



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020 - 2025

DIAGNOSTIC TERRITORIAL HABITAT

*Adopté par le Conseil communautaire
du 19 décembre 2019*



Sommaire

Introduction	7
Les points clés du diagnostic	9
40 ans de croissance continue et rapide de la population, dans un contexte départemental hyperdynamique	13
<hr/>	
1 - Une attractivité résidentielle très forte	13
1.1 - Une croissance continue et soutenue depuis 40 ans	13
1.2 - Des migrations résidentielles fortes	16
<hr/>	
2 - Un pôle économique dynamique et un cadre de vie qui attire	19
2.1 - Un pôle d'emploi actif qui structure le bassin de vie annecien	19
2.2 - Les navettes domicile-travail	23
<hr/>	
3 - Les enjeux de développement	28
Une dynamique territoriale mais un ancrage fragile des jeunes	30
<hr/>	
4 - Une taille de ménages qui baisse mais de manière hétérogène sur le territoire	30
5 - Une évolution des profils de populations s'accompagnant d'un desserrement des ménages	31
5.1 - La part de ménages familiaux régresse	31
5.2 - Malgré la croissance démographique, des indices de vieillissement rapide	34

6 - Un niveau de vie élevé mais une croissance des inégalités sociales	38
6.1 - Un revenu médian élevé	38
6.2 - Une progression des situations de grande précarité qui se concentrent essentiellement sur la commune d'Annecy.	40

7 - SYNTHÈSE : Le Grand Annecy, un territoire qui attire les ménages actifs et doit faire face à la nécessité de répondre quantitativement et qualitativement aux nouveaux besoins en logements.	47
---	-----------

L'offre d'habitat en réponse aux besoins en logements des ménages	49
--	-----------

8 - Une majorité de résidences principales et de logements collectifs	49
8.1 - Des résidences secondaires en légère progression	49
8.2 - Le faible niveau de vacance du parc de logements témoigne d'une tension de marché élevée	51
8.3 - 68% des résidences principales sont en collectif	52
8.4 - Des logements de taille variées	54

9 - Une progression accélérée du statut locatif pour combler un retard structurel	57
--	-----------

10 - Un patrimoine relativement récent mais présentant des enjeux en matière d'économie d'énergie	60
10.1 - Les copropriétés : un parc cible important pour la transition énergétique	62
10.2 - Des besoins croissants de réhabilitation sur le parc social ces prochaines années	63
10.3 - Au sein du parc privé, des ménages présentant des revenus insuffisants pour entretenir leur bien	65
10.4 - Un faible volume de logements indignes	67
10.5 - Synthèse des enjeux du parc existant	69

Production neuve et dynamiques de marché 70

11 - Une construction de logements soutenue 70

- 11.1 - Une dynamique de construction soutenue portée par la promotion immobilière 70
- 11.2 - Une part marginale de résidences secondaires dans la production récente 74
- 11.3 - La production locative sociale est dynamique mais des efforts sont à poursuivre pour répondre au nouveau seuil SRU 76
- 11.4 - Première approche des besoins en logements : la production de logements est supérieure à la croissance démographique sur la période 2009-2016 81
- 11.5 - Les enjeux relatifs à l'offre nouvelle 82

12 - Le marché immobilier du Grand Annecy sous fortes tensions 84

- 12.1 - Le marché de l'accession neuve et de la revente 84
- 12.2 - Un marché de l'ancien révélateur d'un marché segmenté à l'échelle du Grand Annecy : les secteurs centre et lac présentent les références de prix les plus élevées. 89
- 12.3 - Les acquéreurs : un retour des investisseurs, et peu de primo-accédants 91

13 - Des niveaux de prix élevés qui questionnent les possibilités d'accès à la propriété sur le Grand Annecy 95

- 13.1 - Les prix de marché sont en forte inadéquation avec les revenus des ménages 96
- 13.2 - Le marché locatif privé connaît de fortes tensions 97

14 - 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 101

- 14.1 - Des obligations de rattrapage au titre de la loi SRU : près de 5 400 logements sont manquants au 1^{er} janvier 2017 103
- 14.2 - Un territoire engagé depuis 10 ans dans une production soutenue de logements locatifs sociaux qui contribue au rajeunissement du parc 105
- 14.3 - Des indicateurs qui indiquent, partout sur le Grand Annecy, une situation tendue sur le parc locatif public en service 106

14.4 - Une demande locative sociale continuellement alimentée par le manque de solutions dans le parc classique	106
14.5 - Un dispositif départemental pour favoriser les mutations internes	108
<hr/>	
15 - Synthèse production neuve et dynamique de marché	109
La réponse aux besoins en logements spécifiques	111
<hr/>	
16 - Les besoins en hébergement des publics prioritaires	111
17 - Les besoins des jeunes et des étudiants	115
18 - Les besoins des gens du voyage	119
Enjeux communaux, outils de l'urbanisme et approche des capacités foncières	122
<hr/>	
19 - Un gisement foncier largement dimensionné et essentiellement localisé sur les centralités urbaines	122
20 - Résultats des enquêtes communales	124
20.1 - Des documents d'urbanisme soucieux d'un développement maîtrisé	124
20.2 - Outils fonciers, financiers et réglementaires	125
20.3 - Le logement des jeunes : premier enjeux aux yeux des communes	126
20.4 - Enjeux en termes de réponses aux difficultés de parcours résidentiels	127
20.5 - Enjeux en termes de moyens	128
Conclusions	130
<hr/>	
21 - Les enjeux du prochain PLH	130
Glossaire des abréviations	132

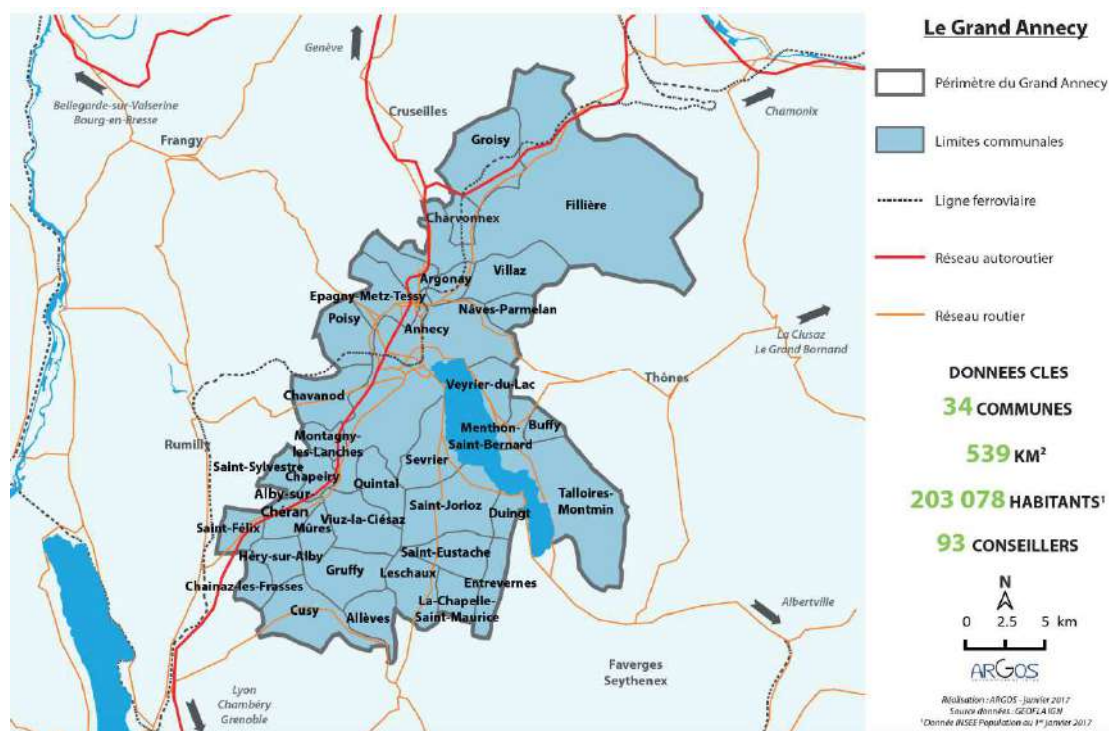
Introduction

L'agglomération du Grand Annecy est née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de 5 intercommunalités (EPCI) du Bassin annécien :

- La Communauté de communes du Pays de Fillière,
- La Communauté de communes du Pays d'Alby,
- La Communauté de communes de la Rive Gauche du Lac d'Annecy,
- La Communauté de communes de la Tournette,
- La Communauté de l'agglomération d'Annecy.

Le territoire est composé de 34 communes dont certaines issues de fusion. Il s'agit des « communes nouvelles » de :

- Annecy commune nouvelle, née de la fusion de 6 communes : Annecy, Annecy-le-Vieux, Cran-Gevrier, Meythet, Pringy et Seynod.
- Epagny-Metz-Tessy, fusion des 2 communes : Metz-Tessy et Epagny.
- Talloires-Montmin née de la fusion des 2 communes : Talloires et Montmin.
- Fillière née de la fusion de 5 communes : Aviernoz, Evires, Les Ollières, Saint-Martin-Bellevue et Thorens-Glières.



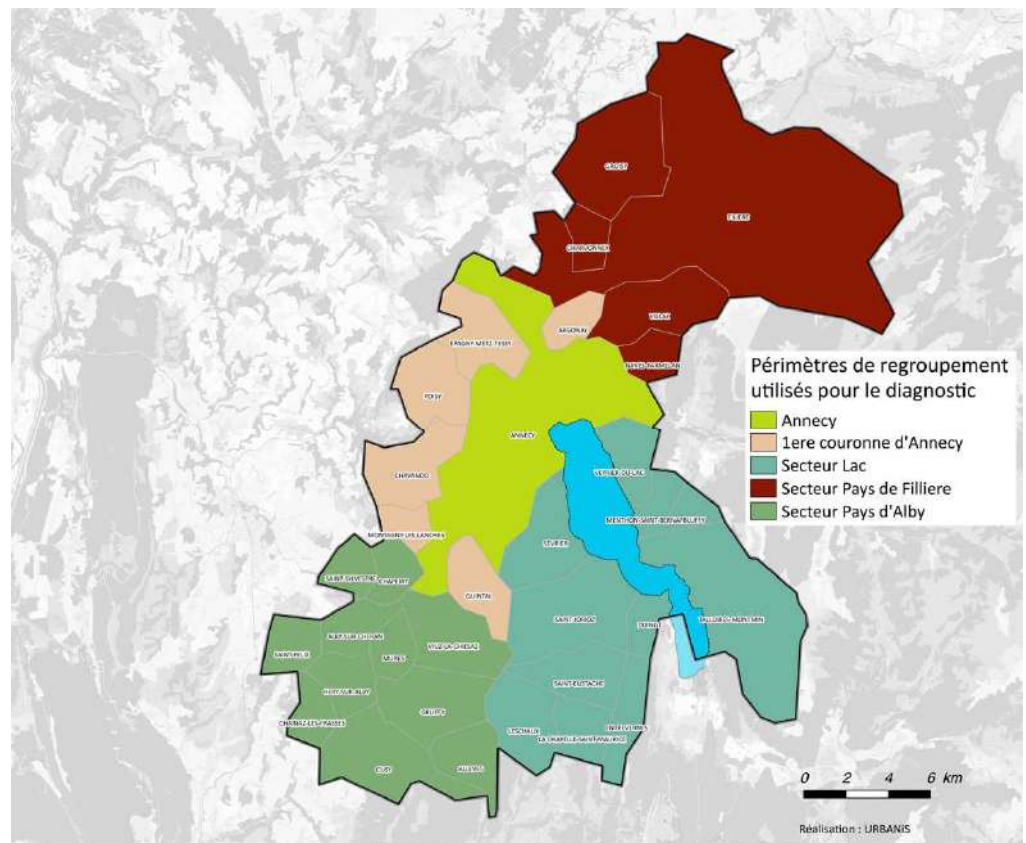
Carte du territoire – Source : Regard sur le Grand Annecy - 2017

Dans le présent diagnostic, plusieurs territoires de référence sont évoqués à titre de comparaison, afin de mettre le territoire du Grand Annecy en perspective avec son environnement immédiat et avec des agglomérations disposant de caractéristiques similaires ou proches.

Les territoires de référence suivants ont été retenus :

- Le département de la Haute Savoie.
- L'ancienne région Rhône-Alpes.
- De façon ponctuelle, tout autre territoire pertinent (Chambéry Métropole, Genève, etc.).

En fonction de leur degré de pertinence, les analyses infra-territoriales sont proposées soit par regroupement selon les précédents découpages intercommunaux (les ex EPCI), soit sur la base de l'armature urbaine retenue par les SCOT du Bassin Annécien et de l'Albanais.



Les points clés du diagnostic

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.

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.

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 seniors, 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).

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).

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

Avec un revenu médian équivalent à 24 065€/unités de consommation, il est constaté 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'accroît fortement (à titre d'illustration le nombre d'allocataires CAF s'accroît de + 9,5 % entre 2004 et 2014 et celle des bénéficiaires du RSA entre 2010 et 2015 de +7,4%)

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.

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)

7 / **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.

8 / 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 :

5 « 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.

9 / 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 /m² 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.

40 ans de croissance continue et rapide de la population, dans un contexte départemental hyper dynamique

1 - Une attractivité résidentielle très forte

1.1 - 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 résidents, Annecy commune nouvelle accueille à elle seule 68% des habitants du territoire du Grand Annecy.

