Livret 3

Le livret 3 "*Quelle part du coût de l'énergie pour les ménages ? Quelle dépendance à l'usage de la voiture ?*", précise les coûts liés au choix de la localisation résidentielle des ménages, tels que :

- Indicateur n°3 : taux d'effort énergétique du logement,
- Indicateur n°4 : taux d'effort déplacement,
- Indicateur n°5 : indice de dépendance à la voiture,
- Indicateur n°6 : pourcentage d'actifs occupés pouvant télétravailler.

Livret 4

Le livret 4 est le recueil méthodologique de l'étude. Toutes les données utilisées et créées pour les indicateurs sont explicitées. Les partis pris sont exposés ainsi que les limites des données et des indicateurs.

4. Contexte national et local du marché du logement

Ci-dessous sont exposées brièvement les notions abordées dans l'étude à savoir : le parcours résidentiel et les coûts résidentiels, ainsi que les composantes qui leur sont liées.

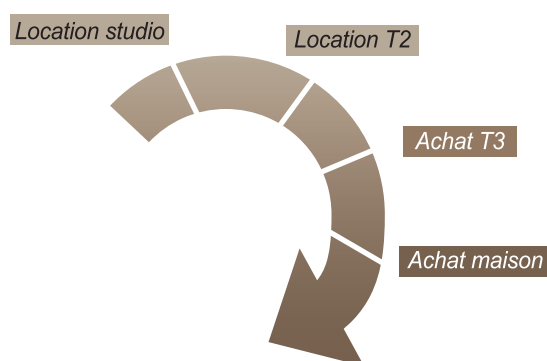
Le parcours résidentiel des ménages

Le parcours résidentiel, représenté sommairement par le schéma ci-contre, représente les offres de logement dont les populations ont besoin tout au long de leur vie. Classiquement, il débute lorsqu'un jeune quitte le domicile parental pour étudier ou démarrer sa vie active. Le plus souvent cela commence par la location d'un appartement de petite surface, puis la location d'un appartement plus grand, puis de l'achat d'un appartement, la revente de ce dernier constituant l'apport pour l'achat de la maison familiale.

Le parcours résidentiel des ménages semble incertain, en cause les difficultés d'accession à la propriété, surchargeant d'autant le parc locatif privé et public.

D'une façon générale, la typologie de logement varie en fonction de la structure des ménages. Jusqu'alors ce parcours résidentiel se voulait être ascendant et il était signe de progression sociale positive, mœurs instituées par les trente glorieuses...

Mais ce modèle de nos aînés est-il toujours viable aujourd'hui ?



D'un point de vue sociologique...

Quelles sont les aspirations des français ?

Selon le "baromètre des intentions d'achat" publié en février 2012 par l'institut de sondage IFOP, 92 % des Français préfèrent (ou préféreraient, s'ils sont locataires) être propriétaire. Mais seulement 30 % des personnes interrogées ont l'intention de réaliser un projet immobilier (25-34 ans : 54 %, cadres supérieurs : 59 %, locataire : 40 %), ils étaient 33 % en 2011. 86% des personnes ayant un projet souhaitent acheter un bien immobilier.

Le bien recherché reste encore majoritairement la maison individuelle. Les premiers critères de choix, hormis le budget, pour l'acquisition d'un bien immobilier sont (par ordre de priorité): le nombre de pièces, la présence d'un jardin individuel et la proximité avec le lieu de travail.

D'après ce sondage, l'acquisition de sa résidence principale constitue toujours le premier investissement de la part des ménages dans la perspective de la retraite mais aussi le signe de pouvoir acquérir un certain statut social.

Contexte national et local du marché du logement

Le logement : un statut social ?

Aujourd'hui avoir un logement conditionne l'existence sociale. Une absence d'adresse constitue un obstacle pour trouver un emploi. Les études sur la précarité le montrent : l'adresse conditionne beaucoup d'actes de la vie courante (pas de compte bancaire sans adresse, pas de travail régulier sans compte bancaire, pas de couverture sociale sans adresse,...).

Bon nombre de ménages ont déjà cette adresse, tant recherchée par les populations défavorisées mais ne peuvent tout de même pas progresser dans leur parcours résidentiel.

Le parcours résidentiel correspond alors à la possibilité de pouvoir changer de logement en fonction de ses besoins (évolution de la taille du ménage...), sans risque pour la solvabilité des ménages.

D'un point de vue économique...

Selon une enquête IFOP (février 2012), 70 % des personnes qui déclarent ne pas avoir d'intention de projet immobilier (location ou acquisition), évoquent en premier lieu (54 %), le manque de moyens financiers, du au contexte économique et à la difficulté de recourir aux crédits immobiliers.

Ne pas avoir de projet immobilier, signifie que les populations restent dans leur logement actuel, et n'envisagent pas d'évoluer dans leur parcours résidentiel, faute de contexte économique favorable.

Les personnes enquêtées par IFOP, déclarent ne pas vouloir contracter de crédit immobilier, engagement à long terme, dans ce contexte de "crise" immobilière et de marasme économique.

La "crise" immobilière...

Les différents agents économiques et politiques donnent plusieurs définitions à cette "crise", elle semblerait exister notamment à cause de l'inadéquation entre l'offre et la demande, quant au nombre de logement produit et quant aux prix des logements.

Mesurer cette inadéquation est au cœur du sujet de cette étude.

Elle peut être due à une forte augmentation des besoins de la population, à un retard de la construction, à une insuffisante mobilisation du foncier, tout cela contribuant à une flambée des prix et à une hausse du taux d'effort des ménages pour se loger.

Le territoire de Métropole Savoie souffre de l'insuffisance d'opportunités foncières destinées à la construction de programmes immobiliers aux prix maîtrisés. De plus, les élus locaux hésitent à mener des politiques foncières actives, eut égard aux contraintes réglementaires, juridiques, au manque de moyen, au manque de garantie envers les prix de sorties des logements et aux réticences de leurs concitoyens envers les nouveaux projets.

Le foncier nerf de la guerre de la chaîne de l'immobilier, qui voit son prix impacté par son potentiel de droits à construire, subit d'importantes spéculations.

Contexte national et local du marché du logement

Naissance d'une bulle immobilière sur Métropole Savoie ?

Une bulle immobilière apparaît lorsqu'il y a une inadéquation effective entre les prix des logements et la solvabilité des ménages. C'est à dire lorsqu'il y a disproportion entre l'évolution du pouvoir d'achat immobilier des ménages et l'augmentation du prix des logements.

Si les prix des logements augmentent à cause de la spéculation alors apparaît un phénomène de bulle. La spéculation semble alors bien présente sur le territoire de Métropole Savoie.

En effet, le territoire de Métropole Savoie est un territoire de propriétaires particuliers, très attachés à leurs terres

qui ont vu au fil des années, la valeur de leurs propriétés s'accroître et devenir de véritables rentes. L'augmentation observée de la valeur de leurs biens ne les pousse nullement à se précipiter à la vente. Les fluctuations et hausse des prix du foncier génèrent des comportements de rétention spéculatives.

De plus, le territoire subit un desserrement de la part des ménages arrivants des départements voisins et venant acquérir sur le territoire de Métropole Savoie avec un pouvoir d'achat d'en moyenne 14 % supérieur aux ménages locaux, les écartant ainsi des possibilités d'acquisition.

Les coûts résidentiels des ménages

Par coûts résidentiels, sont entendus les coûts liés au logement des ménages. C'est-à-dire, les **dépenses de logement** (loyer, remboursement d'emprunts...), les dépenses d'énergies liées au logement à savoir les **énergies nécessaires au bâtiment** (chauffage,

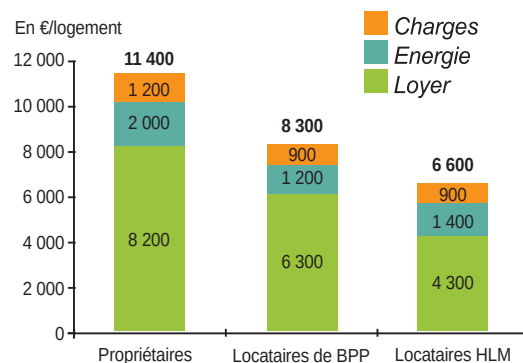
ECS...) et le coût des **déplacements** induits par la localisation du logement, notamment les déplacements domicile-travail.

Qu'en est-il de ces coûts à l'échelle nationale ?

Le poids du logement dans le budget des ménages en France

D'après les données de la comptabilité nationale (c'est la représentation schématique et quantifiée de l'activité économique d'un pays qui mesure les flux monétaires représentatifs de l'économie d'un pays pendant une période donnée) publiées en décembre 2012 par le Commissariat général au développement durable – Service de l'observation et des statistiques dans un rapport annuel intitulé « compte du logement 2011, le poste "Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles" représente 24,6 % de la dépense de consommation finale des ménages en 2006 contre 10,9 % en 1959.

