

Quelles pistes pour la réalisation de vos projets de logements ?

Cette fiche communale fait partie de l'étude sur l'adéquation entre les ressources des ménages et l'offre de logement. Cette étude initiée en avril 2012 par Métropole Savoie participe à l'évaluation du SCoT en cours. L'enjeu principal est l'analyse du parcours résidentiel des ménages. Si celui-ci est enrayé alors le territoire perd en attractivité avec pour conséquence la difficulté de maintenir les grands équilibres du territoire (emplois, diversité de la population, présence de services publics...). Cette fiche communale se veut être un outil d'aide à la décision pour les collectivités au moment de la réalisation des projets d'aménagement. Les prix de sortie des logements indiqués permettent d'analyser les écarts entre les objectifs à réaliser et les pratiques actuelles.

Quels sont les prix de sortie des logements à viser pour correspondre aux ressources des ménages de votre commune ?

Capacité acquisition*	Si apport	Pour un logement de 70 m ² (habitat collectif)	Pour un logement de 100 m ² (habitat collectif)	Terrain à bâtir pour maison individuelle (prix unitaire).
Ménage-type communal	10 000 €	≈ 2 200 €/m ²	≈ 1 550 €/m ²	≈ 18 000 €
	50 000 €	≈ 2 800 €/m ²	≈ 1 900 €/m ²	≈ 58 000 €
Ménage-type Métropole Savoie	10 000 €	≈ 2 300 €/m ²	≈ 1 650 €/m ²	≈ 27 000 €
	50 000 €	≈ 2 900 €/m ²	≈ 2 000 €/m ²	≈ 67 000 €

* les prix proposés tiennent compte des frais d'acquisition, sur la base d'une moyenne entre les frais d'acquisition du neuf et de l'ancien.

Quelles questions se poser lors d'une opération sur votre commune ayant notamment pour objectif un prix de sortie abordable ?

- Ces prix de logements ont-ils été pris en compte dans le compte à rebours foncier ?
- Ce prix de vente abordable correspond-t-il à un logement dont la surface est adaptée à la composition des ménages ? Analyser le prix unitaire du logement sans oublier le prix au m².
- Le produit immobilier intègre-t-il bien les caractéristiques liées aux attentes des ménages et au confort de vie : espace extérieur privatif (jardin, terrasse), annexe (cellier, garage...) ?
- Les VRD ont-ils été bien dimensionnés, optimisés, mutualisés ?
- Est-ce que mon PLU me donne les bons outils pour atteindre ces prix de sortie ?
 - Possibilité d'établir une OAP définissant les prix de sortie.
 - Une densité arbitraire peut générer une augmentation du prix du foncier : rechercher une densité optimale au regard de son lien avec les coûts de construction (le coût de construction augmente en escalier en fonction de la densité).

Si l'optimisation du foncier dans les opérations d'aménagement reste un objectif premier, chaque opération doit définir sa densité optimale au regard de critères de cadre de vie, sociaux et économiques.

Pour aller plus loin

(source : J-C Castel – A. Bouteille)

- Le prix de vente estimé des logements est l'information clé qui permet de déterminer l'équilibre de l'opération.
- La densité optimale est proportionnelle au prix de vente des logements.
- L'augmentation de la densité s'accompagne d'une croissance exponentielle (au carré) du prix du terrain.

On retient donc que le marché fixe les densités et que la densification « profite » aux vendeurs de foncier.