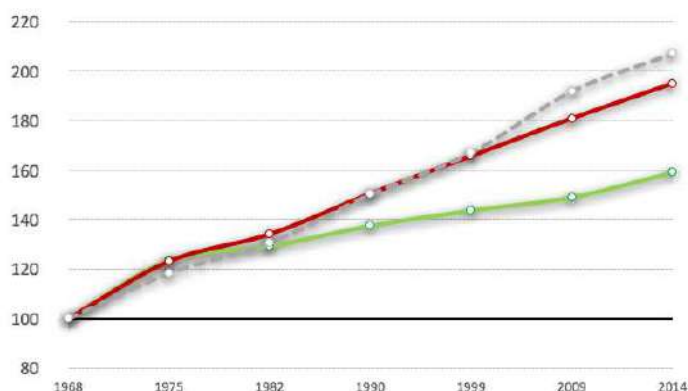
Comme le montre le graphique ci-après, le niveau démographique du territoire a **quasiment doublé en nombre d'habitants** depuis 1968 et fait suite à une **croissance continue et rapide de la population depuis 40 ans**. En effet, le taux de croissance est de l'ordre +1,5% par an, soit un rythme 2 fois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

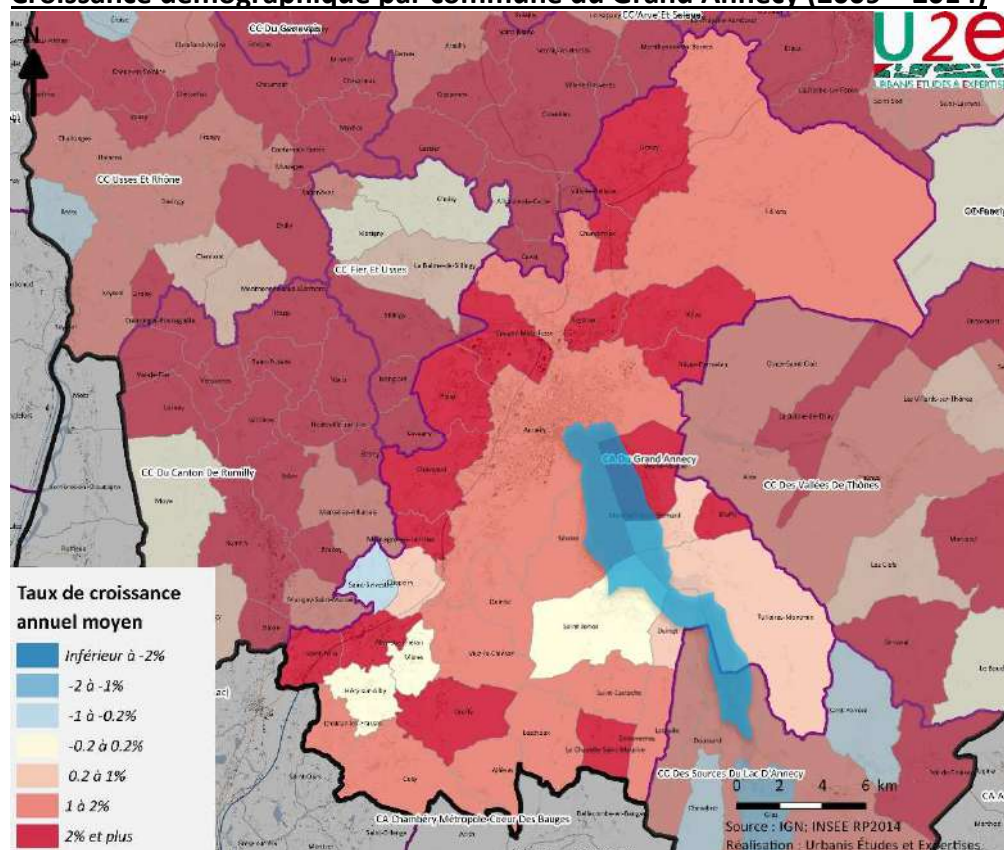
Evolution de la population entre 1968 et 2014

Base 100 en 1968 - Sources : RP Insee 1968 à 2014



> Une croissance péri urbaine rapide

Croissance démographique par commune du Grand Anney (2009 – 2014)



Sources : RP Insee 2009,2014

Toutes les communes du Grand Anney 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'Anney 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, Anney (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.

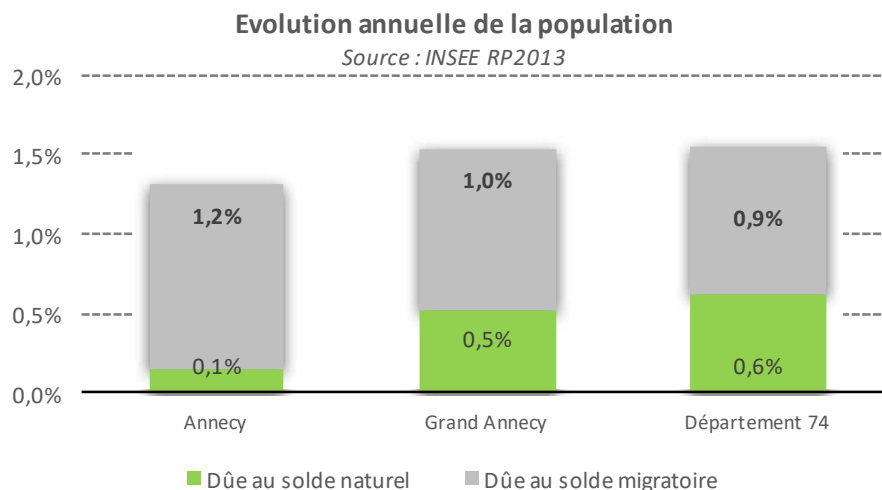
Détail des évolutions démographiques par commune (source Insee, extrait du porter à connaissance de l'Etat)

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

1.2 - 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.

Évolution annuelle de la population de 2009 à 2014

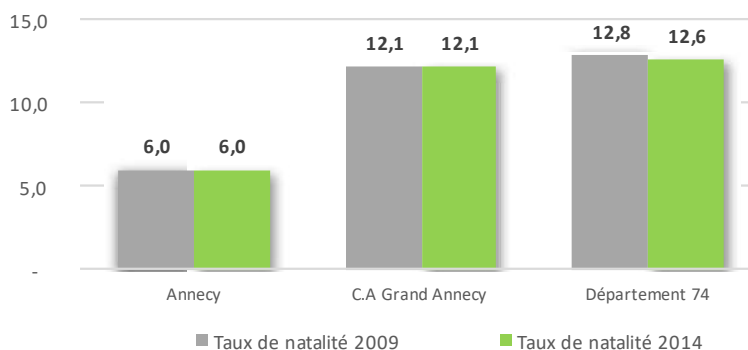


Sources : RP Insee 2009,2014

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 (6^{ème}) et Grenoble (25^{ème}).

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*.

Taux de natalité de 2009 à 2014

Sources : RP Insee 2009,2014

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

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.

Soldes migratoire et naturel entre 2009 et 2014

Commune	Evol de la population	Solde Naturel	Solde migratoire	Evol due au solde naturel	Evol due au solde migratoire
Alby-sur-Chéran	453	100	353	1,0%	3,3%
Allèves	35	16	19	0,9%	1,0%
Ancey	7 798	862	6 936	0,1%	1,2%
Argonay	200	44	156	0,4%	1,2%
Bluffy	64	9	55	0,5%	3,2%
Chainaz-les-Frasses	48	6	42	0,2%	1,4%
Chapeiry	8	12	4	0,3%	-0,1%
Charvonnex	169	60	109	1,1%	2,0%
Chavanod	248	15	233	0,1%	2,0%
Cusy	97	49	48	0,6%	0,5%
Duingt	13	33	20	0,7%	-0,5%
Entrevernes	21	12	9	1,2%	0,9%
Epagny Metz-Tessy	911	211	700	0,6%	2,1%
Fillière	612	72	540	0,2%	1,3%
Groisy	489	115	374	0,8%	2,4%
Gruffy	169	18	151	0,3%	2,1%
Héry-sur-Alby	-	8	24	0,4%	-0,5%
La Chapelle-Saint-Maurice	3	4	1	0,6%	-0,2%
Leschaux	25	3	22	0,2%	1,6%
Menthon-Saint-Bernard	22	26	4	0,3%	0,0%
Montagny-les-Lanches	138	19	119	0,7%	3,9%
Mûres	-	6	22	0,5%	-0,6%
Nâves-Parmelan	65	28	37	0,6%	0,8%
Poisy	854	260	594	0,8%	1,8%
Quintal	46	-	58	-1,0%	1,7%
Saint-Eustache	32	8	24	0,3%	1,0%
Saint-Félix	296	106	190	1,0%	1,7%
Saint-Jorioz	31	22	9	0,1%	0,0%
Saint-Sylvestre	-	12	34	0,7%	-1,2%
Sévrier	328	83	245	0,4%	1,2%
Talloires-Montmin	60	51	9	0,5%	0,1%
Veyrier-du-Lac	237	-	96	-0,9%	2,9%
Villaz	743	178	565	1,3%	4,0%
Viuz-la-Chiésaz	62	43	19	0,7%	0,3%
C.A Grand Ancey	14 251	2 365	11 886	0,3%	1,3%
Département 74	57 333	20 571	36 762	0,6%	1,0%

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%).

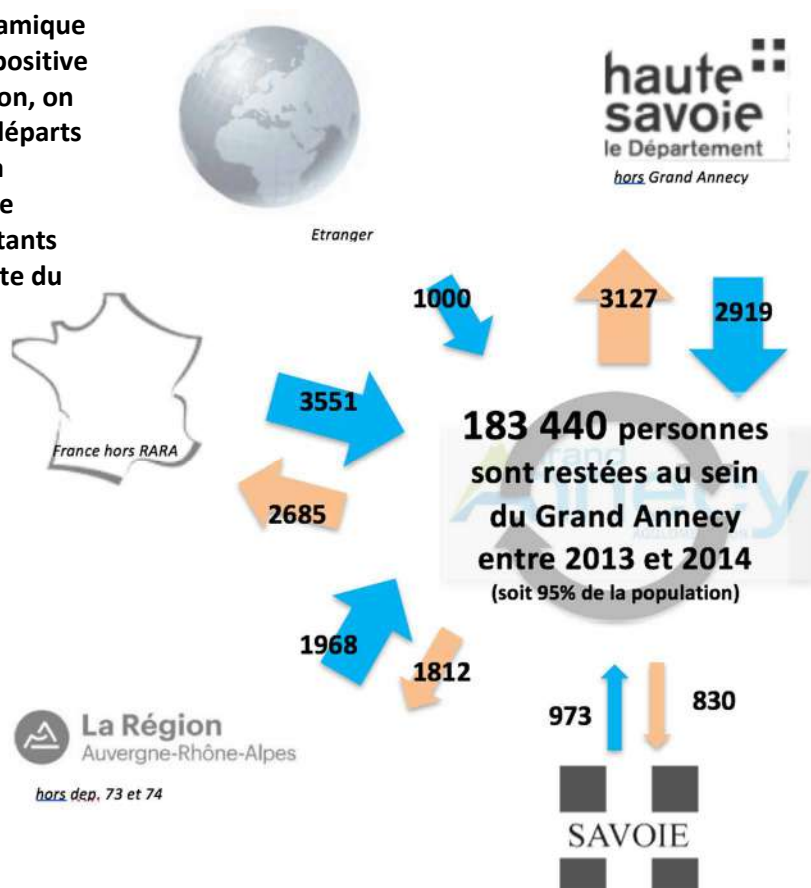
Cette évolution due au solde migratoire est la plus forte sur les communes d'Alby-sur-Chéran, Bluffy, Montagny-les-Lanches et Villaz avec des taux compris entre 3,2% et 4,0% pour la période 2009-2014. Elle est également plus marquée au nord du territoire, le long de l'axe A41 ainsi que sur la commune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

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'Anney.

Les migrations résidentielles du Grand Anney sur une année

source INSEE 2014

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.



2 - Un pôle économique dynamique et un cadre de vie qui attire

2.1 - 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.

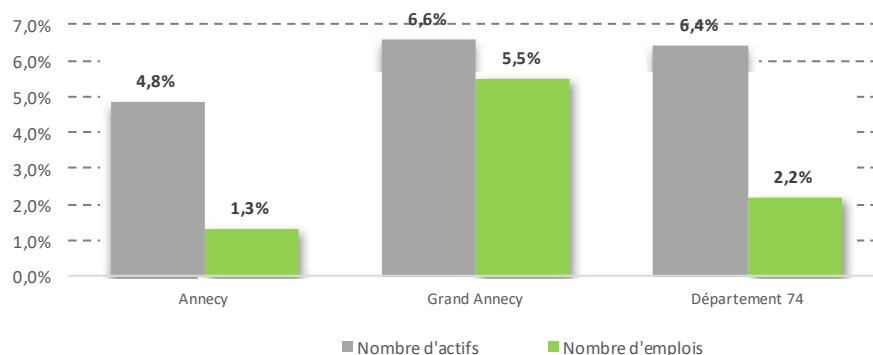
- Au niveau du bassin de vie, cette intensité de l'activité économique est encore plus nette : **le Grand Annecy regroupe près de 70% des emplois du bassin de vie** (source observatoire départemental – 2017).
- La **commune d'Annecy constitue le principal pôle d'emploi** de la Haute-Savoie, regroupant à elle-seule 23% de l'emploi départemental (avec 67 994 emplois en 2013). Annecy a d'ailleurs été classée en 14^{ème} 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 Anancy, 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).

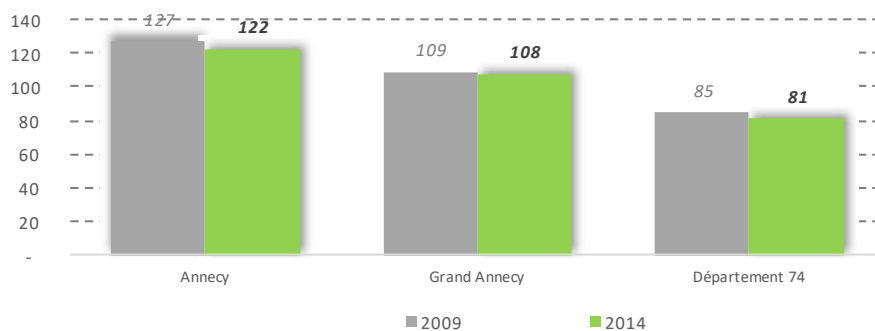
Ce dynamisme est également confirmé par l'indicateur de concentration d'emploi¹ de 108 pour le Grand Anancy et 122 pour Anancy (contre 81 pour le Département). Ce sont donc 11 emplois proposés pour 10 actifs occupés résidents sur le territoire (contre 8 emplois pour 10 actifs sur la Haute-Savoie).