Les dépenses courantes en moyenne par logement selon les filières en 2011



Sources : Ceren et Compte du logement 2011

BPP = bailleurs personnes physiques

Contexte national et local du marché du logement

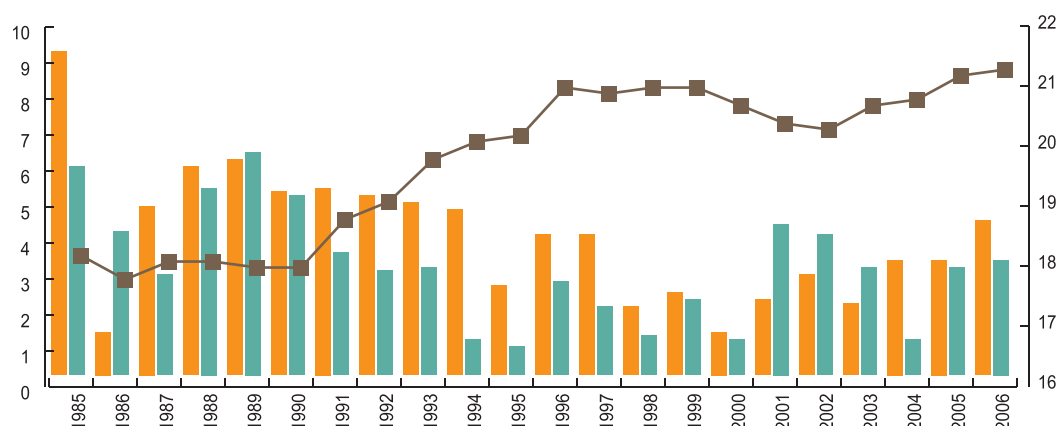
Champ : France métropolitaine, résidences principales.
Source : Compte satellite du logement et enquêtes nationales logement.

Globalement, en 2011, la dépense en logement, s'élève à 443,7 milliards d'euros et équivaut à 22,2 % du PIB.

Les loyers du secteur libre ont progressé sur 10 ans de 33 % quand les revenus progressaient de 43 %.

Champ : Logement HLM
Source : Enquête logement 2006

Evolution de la dépense moyenne de logement
Evolution du revenu disponible brut moyen
Poids du logement dans le revenu disponible brut

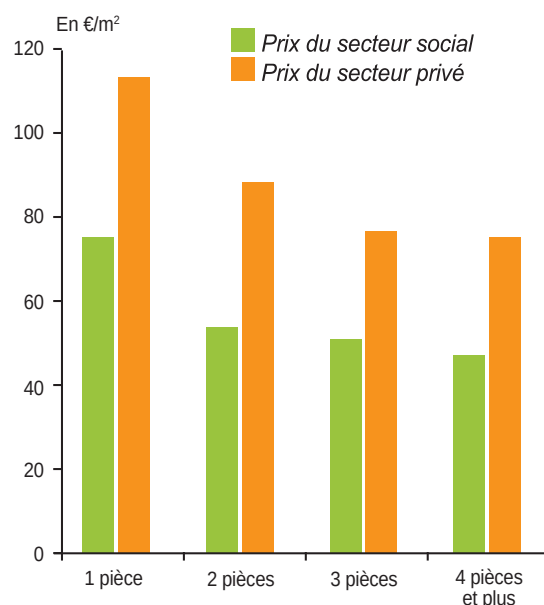


En 2006, un ménage consacre en moyenne 21,3 % de son revenu disponible brut à ses dépenses de logement alors qu'il n'en consacrait que 17,6 % en 1984, soit une augmentation annuelle moyenne de 0,9 % (voir graphique au-dessus).

C'est depuis le début des années 1980, que le logement est devenu le premier poste de consommation des ménages. Aujourd'hui, il représente 28,9 % de la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble de l'économie française. La FBCF est l'agrégat qui mesure en comptabilité nationale l'investissement en capital fixe (ensemble des actifs corporels et incorporels) des différents agents économiques résidents.

Evolution des prix de la location immobilière

En 2011, un ménage locataire du parc social acquitte un loyer annuel moyen de 63 euros par m², loyer inférieur de 35,6 % au loyer qu'il paierait s'il devait occuper le même logement dans le parc privé. La différence de loyer (en %) s'est légèrement atténuée au cours des dernières années, les prix des loyers du parc social évoluant à un rythme supérieur à celui du secteur libre.



Contexte national et local du marché du logement

Evolution des prix à l'achat

L'Insee précise par son analyse nationale du pouvoir d'achat immobilier des français qu'ils dépensent de plus en plus pour se loger : **le prix des logements anciens a augmenté de 141 % à l'achat entre 2000 et 2010, l'augmentation a été de 84 % pour les logements neufs, tandis que la progression des revenus n'était que de 43 % sur la même période.**

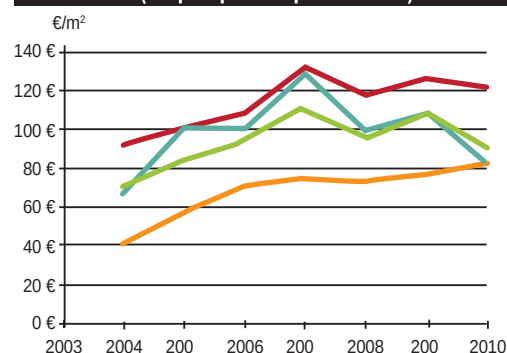
Sur le territoire de Métropole Savoie il est difficile d'exprimer de tels chiffres avec exactitude, en cause la fiabilité des données immobilières et notamment leur nombre, soumettant de nombreuses communes au secret statistique.

Les graphiques ci-contre présentent les prix au m² des terrains à bâtir sur les territoires de Métropole Savoie.

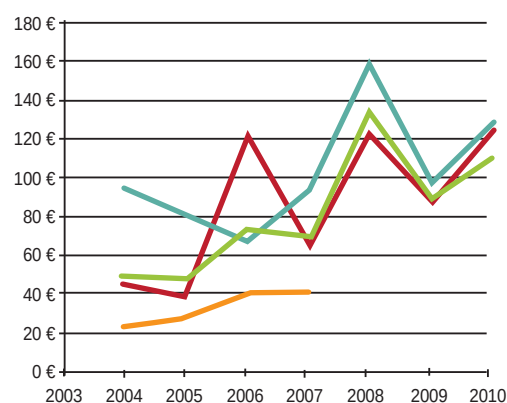
Pour rappel la valeur du foncier impacte le compte à rebours de la chaîne de production de logement, autrement dit, il influe directement sur les prix de sortie des biens.

— Secteur Nord
— Secteur Centre
— Secteur Sud
— Métropole Savoie

Evolution des prix du foncier destiné à l'habitat individuel (acquis par les particuliers)



Evolution des prix du foncier destiné à l'habitat collectif



Qu'en est-il de la solvabilité des ménages ?

L'utilisation du terme "solvabilité", définit la capacité de paiement d'un individu dans la perspective d'un emprunt bancaire, autrement dit c'est sa capacité à rembourser sa dette et à honorer ses obligations de paiement. Ce seuil de

solvabilité est défini à 33 % des revenus des ménages. C'est-à-dire qu'un ménage ne peut s'endetter à plus de 33 % de ses revenus, à la double condition que son "reste à vivre" soit suffisant.

Un effort financier toujours plus important...

Le seuil de solvabilité est égal au seuil de capacité d'endettement maximum de 33 % des revenus du ménage. De même le paiement d'un loyer ne doit pas dépasser 33 % des revenus du ménage. Or que ce soit pour le paiement d'un loyer ou pour le remboursement d'un emprunt bancaire, les 33 % ne comprennent pas les charges liées au logement (énergies, charges de copropriété, taxes, frais de déplacement dus à la localisation du logement...). Ces charges ajoutées à

l'endettement maximum augmentent d'autant l'effort consenti par les ménages pour se loger.

La solvabilité des ménages est directement affectée par la disproportionnalité entre les prix des logements et leurs revenus. En résulte un taux d'effort plus élevé et des durées d'emprunts plus longues malgré un contexte de baisse des taux d'intérêts.

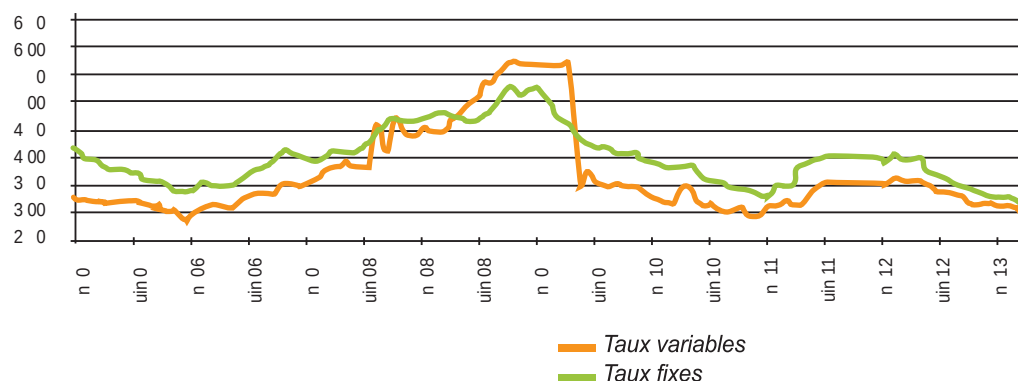
Contexte national et local du marché du logement

Une durée d'endettement qui s'allonge toujours plus...