Evaluation du SCoT Gisements

Ressources de la population
Logement

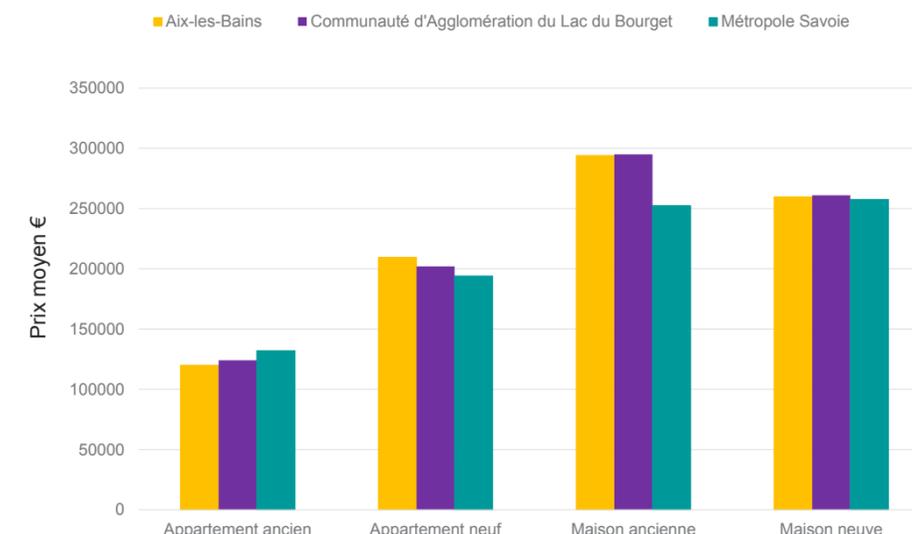
Fiche communale : Aix-les-Bains

La solvabilité des ménages de Métropole Savoie face aux coûts résidentiels

Tous les indicateurs de la présente fiche trouvent leurs explications dans le livret méthodologique (livret 4).

Le marché immobilier 2007 - 2010

Vente



Aix-les-Bains	Prix mini €	9 300	39 630	43 700	198 500
	Prix maxi €	1 048 500	964 000	2 600 000	841 188

La capacité des ménages à se loger * (hors charges)

En accession

	Revenu par mois	Budget maximum possible (1/3 des revenus)
Ménage-type communal	2 801 €	934 €
Ménage-type Métropole Savoie	2 962 €	987 €

	Capacité d'emprunt (sans apport, sur 20 ans)	Capacité d'acquisition du logement type communal**				Capacité d'acquisition pour un logement de 70m ²			
		apport 10 000 €		apport 50 000 €		apport 10 000 €		apport 50 000 €	
		Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Ménage-type communal	153 996 €	impossible	impossible	possible	impossible	impossible	possible	impossible	
Ménage-type Métropole Savoie	163 000 €	tendu	impossible	possible	impossible	impossible	possible	impossible	

En location

	Quel taux d'effort pour louer sur la commune ?		Quelle surface peut-être louée si 33% des revenus sont dédiés ?	
	un appartement 70 m ²	une maison 100 m ²	Appartement	Maison
Ménage-type communal	30%	37%	78 m ²	91 m ²
Ménage-type Métropole Savoie	28%	35%	83 m ²	83 m ²

Métropole Savoie - 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

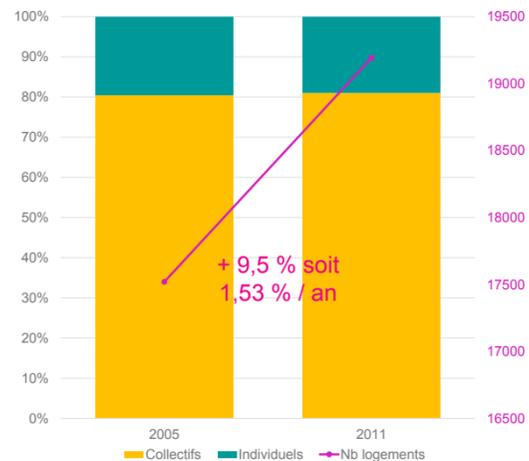
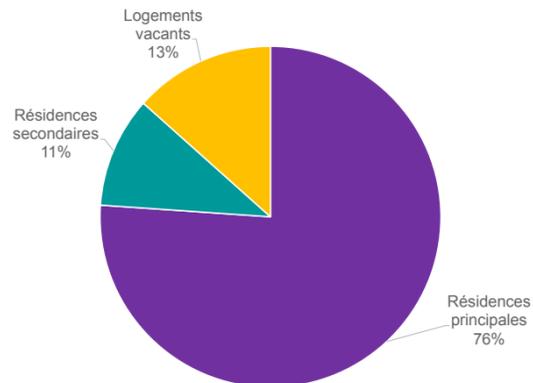