Evolution des emplois et actifs entre 2009 et 2014



Sources : RP Insee 2009,2014

Indicateur de concentration d'emploi en 2009 et 2014

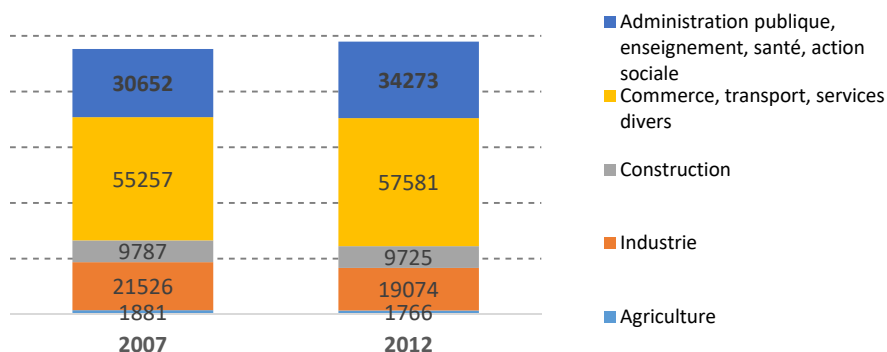


Sources : RP Insee 2009,2014

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).

¹ 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.

Evolution de l'emploi sur le bassin de vie annecien entre 2007 et 2012



Sources : RP Insee 2007,2012

Répartition des actifs selon leur catégorie socio-professionnelle en 2014 sur le Grand Annecy

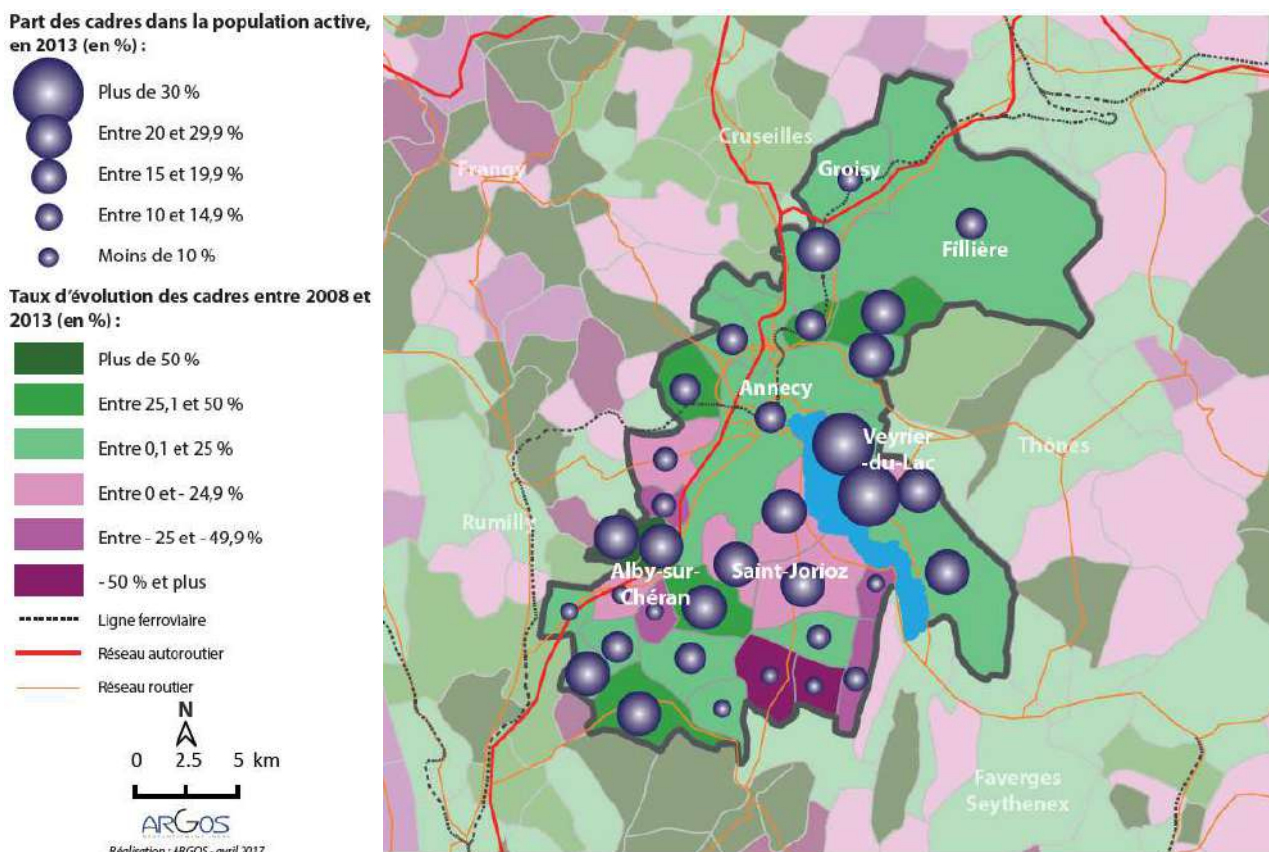


Sources : RP Insee 2014

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.

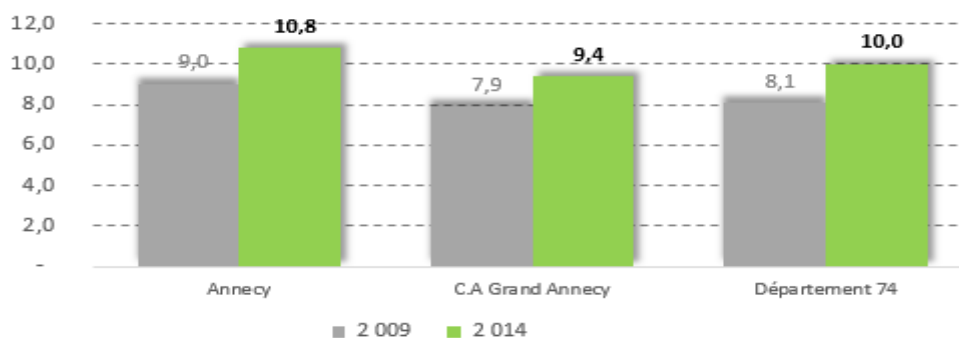
L'emploi des cadres sur le Grand Annecy entre 2008 et 2014



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.

Part de chômeurs en 2009 et 2014



Sources : *RP Insee 2009, 2014*

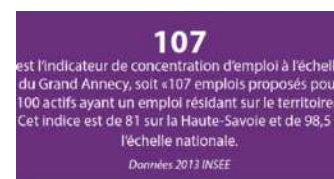
Des inégalités de plus en plus marquée sur le territoire avec une hausse de cadres et d'emplois qualifiés (+ 2 439), notamment en périphérie d'Annecy, et en parallèle une hausse du nombre de chômeurs (+ 1 698) entre 2009 et 2014.

2.2 - Les navettes domicile-travail

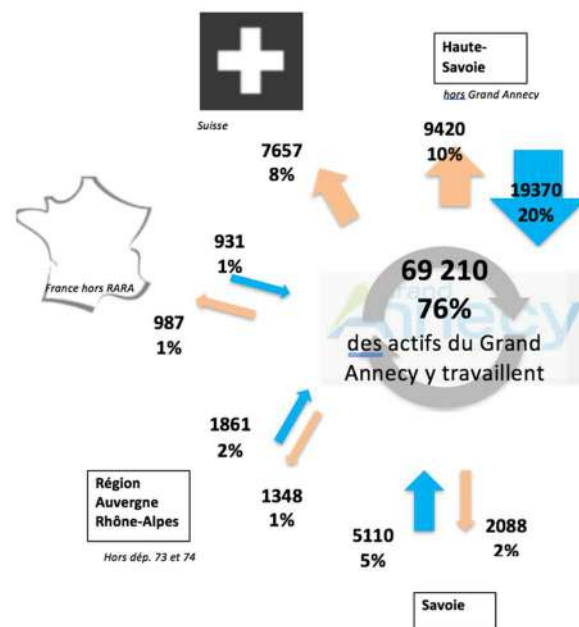
> Le pôle d'emploi Annécien structure le marché local de l'habitat

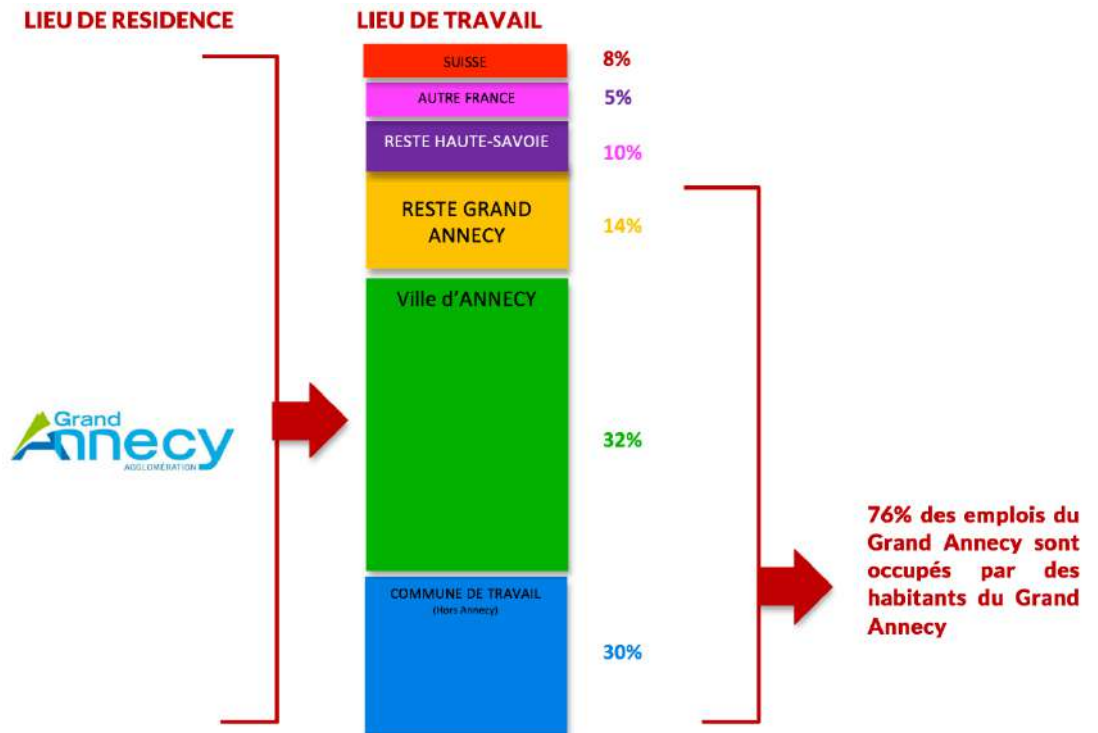
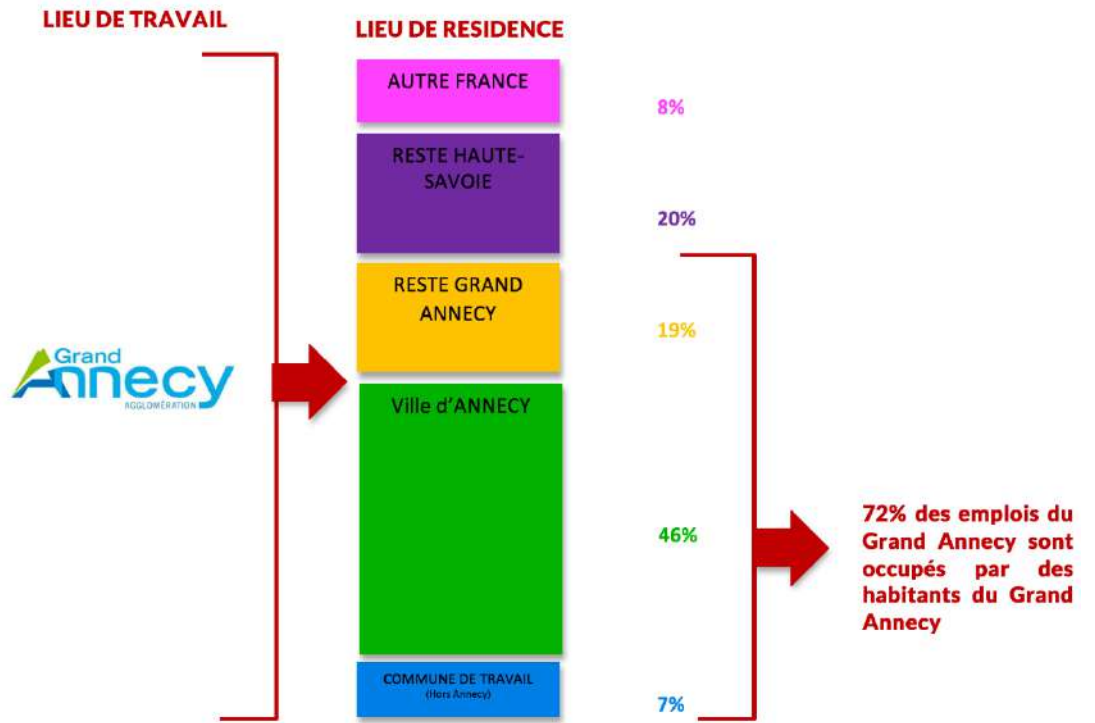
Le Grand Annecy connaît un indice de concentration de l'emploi positif (107 emplois pour 100 actifs), témoignant ainsi d'une plus forte offre d'emploi que de travail : le territoire propose plus d'emploi qu'il n'accueille d'actifs résidents.

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.



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.

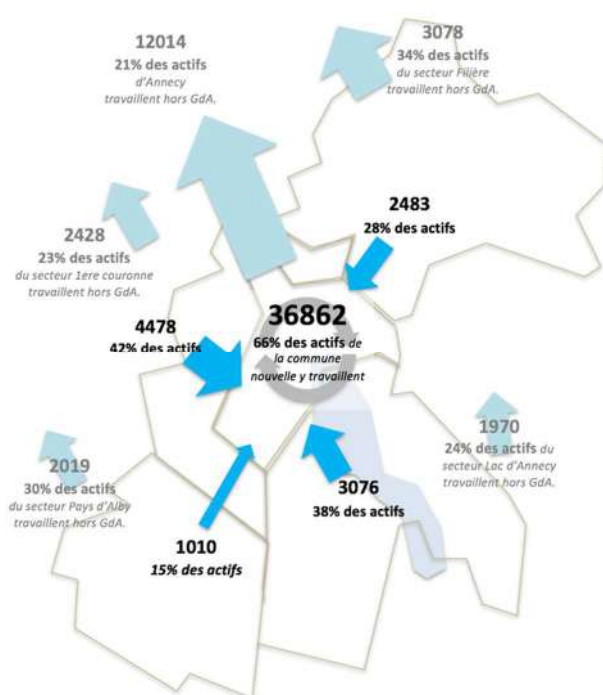




La commune nouvelle d'Annecy constitue le pôle d'emploi majeur du Grand Annecy : elle accueille 32% des actifs qui habitent le Grand Annecy, soit plus de 49 000 personnes.