Une étude de l'Insee (*Insee Première* n°1 297 - Mai 2010) met en évidence l'impact des taux d'intérêts sur les durées d'emprunts en comparant la solvabilité d'un ménage sur 3 années différentes, dans le cas de l'acquisition d'un logement.

Ainsi, avec le même apport personnel et le même taux d'effort, un ménage se serait endetté pendant 14 ans en 2000, 27 ans en 2006 et 31 ans en 2008 (période où les taux étaient les plus élevés).

Evolution des taux du marché à 15 ans



Le poids des énergies dans le budget des ménages en France

L'intérêt pour l'énergie dans les démarches d'analyse territoriale est de plus en plus présent. Outre la question du prix des carburants et des énergies domestiques, les dépenses énergétiques des ménages concentrent une multitude de problématiques : recherche de sobriété énergétique, de limitation des gaz à effet de serre, de diminution de la dépendance économique aux énergies fossiles et la promotion de l'indépendance énergétique du pays.

Selon l'Insee, le **taux d'effort énergétique** est en moyenne de 4,3 %, néanmoins 15 % des ménages français ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 %. Dans plusieurs rapports récents, un ménage est habituellement considéré comme étant en situation de précarité énergétique si son budget énergie pour son logement excède 10 % de ses revenus.

Ainsi, de plus en plus de ménages deviendront vulnérables face à une énergie toujours plus chère.

En effet, selon un rapport publié par le réseau R.A.P.P.E.L en mars 2011 (précarité énergétique "état des lieux et propositions d'actions"), les experts et les gouvernements s'accordent à dire que les prix de l'énergie devraient connaître une augmentation supérieure à l'inflation et aux hausses de salaires dans les années à venir.

D'après ce même rapport, le prix des combustibles fossiles (fioul, gaz de ville et propane) a été multiplié par deux ou trois en 20 ans. La cause provient de la raréfaction annoncée du gaz et du pétrole qui subit de plus, une demande accrue de la part des pays en fort développement. Les tensions sur les marchés internationaux font monter les prix. L'électricité devrait également continuer à augmenter en raison de l'alignement des tarifs français sur ceux pratiqués en Europe, obligatoire à cause de l'ouverture du marché européen de l'énergie. Le consommateur d'électricité français a une facture d'environ 30 % moins coûteuse que ses voisins européens.

Contexte national et local du marché du logement

Aujourd'hui les prix des énergies augmentent, mais les bâtiments et les automobiles consomment moins.

Le coût des investissements sur le parc de production français lié à la croissance, engendrera aussi une répercussion des coûts sur les consommateurs. Une dernière cause sera l'augmentation de la demande en France liée aux nouveaux usages de l'électricité, dans l'industrie et dans les transports avec notamment l'arrivée de la voiture électrique.

Dans l'étude ci exposée "solvabilité des ménages face aux coûts résidentiels",

menée par Métropole Savoie, l'accent est mis sur l'impact financier des énergies dans le budget des ménages.

Toutefois, pour aller plus loin, il serait souhaitable que Métropole Savoie mette en place une planification énergétique à son échelle, pour comprendre et autant que possible prévenir les différentes problématiques liées aux énergies et ainsi développer une véritable politique énergétique pour l'ensemble de son territoire.

Les énergies du bâtiment

La performance énergétique s'est améliorée en 20 ans, que ce soit pour l'habitat ou les transports. Les logements neufs sont moins consommateurs en énergie de chauffage, car mieux isolés et bénéficient de système de chauffage central individuel plus performant. Selon le Ceren (Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie), la réglementation de 1975 a en effet induit une baisse significative de la consommation thermique au mètre carré des nouveaux logements par rapport aux anciens.

Depuis 1975, se sont succédés les réglementations thermiques, bientôt la norme risque de tendre vers la maison passive, c'est-à-dire que la maison produit plus d'énergies qu'elle en consomme.

Métropole Savoie évalue les taux d'effort énergétique des ménages (*livret 3 - indicateur 3*), concernant les dépenses d'énergies nécessaires au logement en fonction de l'âge du bien immobilier (l'âge du bien défini une Réglementation Thermique et ainsi fixe un seuil de consommation), son volume et le type d'énergies utilisées. Evidemment, n'est pas considéré le comportement des ménages vis-à-vis de l'utilisation des énergies.

Les énergies des déplacements

Selon l'enquête "budget des familles" de l'Insee en 2006, le nombre d'actifs utilisant une voiture pour ses déplacements a progressé de 4,3 % entre 1999 et 2006. Sur cette même période, la consommation moyenne d'un véhicule (en litres) a chuté de 6 %, la distance médiane parcourue par les actifs s'est allongée de 8 % et le prix du supercarburant et du gazole ont augmenté respectivement de 32 % et de 55 %.

Le pic pétrolier de l'été 2008 a remis sous les projecteurs les frais de carburants. Quoique mal identifiée par les ménages par rapport à d'autres charges fixes comme les loyers ou les remboursements de prêt, ou perçu à tort comme résiduels, la perspective d'un accroissement rapide de ce poste risque de mettre à mal certains ménages.

Les dépenses liées aux déplacements domicile-travail (carburant et péage) des ménages de Métropole Savoie sont identifiées par un indicateur (indicateur 4) dans le livret 3 de la présente étude.

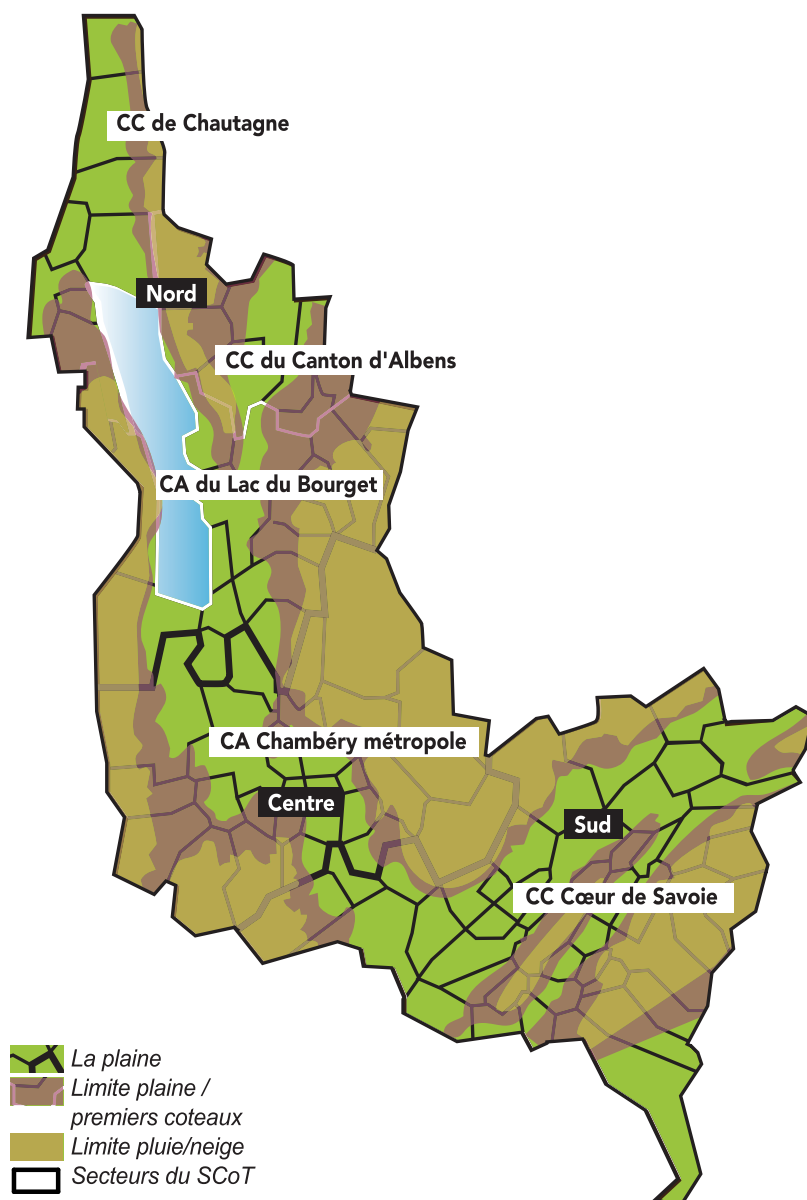
5. Présentation du territoire de Métropole Savoie

Les caractéristiques du territoire de Métropole Savoie

Le territoire de Métropole Savoie s'étend sur 102 communes de Savoie, de la Chautagne à la Combe de Savoie. Il représente un tiers des communes de Savoie et 55 % de la population (227 543 habitants au 1^{er} janvier 2013).