* capacité des ménages à se loger = capacité d'acquisition des ménages-types (2 adultes + 1 enfant) face aux prix moyens, frais de notaire inclus, des logements neufs et anciens sur la commune.
**logement type communal = prix moyen des logements de la commune au m², multiplié par la surface moyenne des biens de la commune.

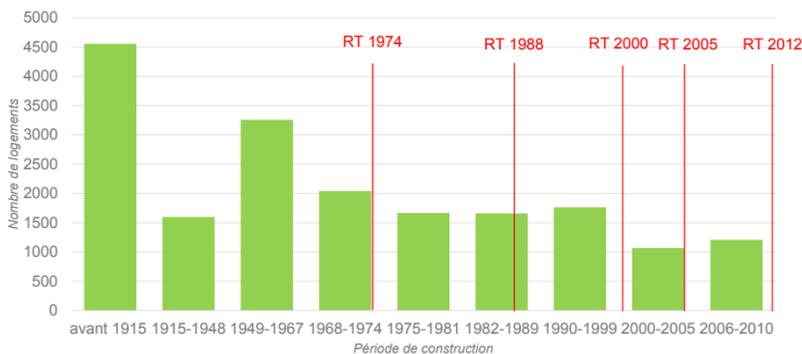
Le parc de logements

La population communale

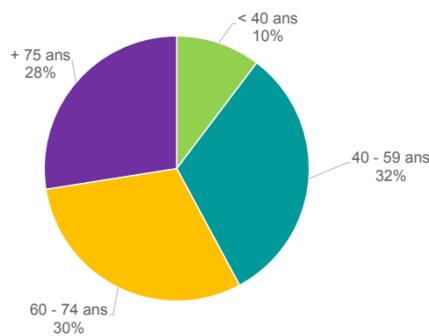
Quelle est la composition du parc de logements ?



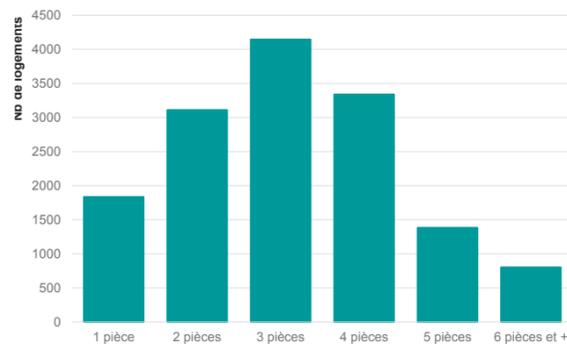
Quel est l'âge du parc ?



Qui est propriétaire actuellement ?



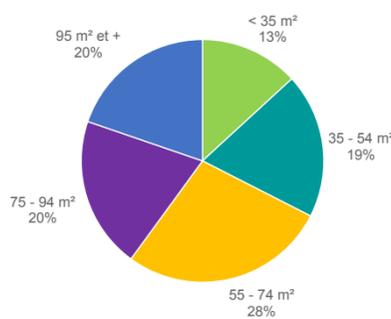
De combien de pièces se composent les logements ?



Moyenne

Aix-les-Bains	Métropole Savoie
3,15	3,54

Quelles sont leurs surfaces habitables ?



