

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 m² (habitat collectif)	Pour un logement de 100 m² (habitat collectif)	Terrain à bâtir pour maison individuelle (prix unitaire).
Ménage-type communal	10 000 €	≈ 2 000 €/m²	≈ 1 400 €/m²	-
	50 000 €	≈ 2 500 €/m²	≈ 1 800 €/m²	≈ 42 000 €
Ménage-type Métropole Savoie	10 000 €	≈ 2 300 €/m²	≈ 1 650 €/m²	≈ 27 000 €
	50 000 €	≈ 2 900 €/m²	≈ 2 000 €/m²	≈ 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

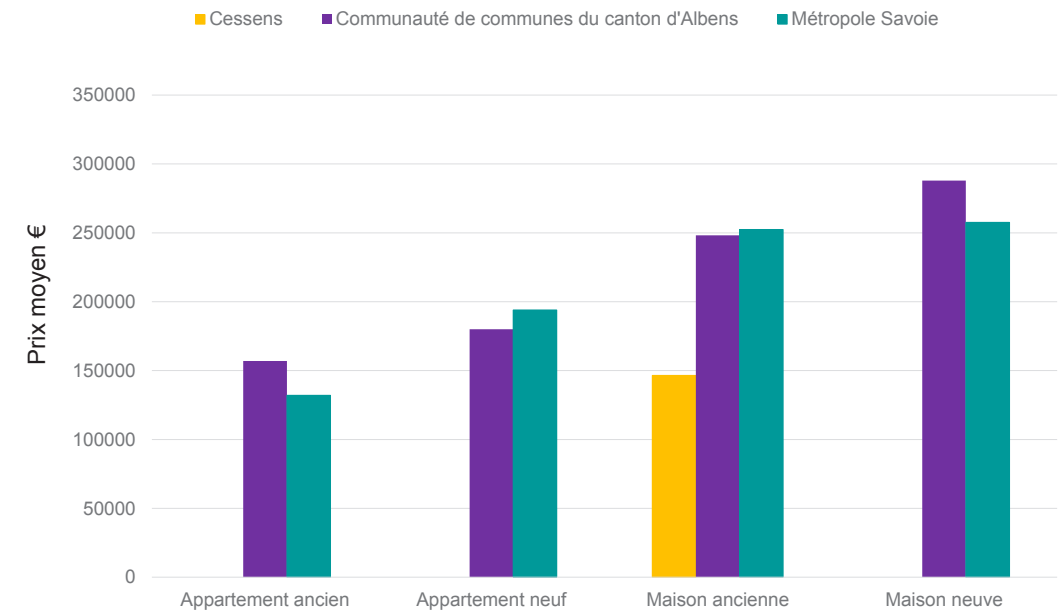
Fiche communale : Cessens

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



















Cessens	Prix mini €	-	-	12 000	-
	Prix maxi €	-	-	317 600	-

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

En accession

	Revenu par mois	Budget maximum possible (1/3 des revenus)
Ménage-type communal	2 509 €	836 €
Ménage-type Métropole Savoie	2 962 €	987 €

 possible
 tendu
 impossible

	Capacité d'emprunt (sans apport, sur 20 ans)	Capacité d'acquisition du logement type communal**				Capacité d'acquisition pour un logement de 70m²			
		apport 10 000 €		apport 50 000 €		apport 10 000 €		apport 50 000 €	
		Ancien	Neuf***	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf
Ménage-type communal	137 838 €	 possible	 impossible	 possible	 impossible	 possible	 impossible	 possible	 possible
Ménage-type Métropole Savoie	163 000 €	 possible	 impossible	 possible	 impossible	 possible	 impossible	 possible	 possible

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 m²	une maison 100 m²	Appartement	Maison
Ménage-type communal	29%	31%	80 m²	109 m²
Ménage-type Métropole Savoie	25%	26%	95 m²	95 m²

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.