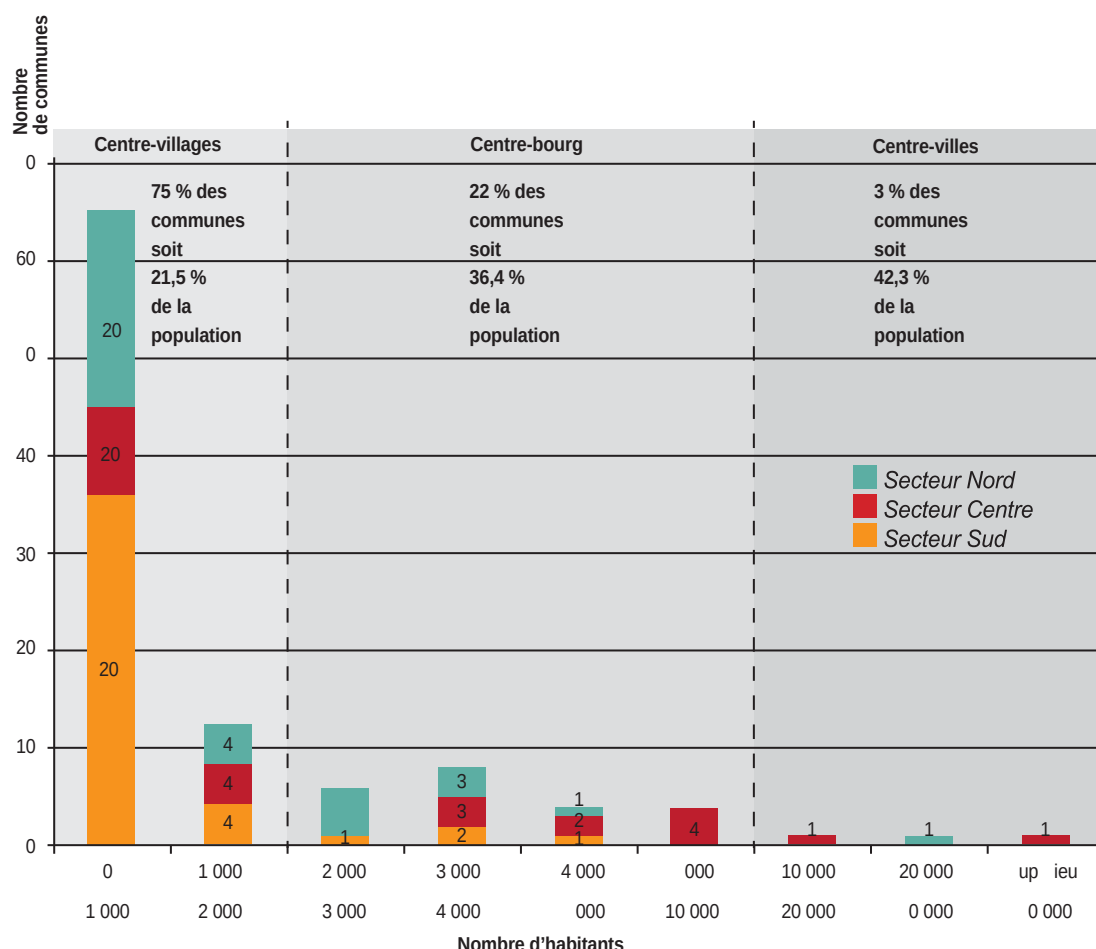
Territoire de montagne, son relief (de 230 à 2 700 m d'altitude), est une donnée importante pour mieux comprendre les contraintes de déplacements (accessibilité, neige, efficacité des voiries) et d'urbanisation (pente). Dans une même agglomération, ces conditions peuvent être extrêmement différentes.

Vers une notion de topo-aménagement...
un relief déterminant notamment pour les déplacements, l'accès aux services, les besoins d'équipements, les contraintes de constructions...



Présentation du territoire de Métropole Savoie

Une caractéristique importante du territoire tient sur le fait que 75 % des communes ont moins de 1 000 habitants. Le territoire de Métropole Savoie regroupe des agglomérations de tailles moyennes qui côtoient des chapelets de villages. Il existe peu de communes intermédiaires.

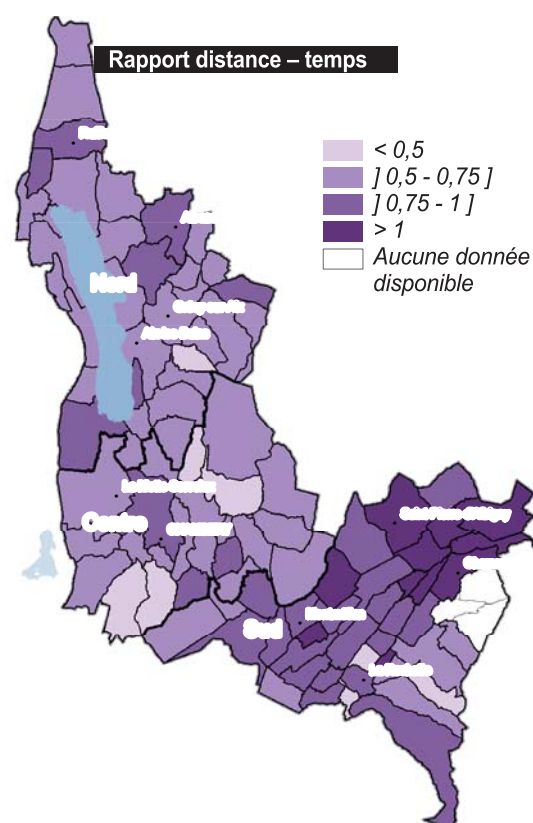


Le territoire de Métropole Savoie est de plus un territoire qui se parcourt aisément.

La carte ci-contre présente le rapport distance-temps des trajets domicile-travail des actifs occupés par commune.

Lorsque le rapport est bas cela veut dire que le temps de parcours est plus long que la distance réelle parcourue.

Ainsi les habitants au Sud-Est du territoire parcourent de longues distances mais relativement rapidement.



Présentation du territoire de Métropole Savoie

Qui habite ce territoire ?

La population

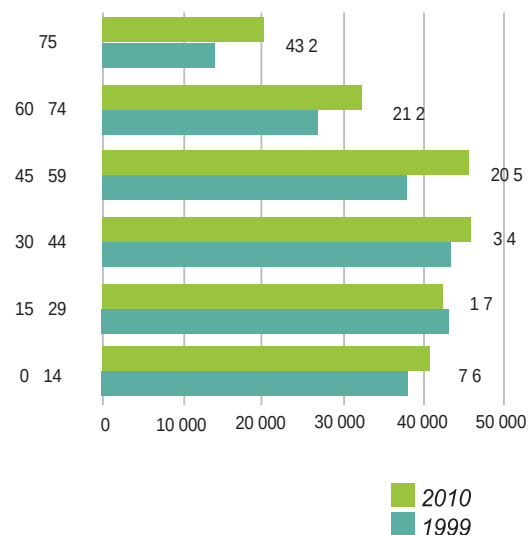
La pyramide des âges ci-contre superpose l'âge des populations en 1999 et en 2009. La population âgée entre 80 et 84 ans a doublée en 10 ans.

50 % d'augmentation de la population âgée de 55 à 64 ans et une diminution de la représentativité de la tranche des 25-39 ans.

Globalement, sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie, la population vieillit.

Cette tendance se retrouve aussi à l'échelle départementale, régionale et nationale.

Pyramide des âges



Les ressources des ménages

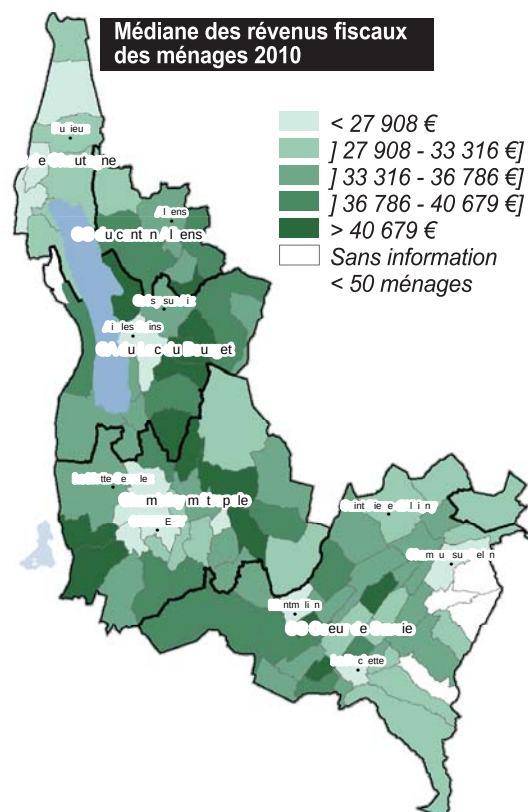
Tous ménages confondus...