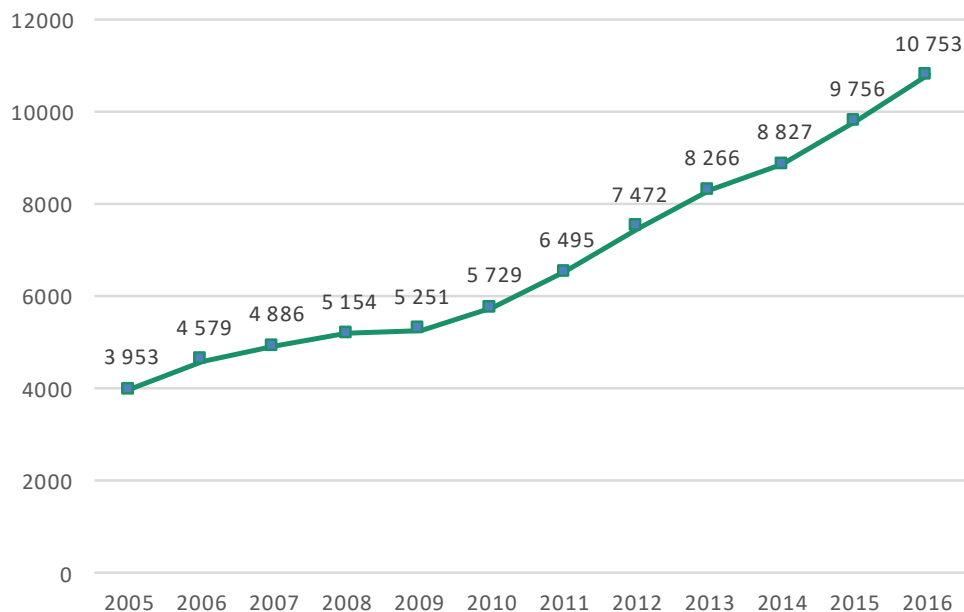
Au sein de la ville centre, 68% des actifs y vivent et y habitent ; sur les secteurs périphériques, la part d'actifs polarisés par la ville centre est variable de 47% pour la première couronne à seulement 15% sur le secteur du Pays d'Alby. On note donc une forte interaction des actifs de la 1^{ère} couronne avec Annecy et des flux domicile-travail sur les secteurs du Pays d'Alby et de la Filière 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.



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

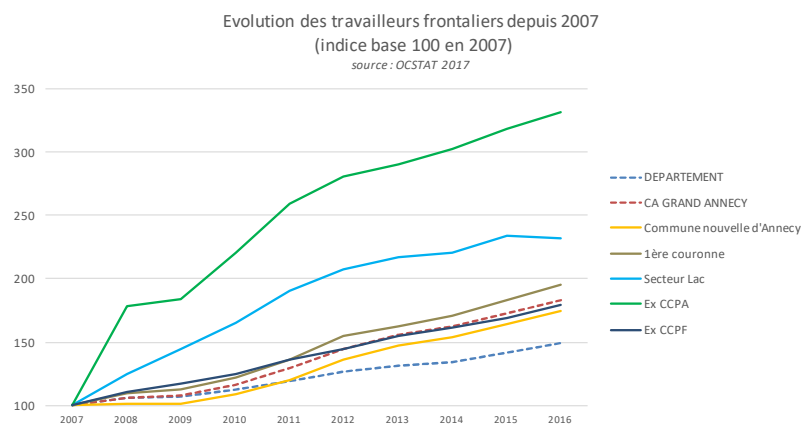
Nombre de personnes titulaires d'un permis frontalier dans le canton de Genève et résidant dans le Grand Annecy



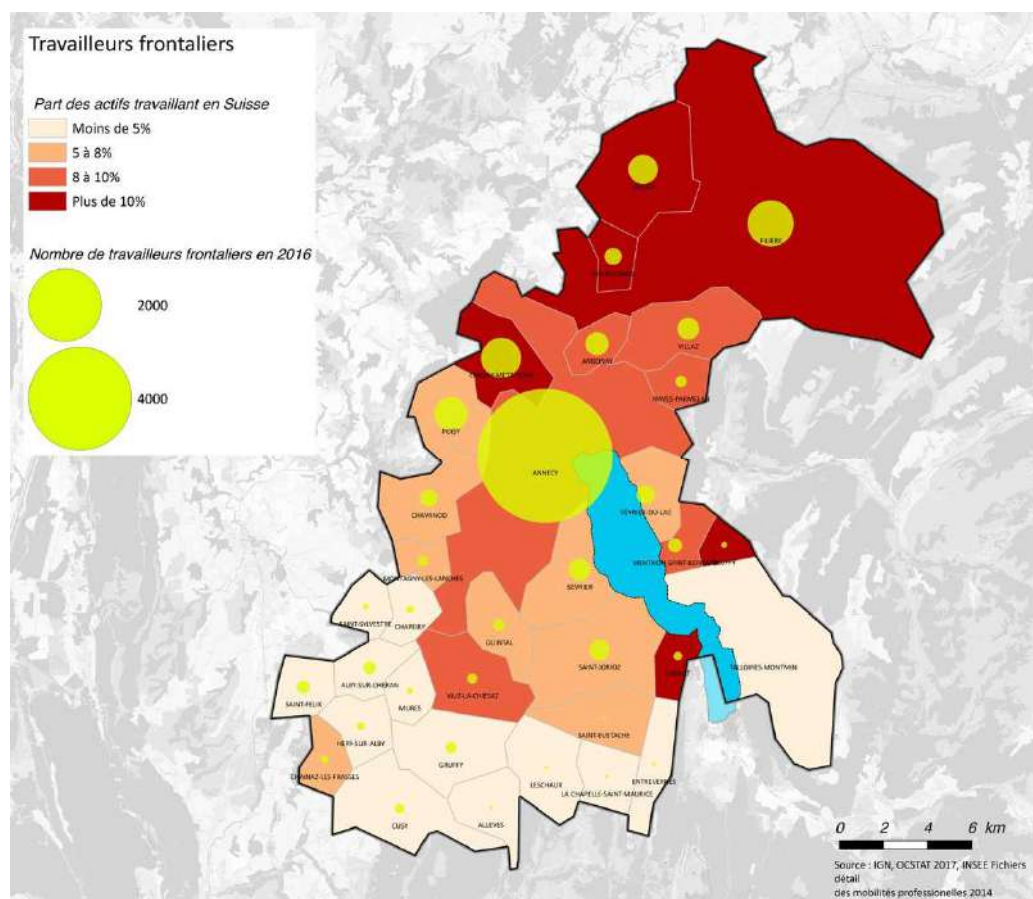
Sources : OCSTAT – Office Cantonal de la Statistique, extrait de *Regard sur le Grand Annecy (2017)*

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 transfrontalier. 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.



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.



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

3 - 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 maîtrise 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 annécienne 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.**

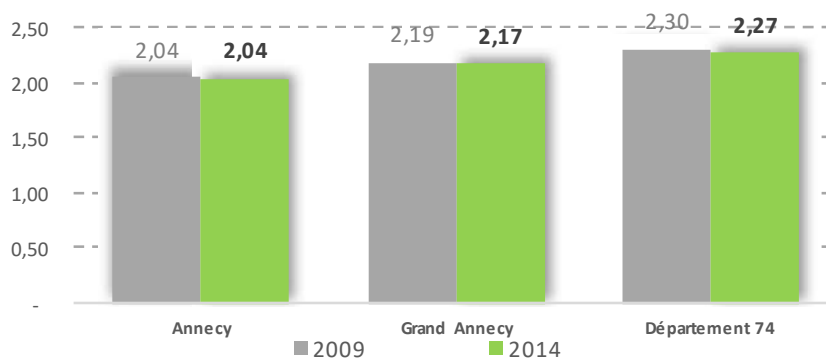
Une dynamique territoriale mais un ancrage fragile des jeunes

4 - 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).

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2014



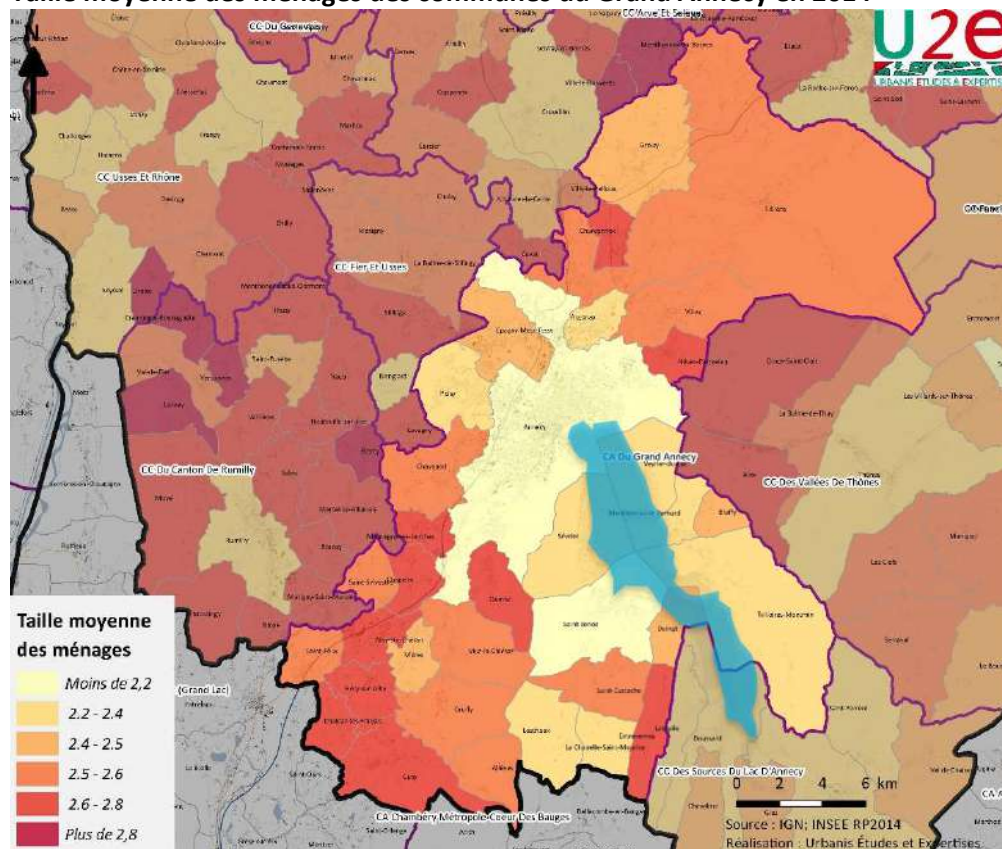
Sources : RP Insee 2009-2014

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

Taille moyenne des ménages des communes du Grand Anney en 2014



5 - 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 :

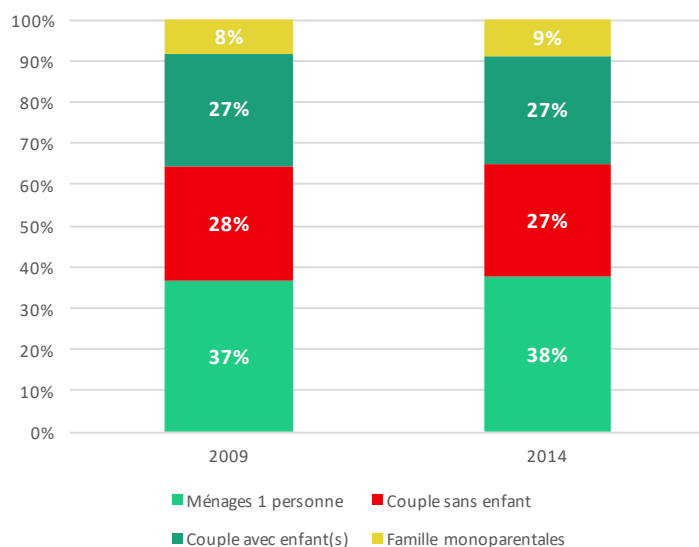
- L'évolution des structures familiales parmi les ménages présents sur l'agglomération (décohabitation des jeunes adultes, augmentation du nombre de familles monoparentales, séparation des couples ou divorces...).
- La mobilité résidentielle des ménages. On note le départ des familles avec enfants, l'arrivée 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 Anney 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.

5.1 - La part de ménages familiaux régresse

Concernant les deux premiers facteurs évoqués ci-dessus, on constate sur le Grand Anney, pour la période 2009-2014, une légère hausse du nombre de personnes

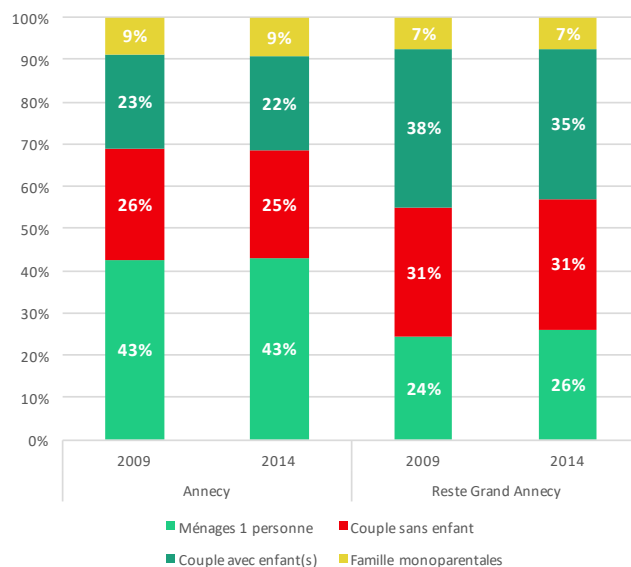
seules en parallèle d'une légère baisse du nombre de familles avec enfants. La part de familles monoparentales, de couples sans enfants et de situation de cohabitation/colocation (« autres sans famille ») est relativement stable.