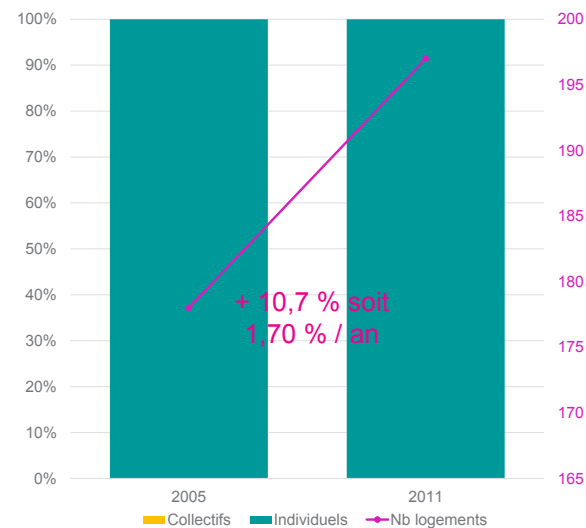
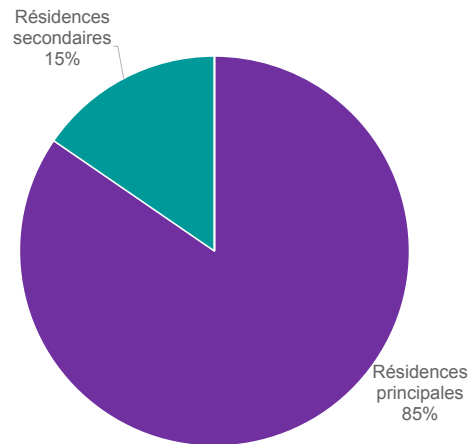
**logement type communal = prix moyen des logements de la commune au m², multiplié par la surface moyenne des biens de la commune.

*** secret statistique pour le prix des logements neufs communaux. Ainsi la capacité d'acquisition des ménages communaux est confrontée à la moyenne des prix des logements neufs sur l'EPCI.

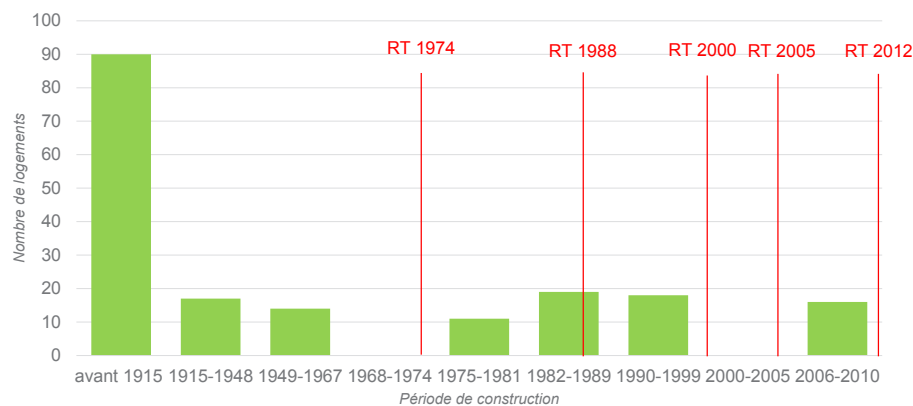


Le parc de logements

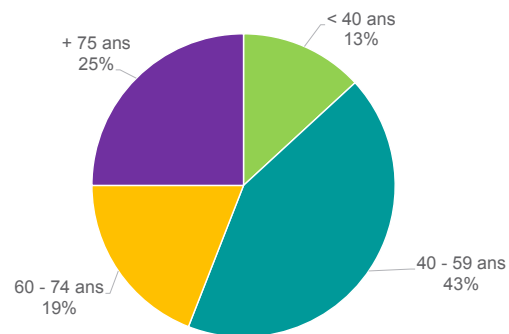
Quelle est la composition du parc de logements ?



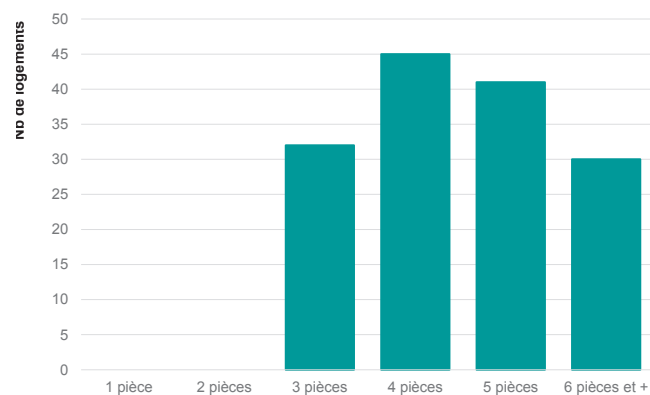
Quel est l'âge du parc ?