La carte ci-contre présente les revenus médians communaux des ménages sur l'ensemble du territoire, tous types de ménages confondus.

D'une façon générale les deux agglomérations regroupent les ménages aux revenus les plus importants. Hormis, pour les deux villes centre qui ont une médiane de revenus parmi les plus faibles.

Le territoire Sud, certaines communes du Massif des Bauges et une partie de la Communauté de communes de Chautagne, regroupent les populations aux ressources les plus basses.

Médiane des revenus fiscaux des ménages 2010



Qu'en est-il de la répartition des revenus du ménage-type retenu par l'étude ?

Autrement dit quelle répartition des revenus à composition identique (3 personnes : 2 adultes + 1 enfant) ?

Ecart de revenus :

Propriétaires :
+ 20 %

Locataires
logements
sociaux : - 40 %

Autres locataires :
- 20 %

Présentation du territoire de Métropole Savoie

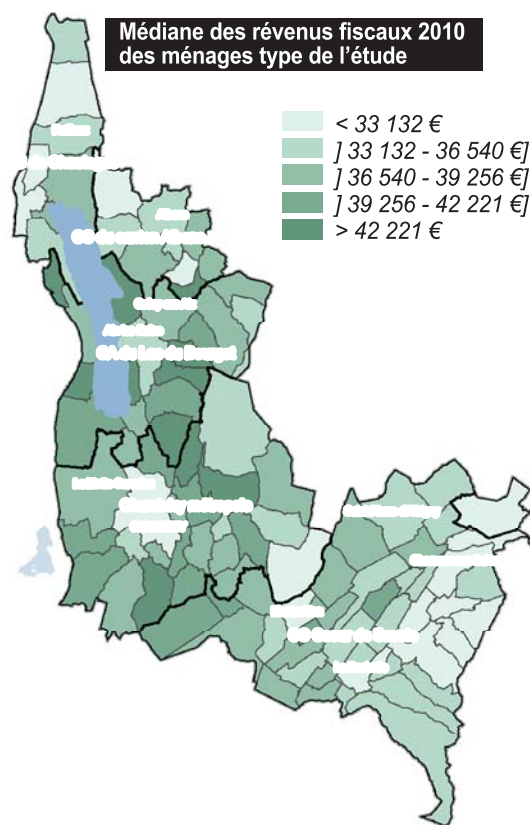
Sources : Insee RGP 2008, BD
Alti, BD Topo 2009 IGN
Réalisation : Métropole Savoie -
2014

Le ménage-type...

Comme vu précédemment, cette typologie de ménages est majoritairement représentée sur le territoire de Métropole Savoie.

Les revenus médians communaux des ménages de 3 personnes sont supérieures en moyenne de 8 % aux médianes des revenus de tous les ménages confondus.

Théoriquement, le ménage de 3 personnes (ménage-type) retenu par l'étude dispose alors de ressources supérieures et par conséquent, bénéficie d'une meilleure solvabilité.



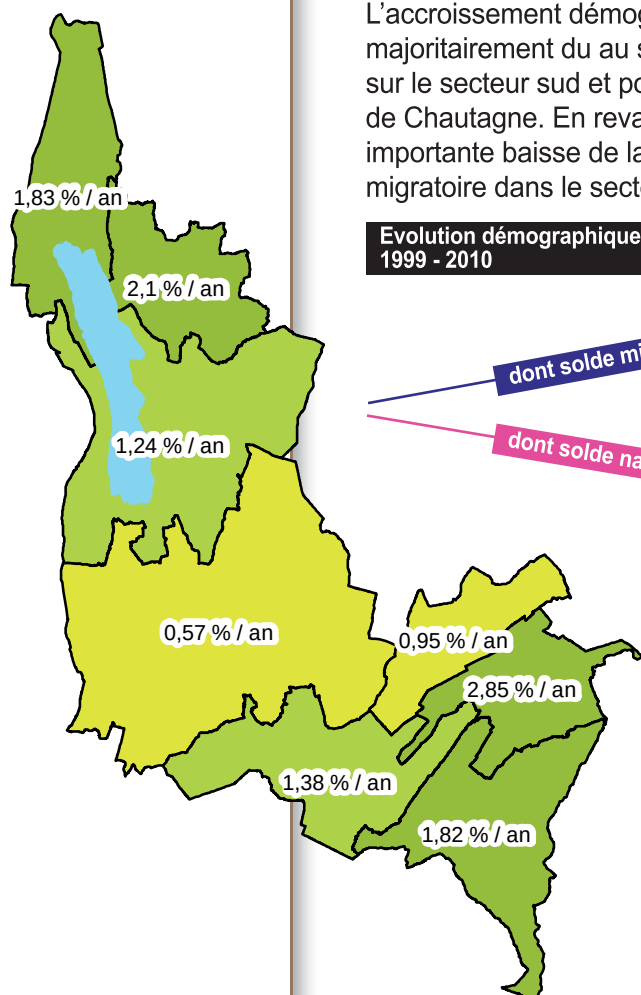
L'accroissement démographique

La population continue de croître (+ 0,98 % entre 1999 et 2010), mais de façon non homogène sur le territoire.

2 fois plus d'augmentation du secteur Sud par rapport au secteur Centre dans les 20 dernières années.

L'accroissement démographique est majoritairement dû au solde migratoire sur le secteur sud et pour les communes de Chautagne. En revanche, il y a une importante baisse de la part du solde migratoire dans le secteur Centre.

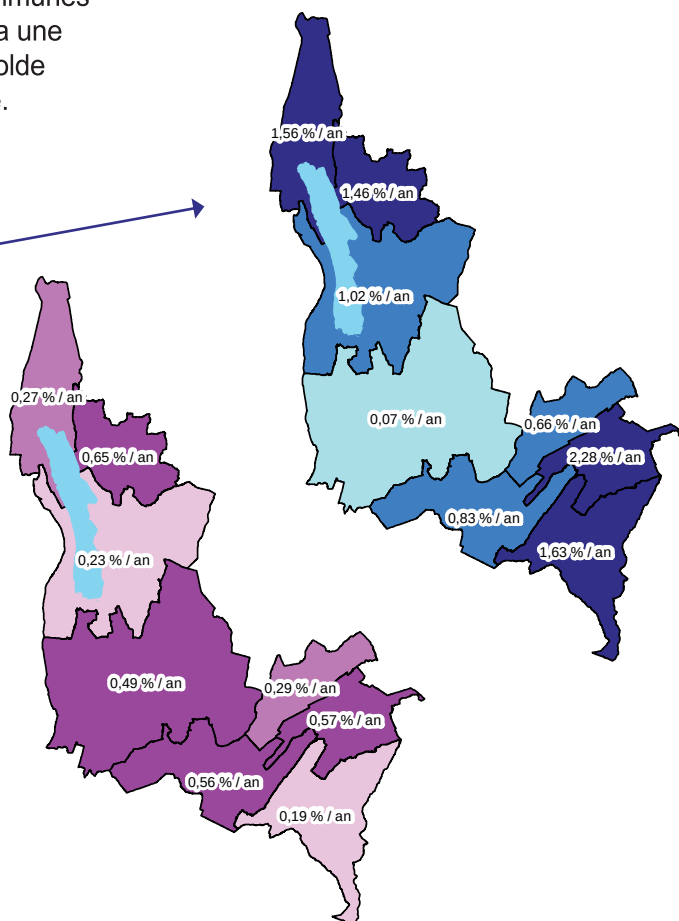
0,07 % de solde migratoire par an entre 1999 et 2010.