Evolution des profils de population de 2009 à 2014 sur le Grand Anney

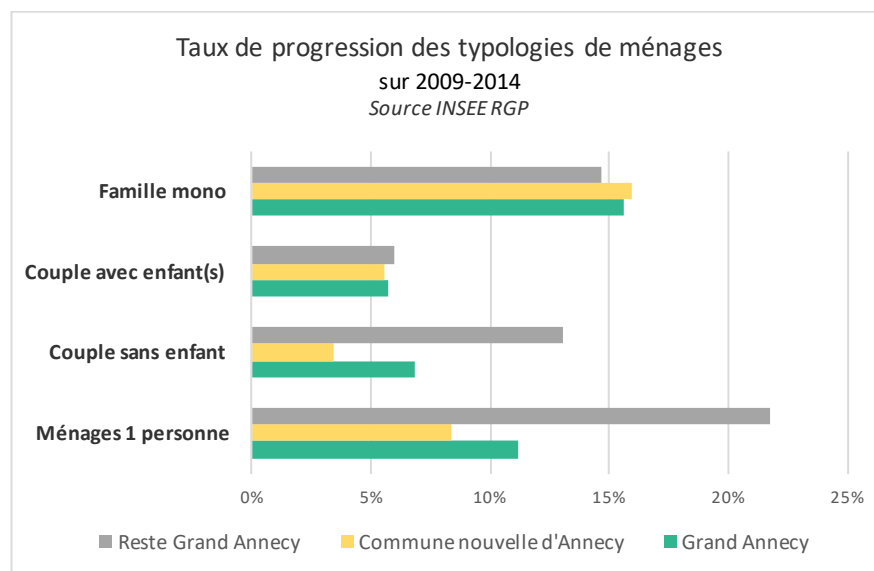


Evolution des profils de population de 2009 à 2014 en distinguant Anney et Grand Anney

Sources : RP Insee 1968, 2013. Issu de l'atlas Grand Anney 2015



Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la part des ménages au regard de leur composition pour l'ensemble du Grand Anney, la ville d'Anney 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.**



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

- Anancy 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 Anancy.
- 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%)², contre 9% sur le Grand Anancy ou au niveau du Département. On notera que ces communes se situent toutes au sud du territoire.

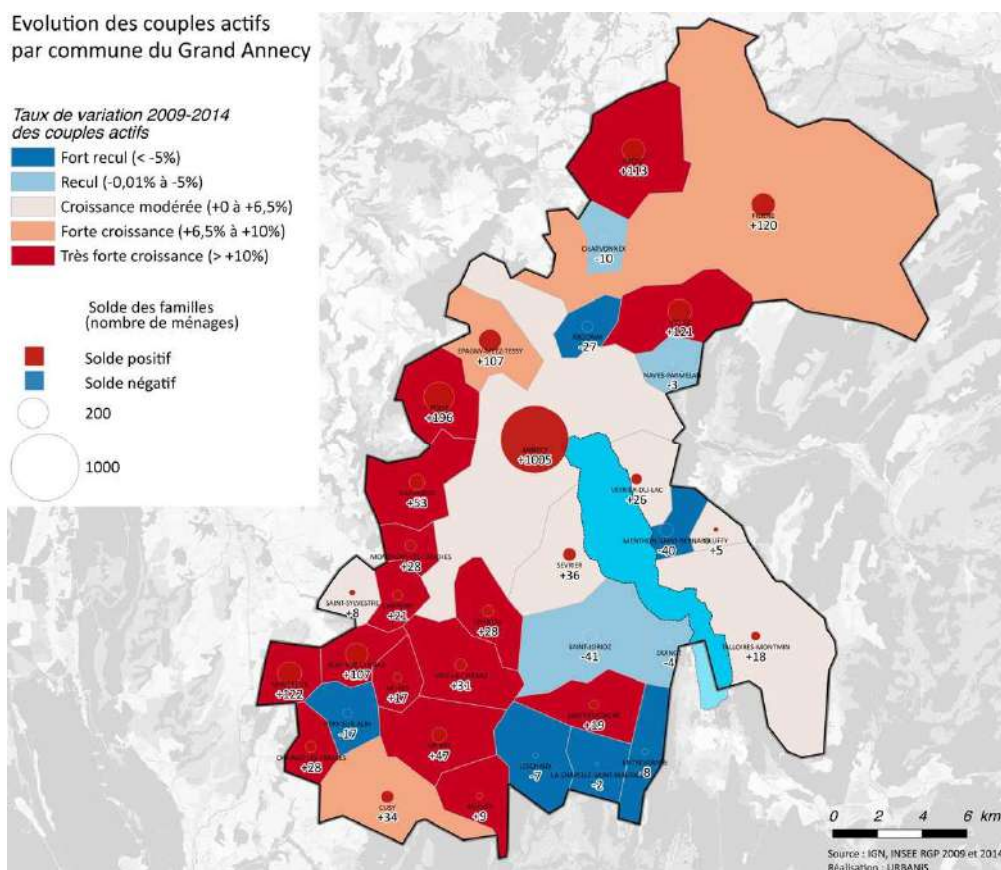
>Les familles actives s'installent surtout en périphérie

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 (1^{ère} et 2^{ème} 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).

² Pour les communes de La Chapelle-Saint-Maurice (128 hab.) et Allèves (408 hab.), les chiffres sont à relativiser aux valeurs absolues.



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'Anney.

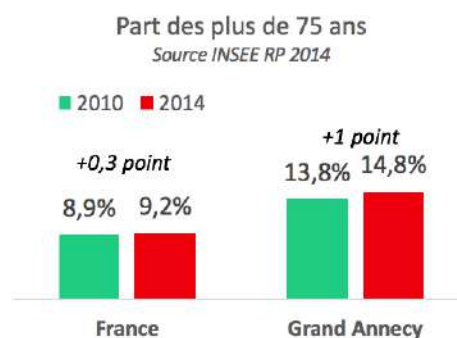
Des familles qui s'implantent préférentiellement en périphérie (surtout au sud du territoire), tandis qu'Anney et les communes de bord de lac accueillent davantage de personnes vivant seules ou couples sans enfant.

5.2 - 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 Anancy qu'à l'échelle nationale.



	-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
Anancy	26 187	28 382	2 196	+8%	27 272	30 703	3 431	+13%	1,0	0,9
Grand Anancy	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

Le Grand Anancy est donc particulièrement touché par le vieillissement de sa population : son indice de jeunesse³ 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 Anancy et de 0,92 à l'échelle d'Anancy commune nouvelle.

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

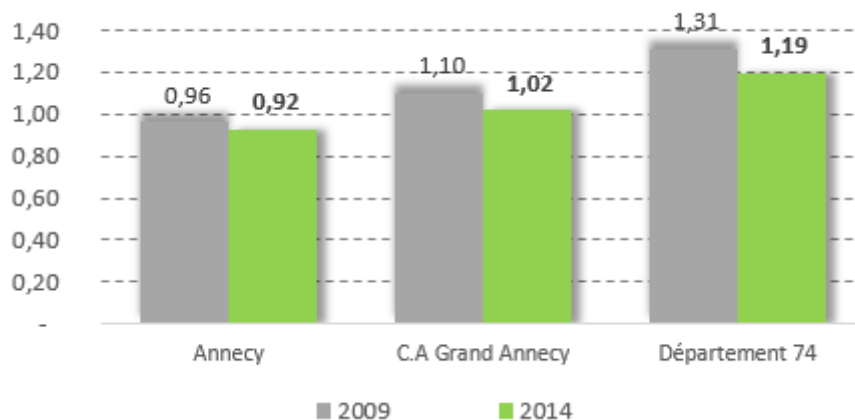
Sur cette question du vieillissement et sur la base des graphiques qui suivent on note :

- Une hausse de la part des personnes âgées : en 2009, 22% de la population était âgée de plus de 60 ans tandis qu'en 2014, cette part représente près de 25% de la population du Grand Anancy (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.

³ L'indice de jeunesse correspond au ratio des jeunes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de plus de 60 ans.

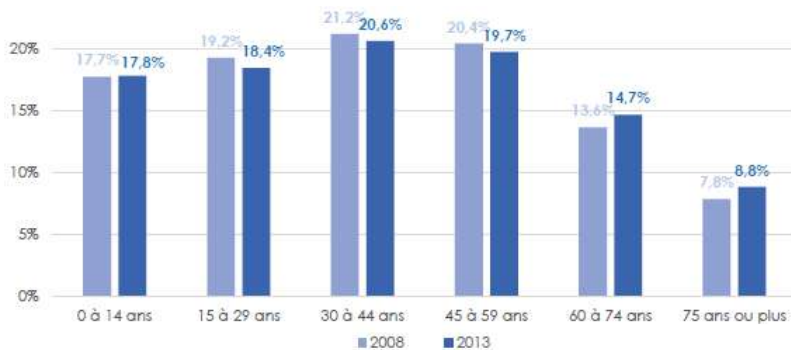
En lien avec les données démographiques présentées, le vieillissement de la population s'accompagne d'une stagnation de la natalité : le Grand Annecy enregistre un taux de natalité de 12/1000 en 2009 et 2014, néanmoins supérieur à la moyenne nationale de 11/1000.

Indice de jeunesse entre 2009 et 2014 sur le Grand Annecy



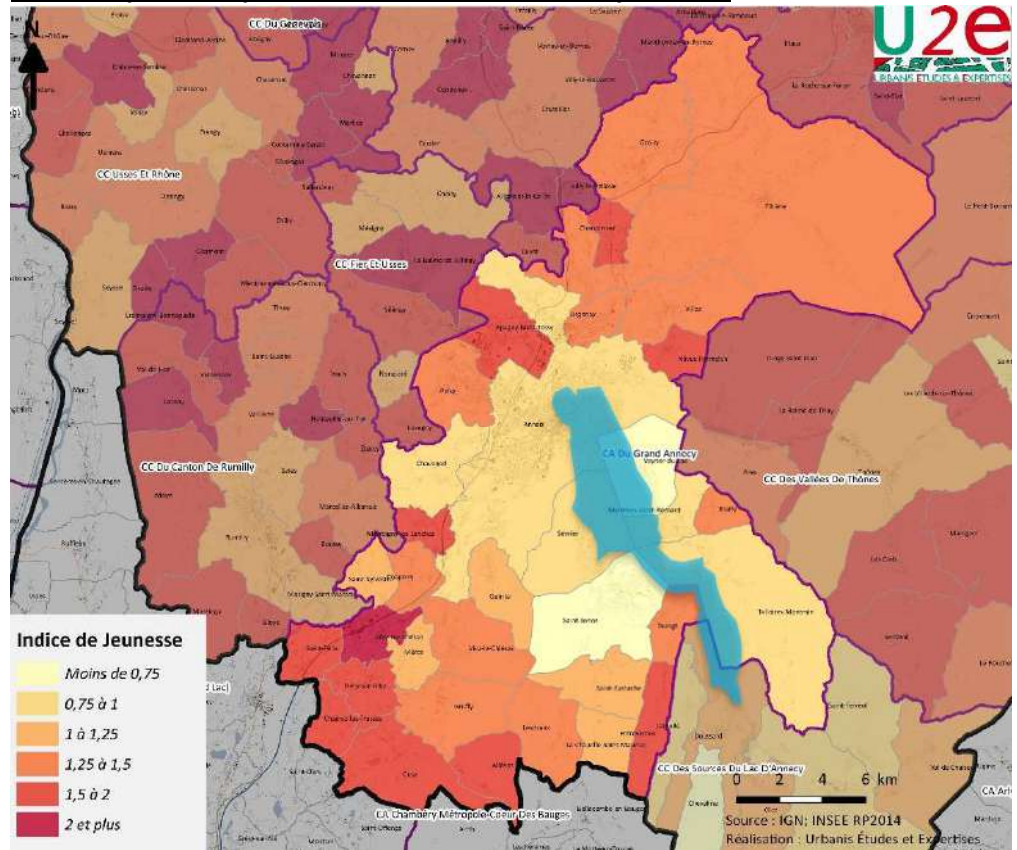
Sources : RP Insee 2009, 2014

Evolution des classes d'âge entre 2009 et 2014 sur le Grand Annecy



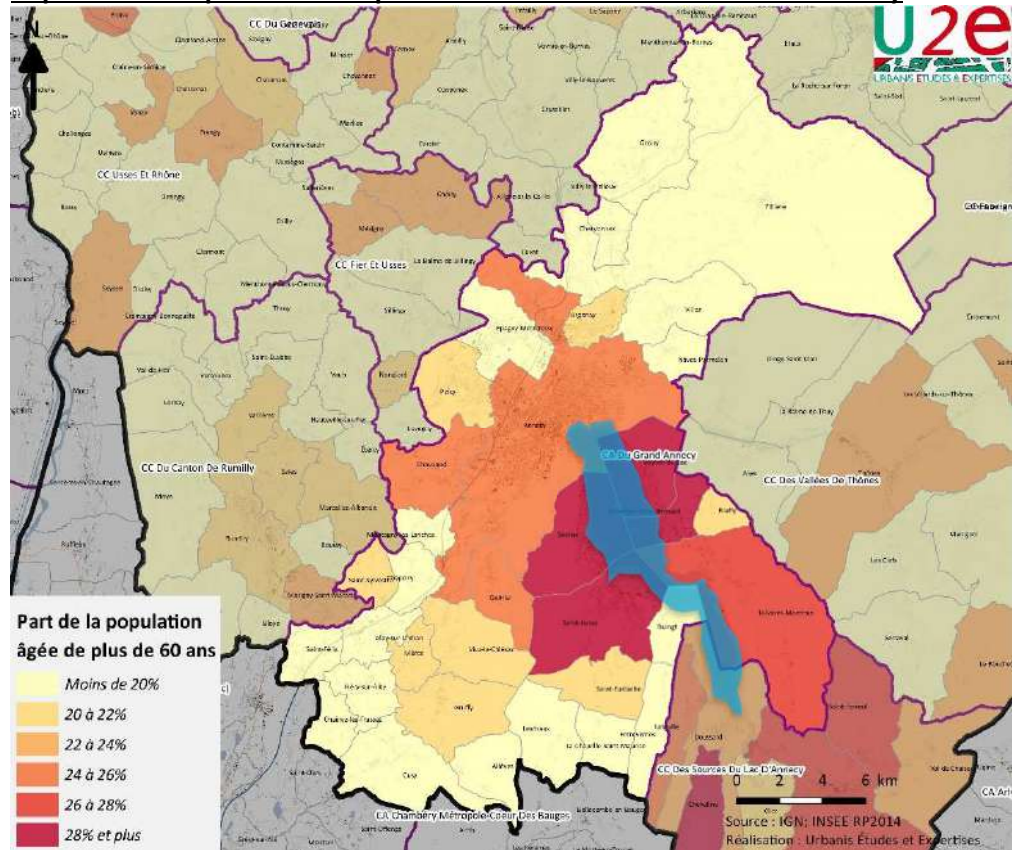
Sources : RP Insee 2009, 2013

Indice de jeunesse par commune du Grand Anney en 2014



Sources : RP Insee 2014

Répartition des personnes de plus de 60 ans en 2014 sur le Grand Anney



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.