Qui est propriétaire actuellement ?

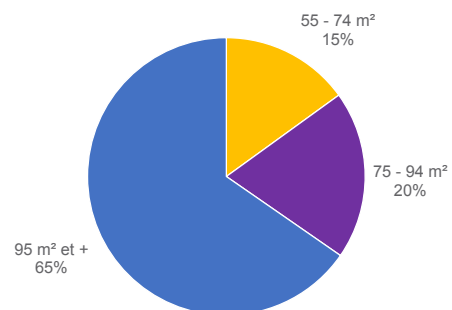


De combien de pièces se composent les logements ?



Moyenne	
Cessens	Métropole Savoie
4,35	3,54

Quelles sont leurs surfaces habitables ?



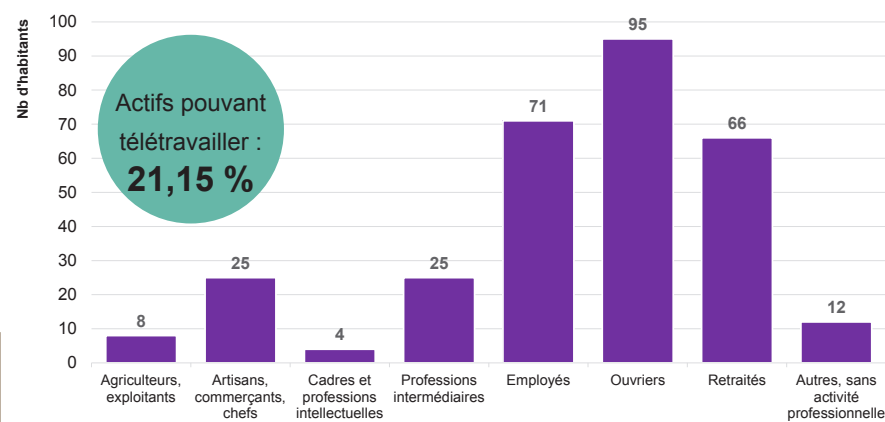
Moyenne	
Cessens	Métropole Savoie
111,58 m²	82,04 m²

La population communale

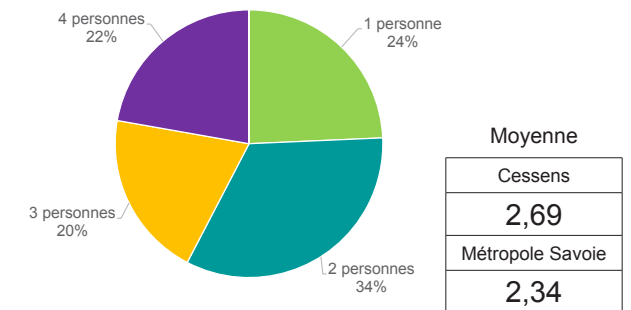
Quelle dynamique démographique ?

	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
Cessens	413	1,26 %	1,70%	15,1%	48
Communauté de communes du canton d'Albens	8 336	1,65%	1,46%	-	169
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	
Cessens	Métropole Savoie
2,69	2,34

Mobilités

Où travaillent les actifs ?

La commune compte 216 actifs occupés, dont 170 travaillent en dehors, majoritairement sur les communes de Rumilly (32 actifs), Aix les Bains (20 actifs) et Albens (20 actifs).

Quels impacts des trajets domicile-travail pour les actifs ?

- En moyenne, un actif occupé de la commune parcourt 30 kilomètres par jour.
- En moyenne, ce trajet quotidien dure 48 minutes par la route.
- Le taux d'effort** moyen des ménages pour les déplacements domicile-travail est de 3,54 % par mois (3%/mois sur Métropole Savoie).

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

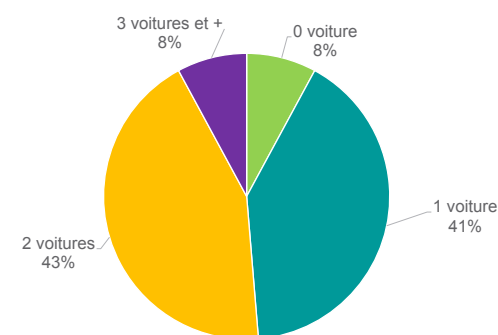
Non.

Sont-ils adaptés*** à ce trajet ?

Sans réponse.

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)