**Evolution démographique
1999 - 2010**

dont solde migratoire

dont solde naturel



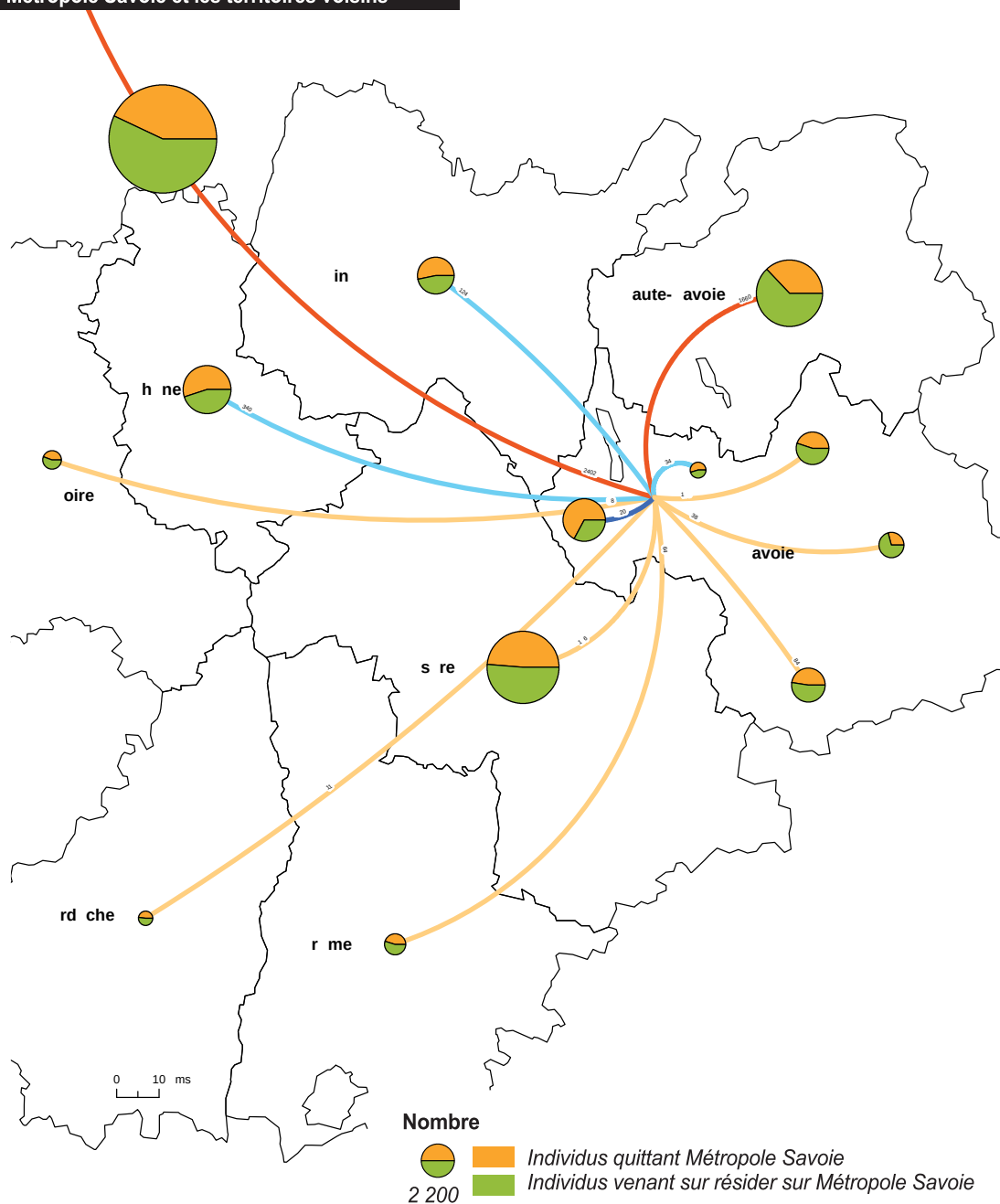
Présentation du territoire de Métropole Savoie

Les migrations résidentielles

D'où viennent les ménages ?

L'observation des migrations résidentielles, signale une attractivité du territoire pour les populations venant des départements voisins de l'Isère et la Haute-Savoie, à moindre mesure en provenance des autres départements Rhône-Alpins et de la France entière.

**Bilan des migrations résidentielles entre
Métropole Savoie et les territoires voisins**



Présentation du territoire de Métropole Savoie

Métropole Savoie, territoire de desserrement ?

L'analyse des migrations résidentielles fait remarquer que notre territoire est attractif pour les populations venant des départements voisins.

En s'intéressant aux ressources des ménages en Isère, celles-ci sont équivalentes à celles de la Savoie. Par contre, le territoire de Métropole Savoie voit une migration résidentielle importante depuis le secteur isérois du Grésivaudan où les revenus médians sont supérieurs

de 14 %. Il en est de même pour les revenus médians haut-savoyards.

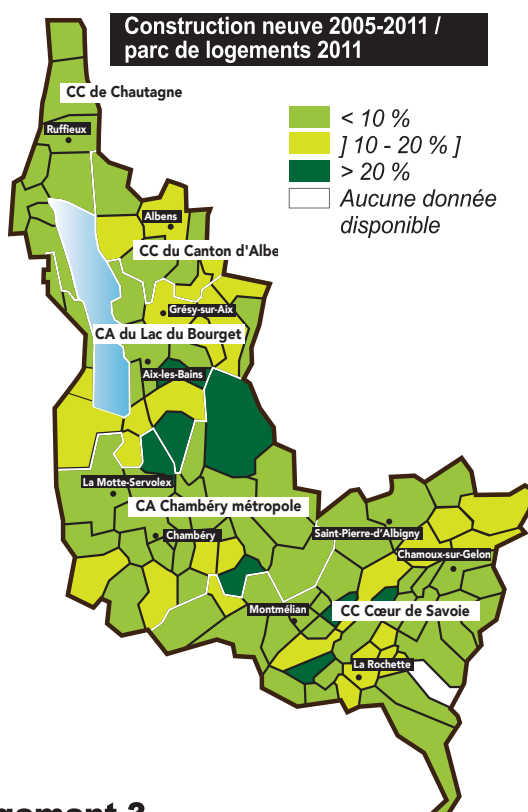
Ces arrivées de populations sur le territoire de Métropole Savoie, au pouvoir d'achat immobilier plus important, continuent d'écarter les populations locales, aux revenus plus modestes, du marché de l'accession et ne participent pas à la baisse des prix de vente des biens.

Quel est le parc de logement ?

Où se construisent les logements ?

La carte ci-contre présente la proportion de construction neuve par rapport au parc de logement total communal. Sont entendus par "construction neuve" les logements construits entre 2005 et 2011.

Les communes qui ont vu leur parc de logement croître le plus rapidement sont situées principalement sur la CALB et en Combe de Savoie le long de la RD1006.



Quelles sont les typologies de logement ?

A l'échelle de l'ensemble du territoire le parc de logement se compose majoritairement de logements sous forme d'habitat collectif. Essentiellement dû au fait que la densité de population est plus forte dans les cœurs d'agglomérations, c'est également là que se retrouve une plus grande proportion d'habitat collectif.

Sur l'ensemble du territoire de Métropole Savoie, environ 10 % du parc est vacant. On dénombre plus de logements vacants que de résidences secondaires. Elles représentent quant à elles 7 % du parc.

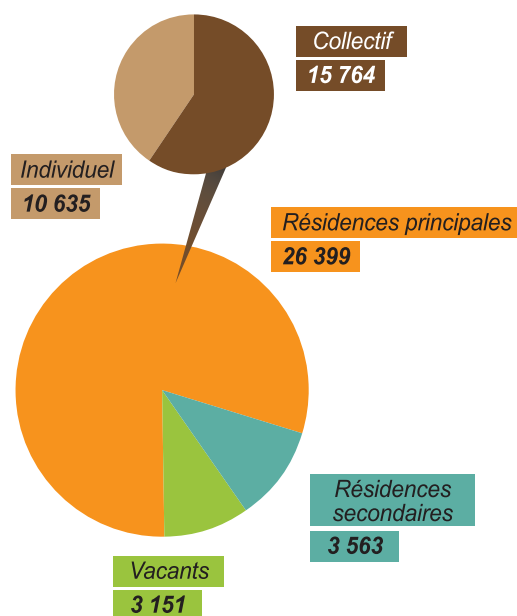
Présentation du territoire de Métropole Savoie

Quelles répartitions par secteur du SCoT ?

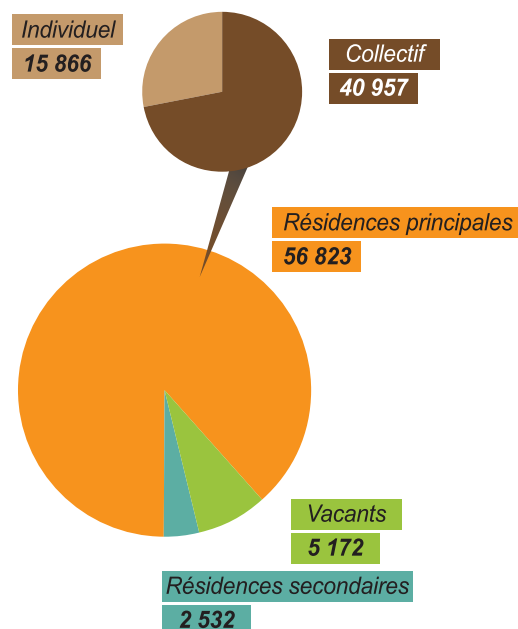
Les trois quarts du parc de logement sur le secteur Centre, sont sous forme d'habitat collectif. Une tendance approximativement inverse sur le secteur Sud est remarquée, secteur plus rural, concentrant plus d'habitat individuel. Le secteur Nord est quant à lui plutôt équilibré sur ce point, du fait de sa composition hétérogène (CALB et Communautés de communes plus rurales).