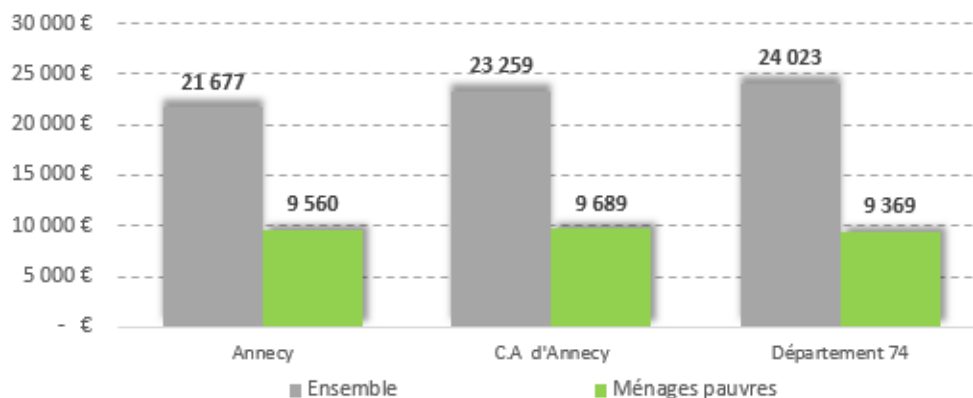
Une majorité de personnes âgées attirées par Annecy et ses alentours.

6 - Un niveau de vie élevé mais une croissance des inégalités sociales

6.1 - 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.

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



Sources : RP Insee 2014

- 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 8^{ème} et 9^{ème} 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 pauvreté⁶ 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.

6.2 - 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

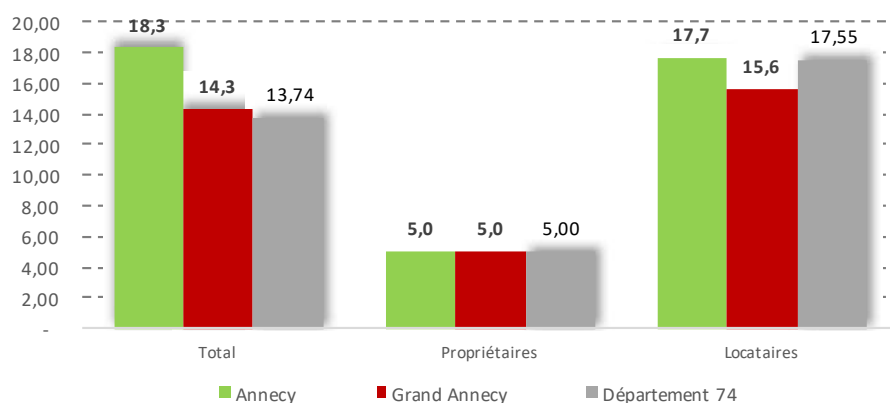
⁶ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur à 60% du revenu médian national.

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 Anancy.

Taux de pauvreté selon les statuts d'occupation sur le Grand Anancy et le Département en 2014



Sources : RP Insee 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%

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 Anancy 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.

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

Enfin, le revenu de solidarité active est pour sa part en forte progression sur le Grand Anancy. 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.

<i>Revenu de Solidarité Active (RSA)</i>	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

> 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).

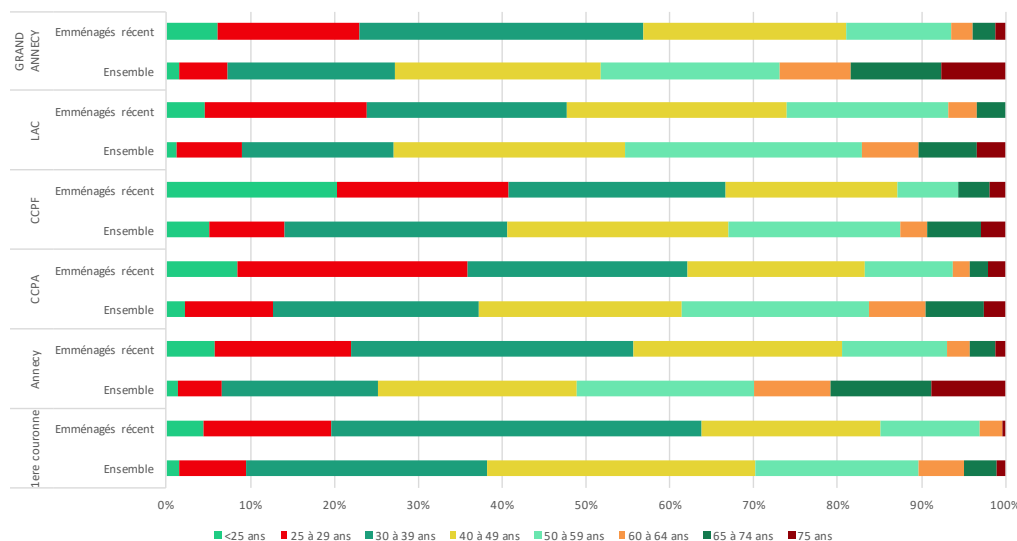
Concernant les ménages occupant le parc social, la source OPS – Enquête d'occupation du parc social au 1^{er} janvier 2016 — permet d'aborder plus finement les situations existantes. Elle concerne 11 942 ménages occupants du parc social, soit un taux de représentativité de 94% du parc HLM selon la source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

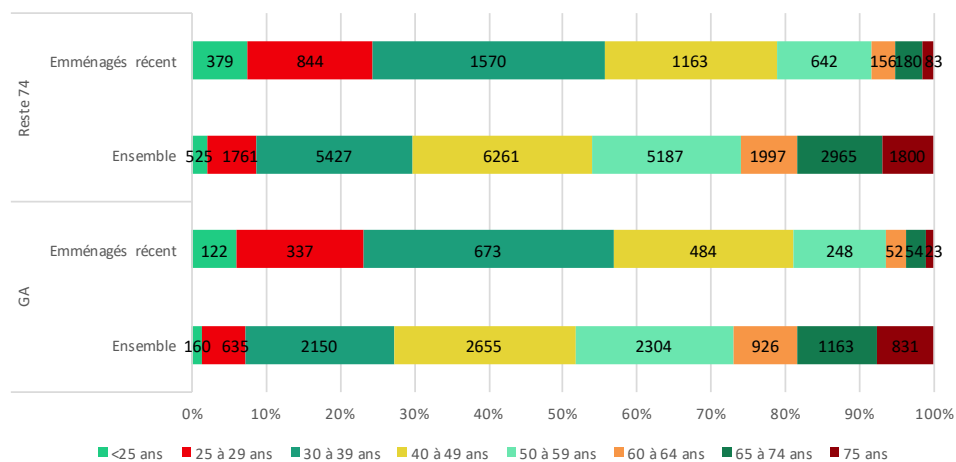
Sur les secteurs urbains de 1^{ère} couronne et sur la ville d'Annecy, le parc social accueille majoritairement les 30-50 ans puisque ces derniers représentent respectivement 66% et 58% des emménagés récents, contre moins de 50% sur les autres territoires du Grand Annecy.

Distribution des occupants du parc social selon leur age
source : enquête OPS 2016



A l'échelle du Grand Anancy, 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 Anancy.

Distribution des occupants du parc social selon leur age
source : enquete OPS 2016



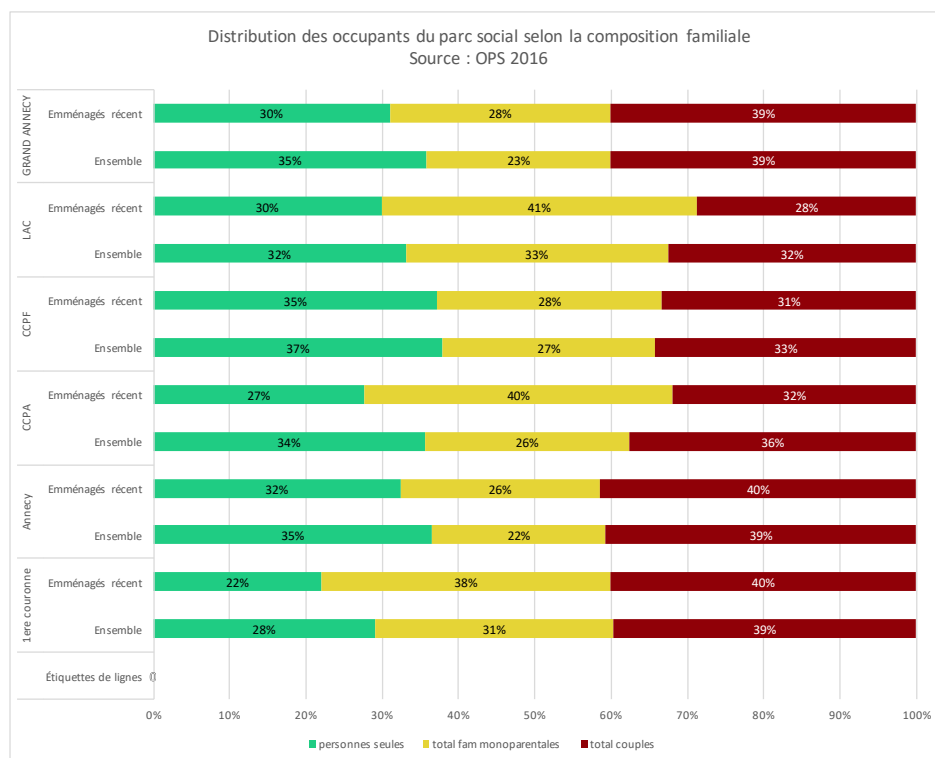
> Des secteurs périphériques sur lesquels le parc social tend à accueillir davantage les familles monoparentales.

Les dynamiques récentes observées sur le Grand Anancy 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'Anancy (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 1^{ère} couronne.

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



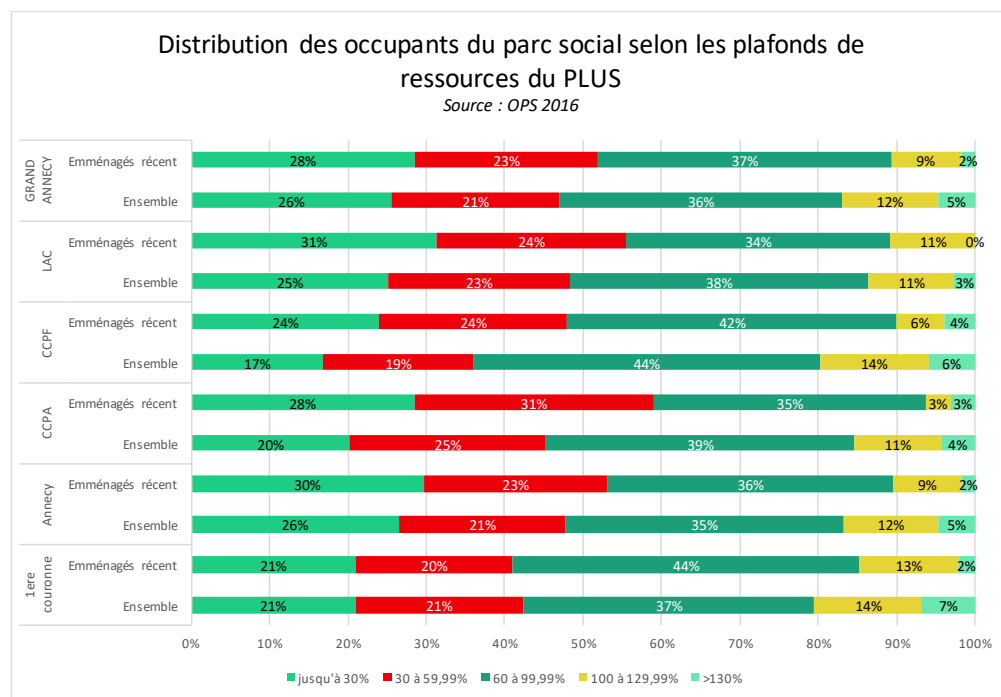
> La part de ménages éligible au PLAI dans le parc social progresse

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%).