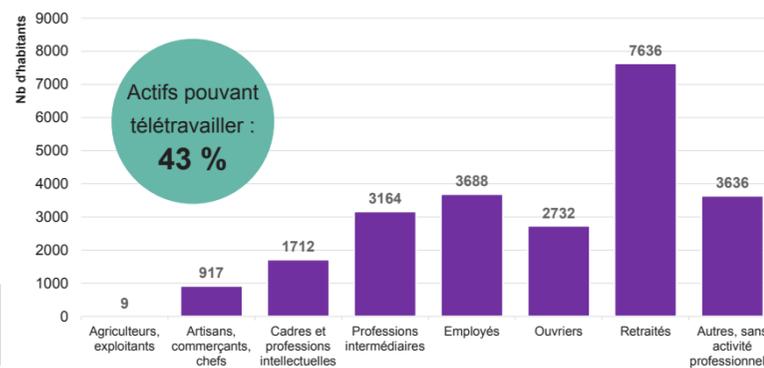
Moyenne

Aix-les-Bains	Métropole Savoie
71,97 m²	82,04 m²

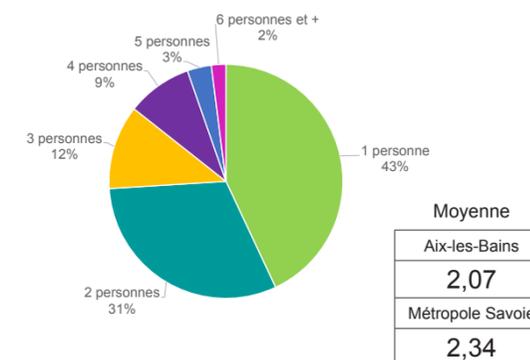
Quelle dynamique démographique ?

	Population 2011	Accroissement démographique annuel 2006-2011	Solde migratoire apparent annuel 1999 - 2010	Part des ménages sous le seuil de pauvreté régional (9464 € / an)	Indice de vieillesse
Aix-les-Bains	28 585	0,87 %	0,66%	16,0%	155
CALB	56 729	1,34%	1,02%	-	88
Métropole Savoie	231 139	0,92%	0,56%	13,2%	96

Qui sont les habitants de la commune ? *



Quelle est la composition des ménages ?



Moyenne

Aix-les-Bains
2,07
Métropole Savoie
2,34

Mobilités

Où travaillent les actifs ?

La commune compte 10 764 actifs occupés, dont 5 235 travaillent en dehors, majoritairement sur les communes de Chambéry (1 412 actifs) et Le Bourget du Lac (310 actifs).

Quels impacts des trajets domicile-travail pour les actifs ?

- En moyenne, un actif occupé de la commune parcourt 36 kilomètres par jour.
- En moyenne, ce trajet quotidien dure 50 minutes par la route.
- Le taux d'effort** moyen des ménages pour les déplacements domicile-travail est de 3,70 % par mois (3%/mois sur Métropole Savoie).

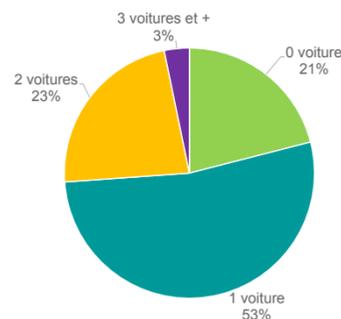
Existe-t-il des transports en commun correspondant au flux majoritaire de déplacement des actifs ?

Oui, possibilité d'utiliser le réseau Ondéa jusqu'à la gare puis prendre le TER (trajet d'environ 35 minutes - temps d'attente entre les modes de transport inclus).

Sont-ils adaptés*** à ce trajet ? Oui.

Quelle est la place de la voiture pour les ménages communaux ?

Quelle est la motorisation des ménages ?



Les ménages communaux sont-ils dépendants de la voiture ? (tout usage confondu)



Sources des données utilisées : Métropole Savoie, Filocom 2011 (logements totaux et résidences principales), RGP 2006, 2011 Insee, Perval MDP, MobiSavoie, LaCoteImmo, Empruntis.

* attention données statistiques (ordre de grandeur).
 ** taux d'effort : dépenses de carburant sur la base d'une semaine de travail de 5 jours rapportées au revenu du ménage-type communal (2 adultes + 1 enfant).
 *** adapté ? : oui si nombre suffisant d'allers avant 9h et de retours après 16h.