Peu de résidences secondaires en proportion sur le secteur Centre, même si en nombre on se rapproche des autres secteurs du SCoT.

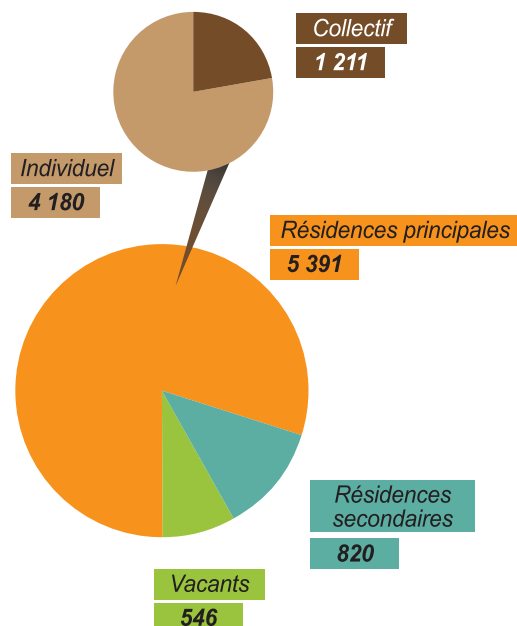
Secteur Nord - Agglomération du Lac du Bourget



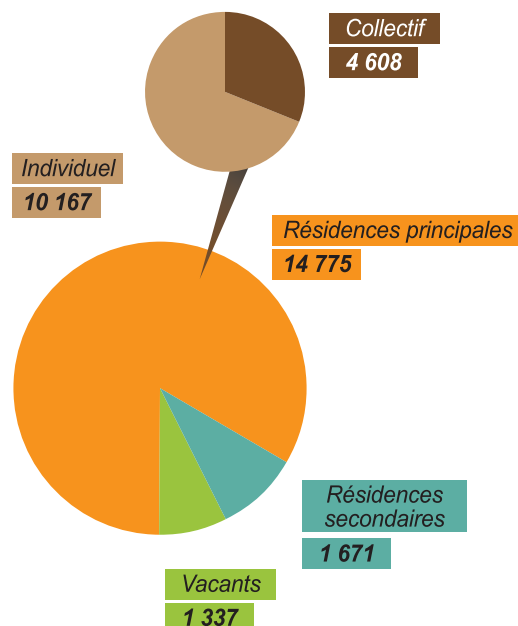
Secteur Centre - Agglomération de Chambéry



Secteur Nord - Chautagne et canton d'Albens



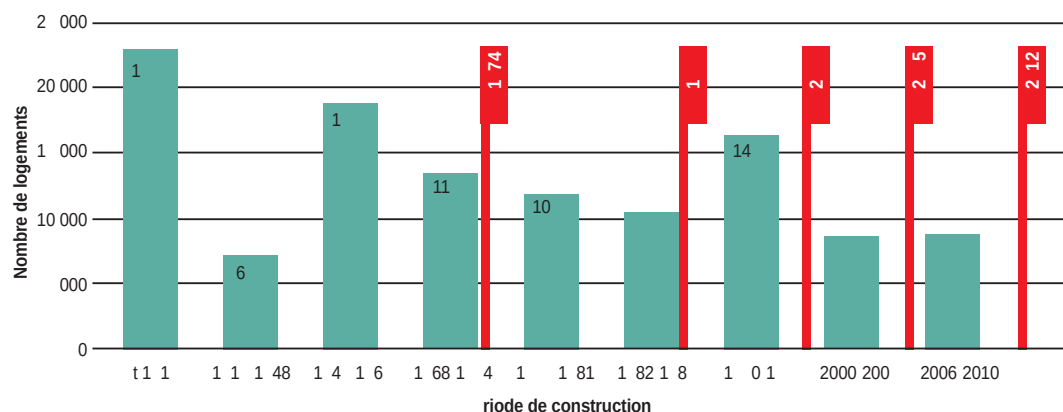
Secteur Sud



Présentation du territoire de Métropole Savoie

Quel est l'âge du parc de logement ?

Observer l'âge du parc de logement en parallèle de l'année d'instauration des réglementations thermiques qui se sont succédées, donne un regard intéressant sur l'état général du parc, ainsi qu'une première approche des consommations énergétiques des logements.



Presque 20 % du parc a été construit avant 1915, 50 % avant la première réglementation thermique de 1974 et 7 % après celle de 2005.

Un bâtiment construit suivant les normes de la réglementation thermique de 1974 consomme deux fois plus d'énergies qu'un bâtiment construit suivant la réglementation thermique de 2005.

6. Quels apports de l'étude pour l'évaluation du SCoT ?

L'évaluation des grands thèmes du SCoT approuvé et présentation des apports possibles sur l'ensemble du territoire

Les orientations du SCoT de Métropole Savoie sur les thèmes de l'étude ont été partiellement énoncées dans la partie "Les orientations de 2005" (page 4). Comme vu dans les différents livrets de

l'étude des leviers d'actions apparaissent. Ainsi les diverses politiques qui guident l'aménagement du territoire, pourraient établir de nouvelles orientations et en conforter d'autres.

* Toutes ne sont pas répertoriées, uniquement celles évoquées ou approfondies dans l'étude

Thèmes	Orientations SCoT de 2005*	Résultats de l'étude	Apports possibles/réponses de l'étude
Logement	Construire 30 000 logements neufs d'ici 2020, 1 500 logements /an : → secteur nord : 400 log/an, → secteur centre : 750 log/an, → secteur sud : 350 log/an.	Données suffisantes pour recalculer le rythme de constructions de logements /an.	En moyenne période 2005-2011 : → secteur nord : 565 log/an (+ 40 %/objectif du SCoT), → secteur centre : 749 log/an (= objectif SCoT), → secteur sud : 220 log/an (- 37 % / objectif du SCoT).
	Améliorer l'équilibre social des opérations de construction : opération significative 20 % logements locatifs sociaux (LLS).	La rupture du parcours résidentiel s'explique aussi par l'absence d'une gamme immobilière à des prix correspondant aux capacités d'acquisition d'un ménage au revenu médian.	Inciter à la création de logements "abordables" suivant les seuils définis sur les fiches communales. Sur Métropole Savoie, les prix accessibles sont de l'ordre de 2 400 €/m ² SHAB. Equilibrer la réalisation de logements "abordables" et de logements en accession sociale dans une même opération, selon les secteurs l'accession sociale n'est pas pertinente.
	Promouvoir l'habitat intermédiaire (jumelée, en bande possible) dans les secteurs périurbains et ruraux, pour répondre aux besoins de toutes les couches sociales qui ne peuvent accéder.	L'habitat intermédiaire est plus dense que la maison individuelle, et moins onéreux en coût de construction que l'habitat collectif : pour suivre sa promotion.	Mieux gérer les règles de mitoyennetés des habitations dans les documents d'urbanisme. Possibilité également de réduire la taille des terrains à bâtir (OAP adaptées dans les PLU).

Quels apports de l'étude pour l'évaluation du SCoT ?

Thèmes	Orientations SCoT de 2005*	Résultats de l'étude	Apports possibles/réponses de l'étude
Aménagement <i>emplois domicile commerces services</i>	Développement économique		
	→ favoriser le développement des TIC, → réserver des potentialités importantes dans le secteur Sud.	Le croisement TIC et CSP prouve qu'il existe un public captif pour du télétravail. Proposer la création de site de télétravail notamment sur les territoires sud et nord.	Mettre en avant le potentiel de télétravail des employés dans les différents secteurs de Métropole Savoie. Relier les TIC à la politique de mobilité.
	Développement commercial		
	→ rééquilibrer l'offre commerciale : meilleur maillage territorial, préserver le commerce de proximité, → développer les services et commerces dans les "petites villes" (Albens, Montmélian, Saint Pierre d'Albigny, La Rochette).	Modifications apportées au SCoT par le Document d'Aménagement Commercial.	Corréler le développement des commerces, habitats et services.
	Urbanisation		
	→ à privilégier les secteurs desservis par les transports en commun, → développement maîtrisé des communes périurbaines et rurales, → prévoir le vieillissement de la population : habitat spécifique proche des commodités, → pôle préférentiel d'urbanisation maximum 50 % de sa surface en habitat individuel.	Le choix de localisation des ménages est guidé essentiellement par la capacité à l'emprunt. Des différences importantes existent au sein des agglomérations.	Rendre les agglomérations plus accessibles aux revenus médians. Revoir certaines positions sur la maison individuelle en agglomération. Inciter à la création de logements évolutifs et adaptables. Réfléchir à des politiques de transports pour les secteurs nord et sud (rabattement sur les gares, politique de bus à haut niveau de service...).
Foncier	Création de l'EPFL.	L'EPFL est actuellement positionné sur les pôles préférentiels d'urbanisation.	Vigilance pour la préemption des maisons individuelles dans les plaines des agglomérations : densifier les requalifications.
Déplacement	Intensifier l'offre de transport en commun existante (moderniser, cadencer, faciliter la circulation...).	Le coût et les temps des déplacements ne sont pas rédhibitoires sur le territoire de Métropole Savoie.	Organiser un rabattement des populations qui résident sur les territoires périurbains et ruraux, vers les gares.
	Alternatives ferroviaires : → tarification unique, → stationnement autour des gares, → généraliser les vélos-stations, → restructurer les lignes de cars départementaux pour desservir les cars aux horaires correspondant aux trains, → projets de nouvelles haltes.	Les ménages tendent à s'éloigner des agglomérations. Des différences importantes existent au sein des agglomérations.	Encourager les relations des AOT au profit des populations : politique tarifaire, cadencement, concordance, etc...