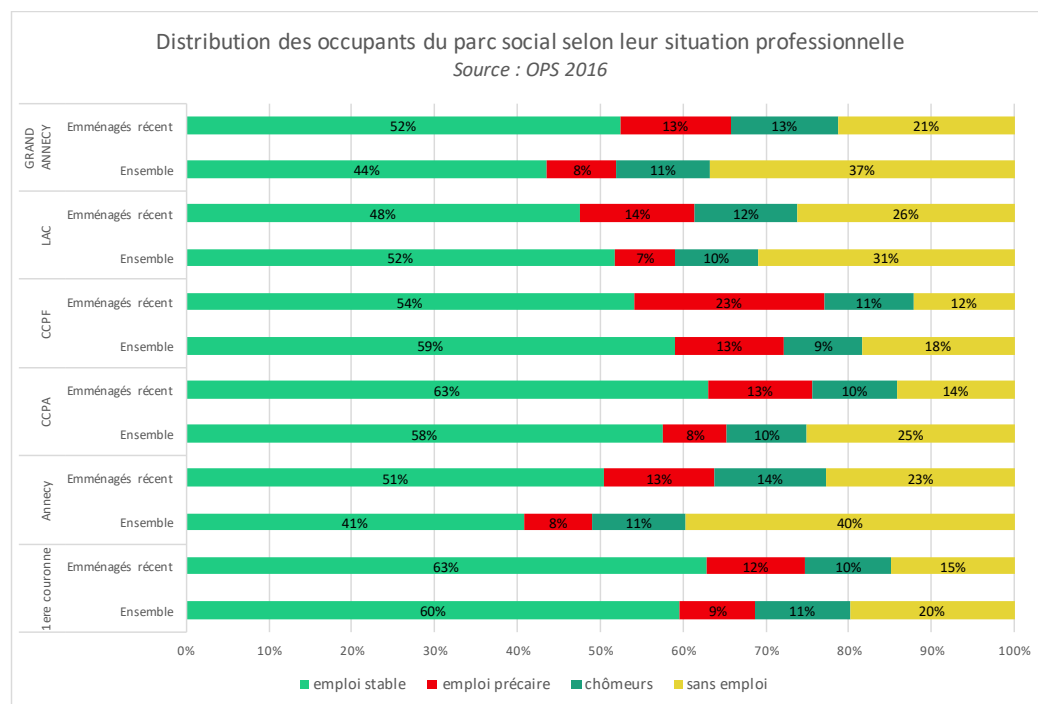
Enfin, la part de ménages dépassant les plafonds de ressources HLM n'excède pas 5% de l'ensemble des occupants (cette part est identique sur le reste du département de la Haute-Savoie). Deux sous-secteurs dépassent la valeur moyenne : la 1^{ère} couronne (7%) et le Pays de Fillière (6%).



> **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.



7 - Synthèse : Le Grand Annecy, un territoire qui attire les ménages actifs et doit faire face à la nécessité 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'accroissent. 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 financières 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.

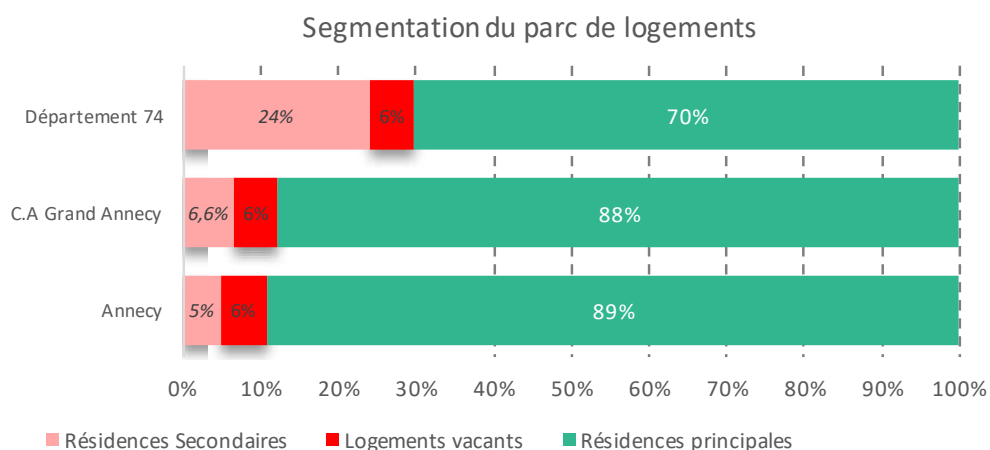
L'offre d'habitat en réponse aux besoins en logements des ménages

8 - Une majorité de résidences principales et de logements collectifs

8.1 - 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).

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

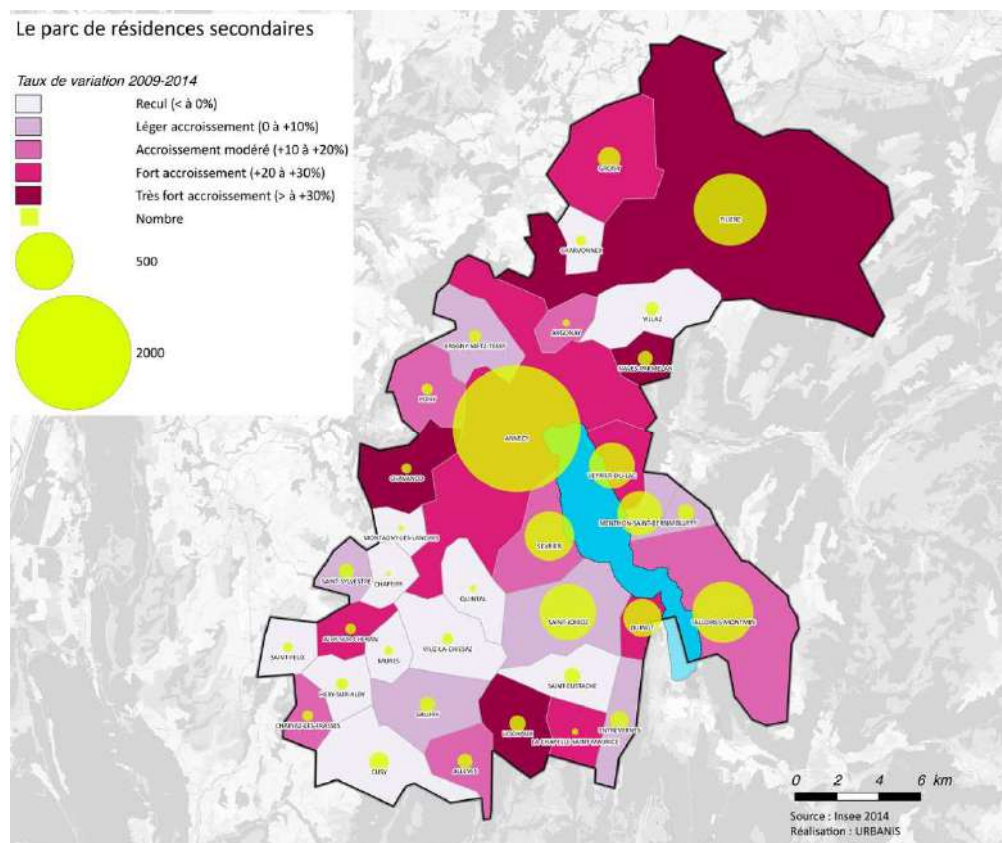


Source : RP Insee 2009, 2014

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
Anney	1933	353	409	16%	+16%
6 communes de la côte lacustre	10370	1967	2258	22%	+15%
Reste du Grand Anney	23806	965	1480	6%	+53%
TOTAL Grand Anney	100635	4760	6202	6%	+30%



8.2 - Le faible niveau de vacance du parc de logements témoigne d'une tension de marché élevée

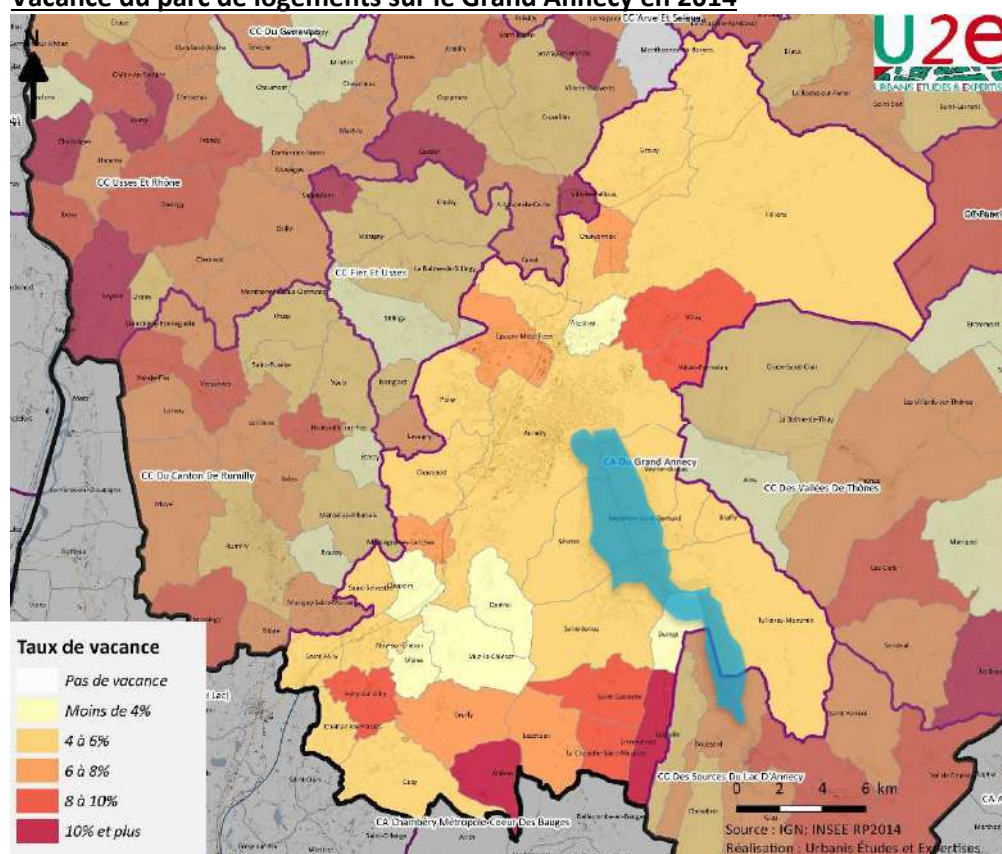
La vacance des logements est faible et a même légèrement diminué entre 2009 et 2014 (-0,5 points) : elle atteint 5,7% du parc total en 2014, soit un niveau comparable au département (5,8%), mais nettement inférieur au niveau national (7,7%).

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'Ancey, dont le taux de logement vacant est de 6%.

Vacance du parc de logements sur le Grand Ancey en 2014



Source : RP Insee 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 1^{er} janvier 2015 contre 5 075 au 1^{er} 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 1^{er} 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.

8.3 - 68% des résidences principales sont en collectif

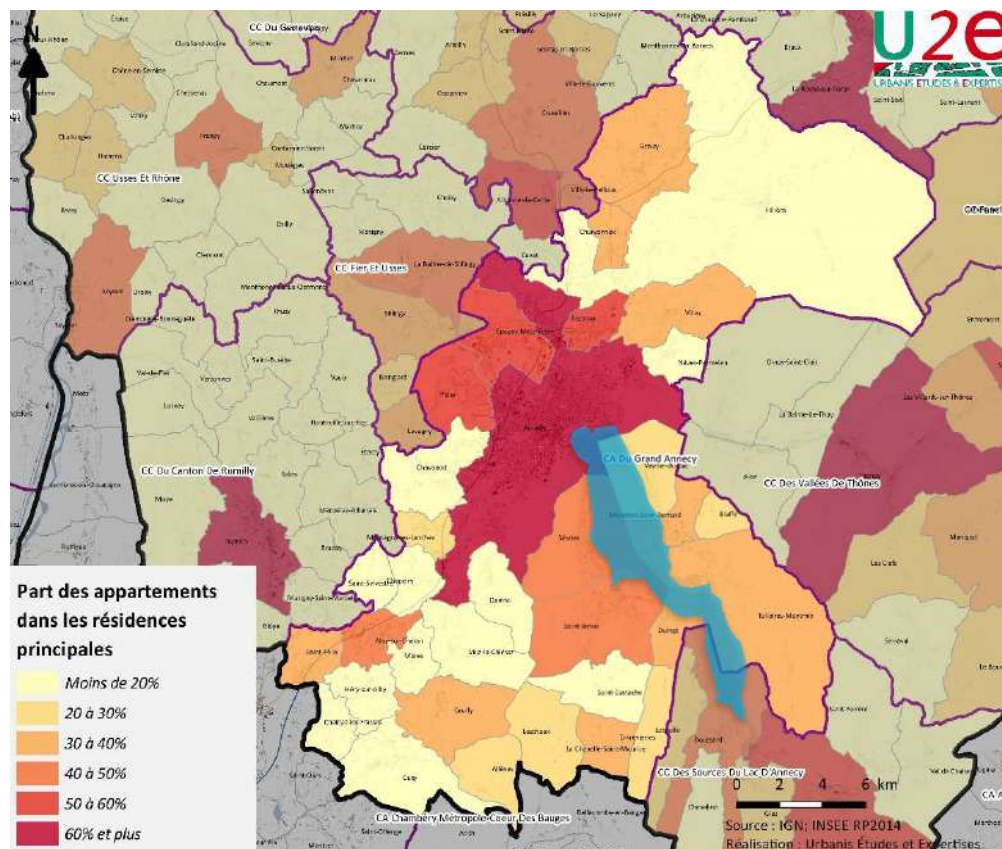
Du point de vue des typologies de construction, le parc collectif est majoritaire sur le territoire depuis plusieurs années : il représente 68% des logements.

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'accroît 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).

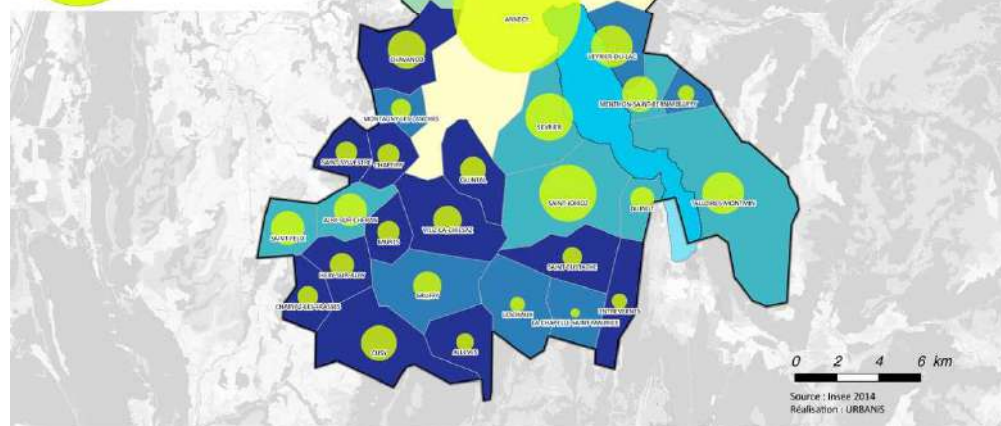
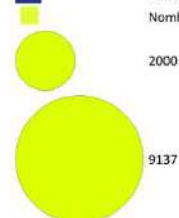
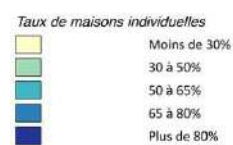
La présence du logement collectif sur le Grand Anney en 2014



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 Anney.