Quels apports de l'étude pour l'évaluation du SCoT ?

Amendements suite à l'étude sur certaines positions du SCoT approuvé

SCoT de 2005		
Référence	Items	Données exploitées ou exploitables
Page 18 du SCoT	Croissance démographique sur tout Métropole Savoie : 1,07 %	RGP,  Livret 1 p 21 : 1999-2009 : 0,94 %
Page 20 du SCoT	Périurbanisation explosive	Voir carte taux de construction par commune  Livret 1 p 23
Page 23 du SCoT	Surmotorisation des ménages : couronne périurbaine	 Livret 3 pages 18 -19 : pas de différence significative d'un territoire à l'autre. Les différences de motorisation relèvent plus de la composition des ménages, que de l'éloignement aux emplois, commerces et services.
Page 47 du SCoT	45 000 habitants nouveaux d'ici 2020	Janvier 2014 : 231 139 habitants sur Métropole Savoie

Des enseignements pour le territoire et des propositions d'actions par sous-territoires du SCoT

Enseignements

Un prix plafond à viser pour l'ensemble du territoire

Si le ménage-type n'est pas précaire face au logement, seul les secundo-accédants peuvent plus facilement accéder à l'achat et avoir le choix de la localisation. Le territoire de Métropole Savoie est face à une nécessité de production de logements moins chers. Quelques pistes d'évolutions :

- Définir dans les opérations significatives un nombre de logements "abordables" soumis à un seuil de prix de vente pour rendre la primo-accession possible (2 400 € en moyenne par m² de surface de plancher/ au revenu médian de Métropole Savoie).
- Pour atteindre le prix de 2 400 €, la définition d'un optimum densité/ économie de la construction par typologie de logement éviterai les charges fixes liées à une densité "arbitraire" qui viendrait de fait augmenter le prix de revient du logement.

Pour les territoires hors agglomération

Eviter que l'économie de foncier et la densité augmente les prix de revient des logements.

Equilibrer l'offre de logement locatif/ accession (en dehors des politiques de locatif social) afin d'augmenter l'offre et de permettre aux jeunes de rester sur le territoire.

Pour les agglomérations

Encourager dans les nouvelles opérations la construction de logements évolutifs proposant, suivant les étapes de la vie, soit de l'espace soit des revenus.

Quels apports de l'étude pour l'évaluation du SCoT ?

Des pistes d'actions possibles pour les élus.

Réalisation : Métropole Savoie - 2014

Recréer du parcours résidentiel sur le territoire de Métropole Savoie

Les élus ont des leviers d'actions :

- Planification et urbanisme de projet : zonage, OAP, règlement, qui influencent en amont les prix de sortie du foncier et du logement.
- Stratégie et actions foncières.

Ces points de vigilance, devenus plus importants que par le passé au regard de l'évolution des marchés, contribueront à faciliter la production de logements plus adaptés à la diversité des ménages, à leurs ressources et à leurs aspirations.

Des agglomérations où l'on peut être dépendant de la voiture...

Les habitants des deux agglomérations ont des taux de dépendance à la voiture fortement contrastés d'une commune à l'autre. La notion de plaine urbanisée semble plus en adéquation avec les réalités du territoire (temps de déplacement, proximité des services, reliefs...), plutôt que celle d'agglomérations.

Réflexion sur une politique de déplacement pour les territoires hors agglomération :

- Le télétravail une politique de mobilité ?

Il s'agirait de proposer une politique d'occupation de l'espace par une diminution de déplacement des actifs résidant. Réduire ces déplacements permettrait :

- d'accroître l'économie résidentielle,
- aux ménages de gagner en pouvoir d'achat, en temps de déplacement et en sécurité,
- de diminuer le nombre d'automobile sur les routes : impact positif sur l'environnement par la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

- Inciter à l'utilisation du train, au regard du gain économique (moyenne 0,6 € l'aller pour 20 minutes de déplacement en moyenne- sur base abonnement de travail déduction faite de la part employeur) en organisant un rabattement sur les gares.



Isochrone 20 min train

- Au départ d'Aix-les-Bains
- Au départ de Chambéry
- Au départ de Chambéry et Aix-les-Bains

Isochrone 25 min train

- Au départ d'Aix-les-Bains
- Au départ de Chambéry

Gare de départ

- Au départ d'Aix-les-Bains
- Au départ de Chambéry
- Autres gares

Quels apports de l'étude pour l'évaluation du SCoT ?

NB :
Propositions à l'échelle des anciens EPCI, car étude antérieure à la création de Cœur de Savoie

Propositions d'actions

Territoire du SCoT		Actions souhaitables
Secteur Nord	C.C. de Chautagne	Proposer des solutions de transports collectifs efficaces. Accompagner le développement des TIC : augmentation des possibilités de télétravail. Réinterroger la place des commerces, services, habitat et emplois. Encourager la construction de logements "abordables" (SCoT / PLU).
	C.C. du canton d'Albens	Réinterroger la place des commerces, services, habitat et emplois. Encourager la construction de logements "abordables" (SCoT / PLU).
	C.A. du lac du Bourget	Encourager la construction de logements évolutifs et de logements "abordable". Définir dans les opérations significatives un nombre de logement soumis à un seuil de prix de vente : encourageant la primo-accession.
Secteur Centre	C.A. Chambéry Métropole	Ensemble : → encourager la construction de logements évolutifs, → définir dans les opérations significatives un nombre de logements "abordables" soumis à un seuil de prix de vente : encourageant la primo-accession, → équilibrer l'offre de logement locatif/accession. 3 ^e couronne : développement de l'habitat proche des transports en commun.
Secteur Sud	C.C. du Pays de Montmélian	Accompagner le développement des TIC : augmentation des possibilités de télétravail. Réinterroger la place des commerces, services, habitat et emplois. Revaloriser l'environnement gare (de Montmélian).
	C.C. de la Combe de Savoie	Organiser un rabattement sur les gares. Accompagner le développement des TIC : augmentation des possibilités de télétravail. Densifier les centre-bourgs en privilégiant les typologies de bâtis existantes (maison de ville, bâtisse type intermédiaire divisée en plusieurs habitations). Mixité générationnelle à conforter dans des habitations de type intermédiaire. Réinterroger la place des commerces, services, habitat et emplois.
	C.C. du Gelon Coisin	Proposer des solutions de transports collectifs efficaces. Organiser un rabattement sur les gares. Accompagner le développement des TIC : augmentation des possibilités de télétravail. Réinterroger la place des commerces, services, habitat et emplois. Densifier les centre-bourgs en privilégiant les typologies de bâtis existantes (maison de ville, bâtisse type intermédiaire divisée en plusieurs habitations). Mixité générationnelle à conforter dans des habitations de type intermédiaire.
	C.C. de la Rochette Val Gelon	Proposer des solutions de transports collectifs efficaces. Organiser un rabattement sur les gares. Accompagner le développement des TIC : augmentation des possibilités de télétravail. Promouvoir l'habitat individuel dense (type maison de ville). Densifier les centres communaux en privilégiant les typologies de bâtis existantes (maison de ville, bâtisse type intermédiaire divisée en plusieurs habitations). Mixité générationnelle à conforter dans des habitats intermédiaires pour les secteurs périurbains et ruraux.
Métropole Savoie		Etablir une planification énergétique à l'échelle du SCoT : déceler les potentiels énergétiques sur les territoires et permettre aux ménages d'y avoir recours. Mieux connaître les dépenses d'énergies liées au logement et leurs conséquences (budget, GES...) Encourager les relations des AOT au profit des populations : politique tarifaire, cadencement, concordance, etc.

***Etude réalisée en interne
par Métropole Savoie :
méthode, indicateurs,
données, cartographie...***

*Graphisme :
Philippe Vuillermet
Image de couverture :
Métropole Savoie
Impression :
Gonnet Imprimeur
Mai 2014*



185 rue de la Martinière
73000 Chambéry
Tél. 04 79 62 91 28
Fax 04 79 69 72 37

www.metropole-savoie.com
info@metropole-savoie.com