Le parc de maisons individuelles sur le Grand Annecy en 2014

Le parc de maisons individuelles



8.4 - 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.

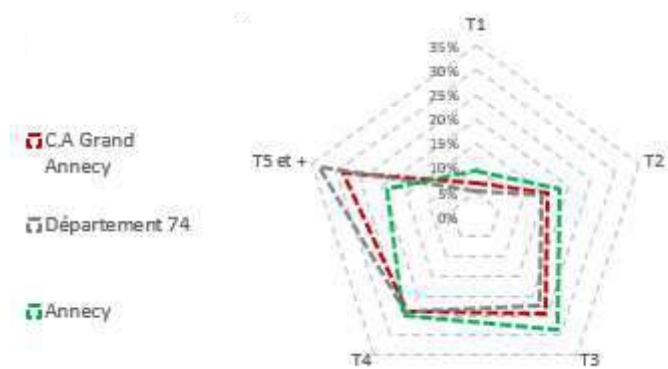
Le Grand Annecy compte une part plus importante de petits et moyens logements que le reste du département (29% de logements de cinq pièces ou plus contre 34% en Haute-Savoie). Pour autant, la répartition des logements selon leur typologie varie considérablement d'une commune à l'autre :

- 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.

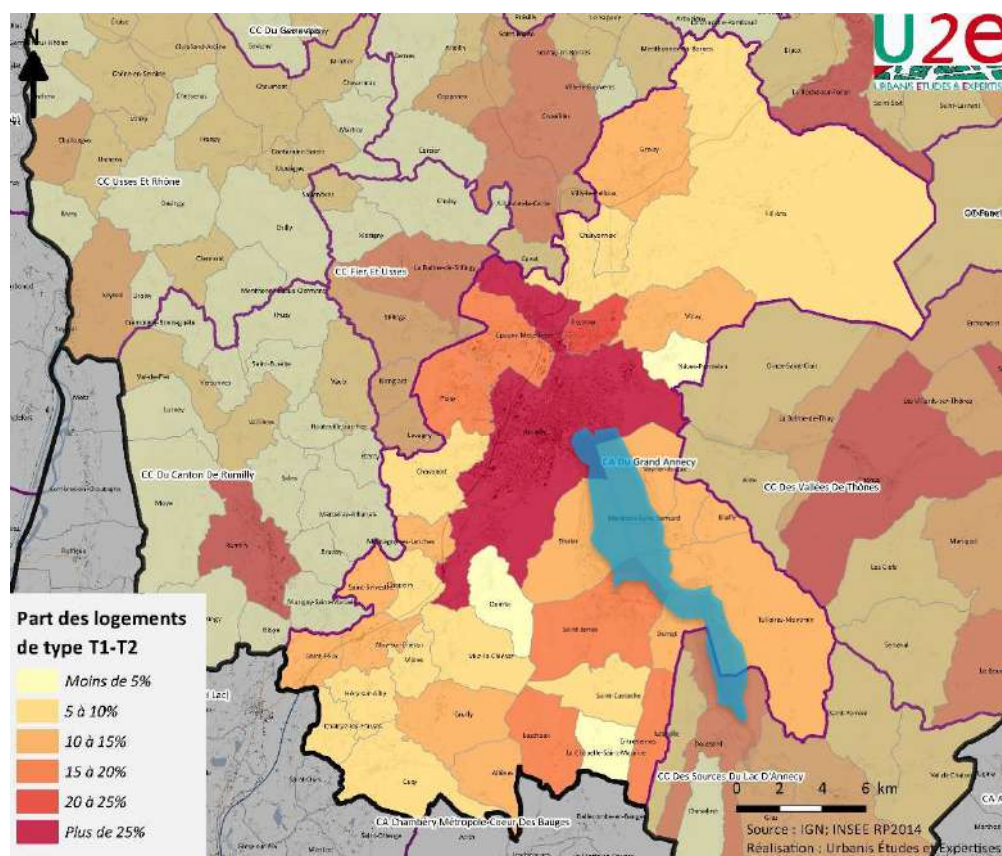
Ces tendances vont de pair avec le profil des habitants : les personnes seules, qui ont des besoins en petits logements, vivent majoritairement au cœur d'Annecy et de son agglomération, tandis que les familles attirées par la périphérie habitent des logements de plus grande taille.

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



Source : RP Insee 2014

La part des petits logements dans le Grand Annecy en 2014



Source : RP Insee 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.

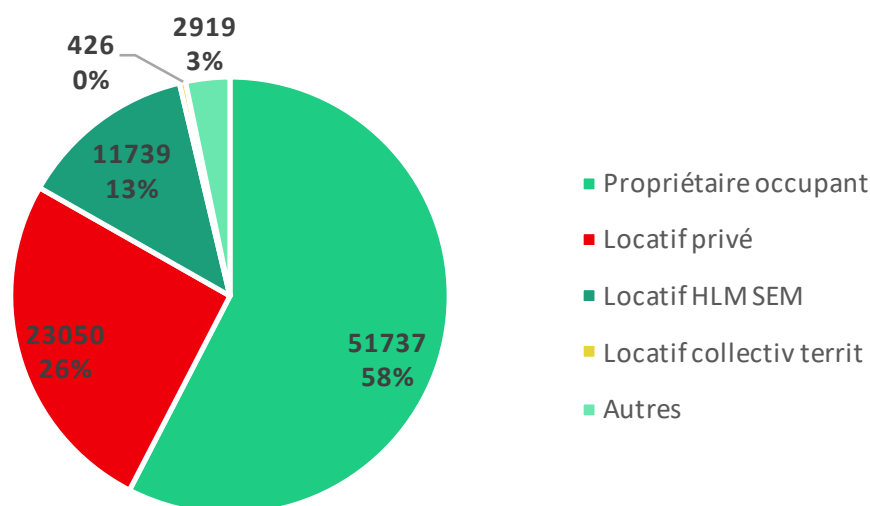
9 - Une progression accélérée du statut locatif pour combler un retard structurel

Le territoire du Grand Anancy 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'Anancy et son agglomération comptent davantage de locataires.

Statut d'occupation du parc de résidences principales

source : Filocom 2015

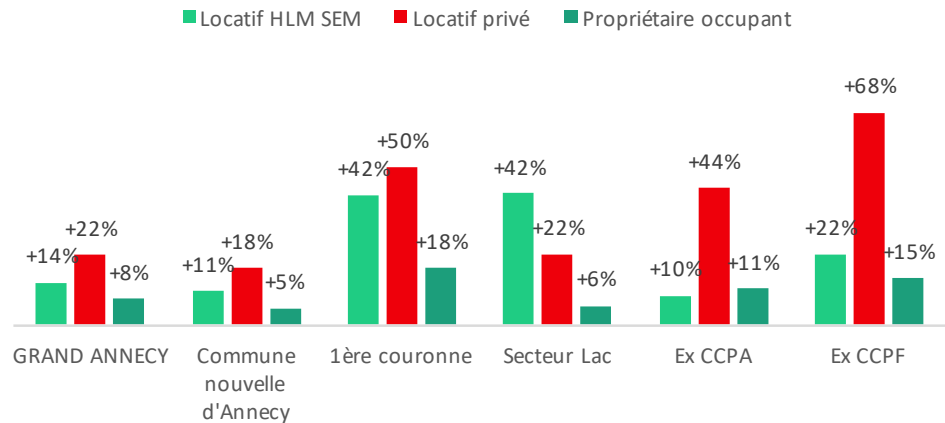


Sur les parcs locatifs publics et privés, les efforts de production ont été importants ces dernières années :

- le parc locatif privé a progressé de +22% à l'échelle du Grand Anancy, 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 Anancy (+ 1 139 selon la source Filocom). Sa progression en pourcentage est franche sur la 1^{ère} 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.

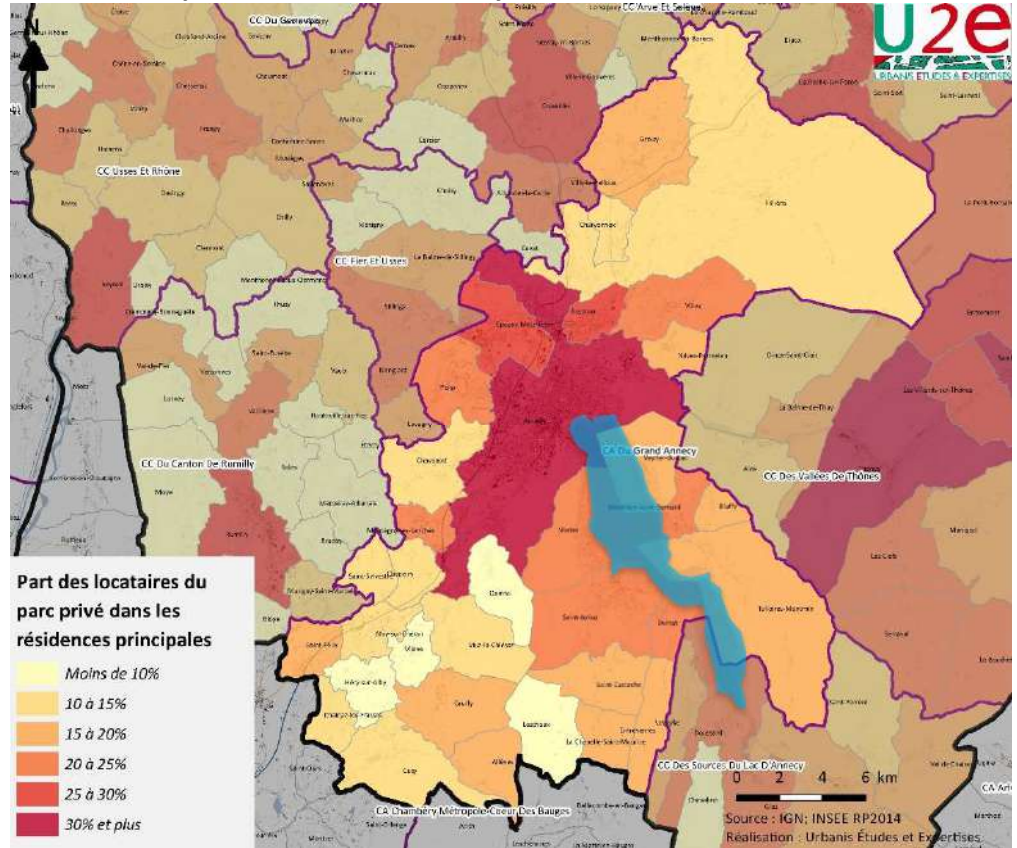
Evolution des statuts d'occupation entre 2009 et 2015
source Filocom 2015



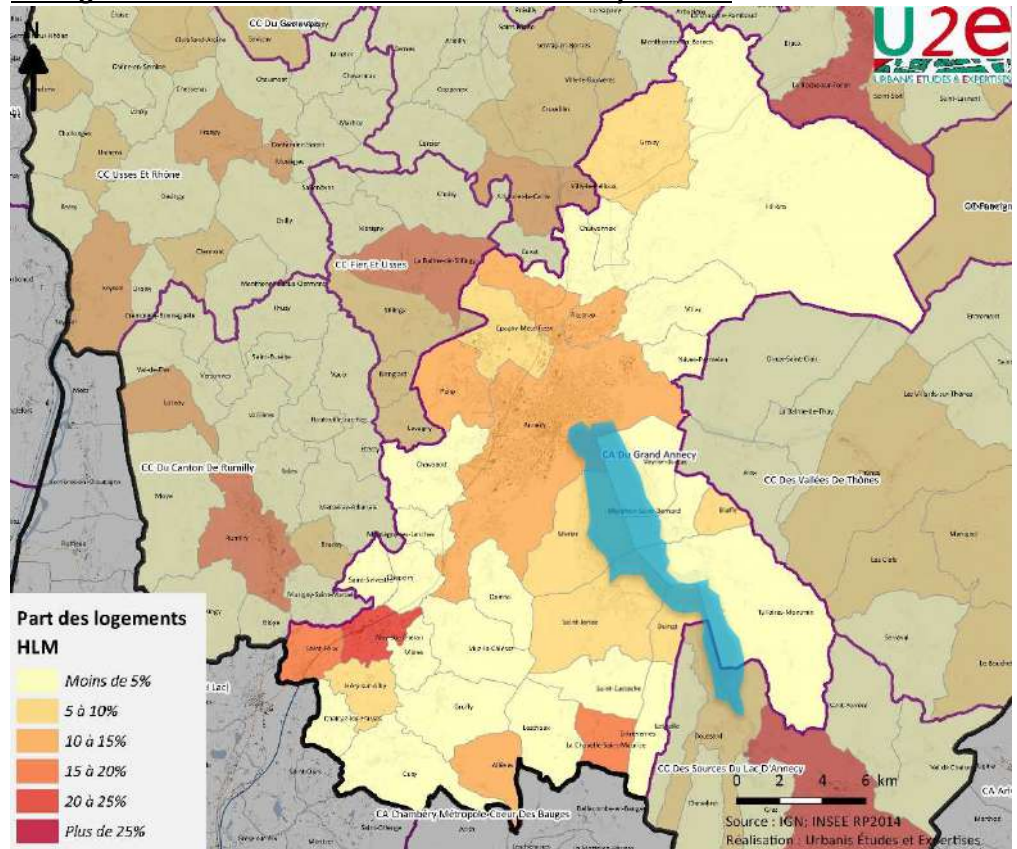
Enfin, cette répartition des logements par statuts d'occupation varie considérablement entre les communes du Grand Annecy. Ainsi, le taux de propriétaires occupants varie de 51% sur Annecy jusqu'à 89% à Saint-Sylvestre :

- 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).

Les locataires privés sur le Grand Anney en 2014



Les logements locatifs sociaux sur le Grand Anney en 2014

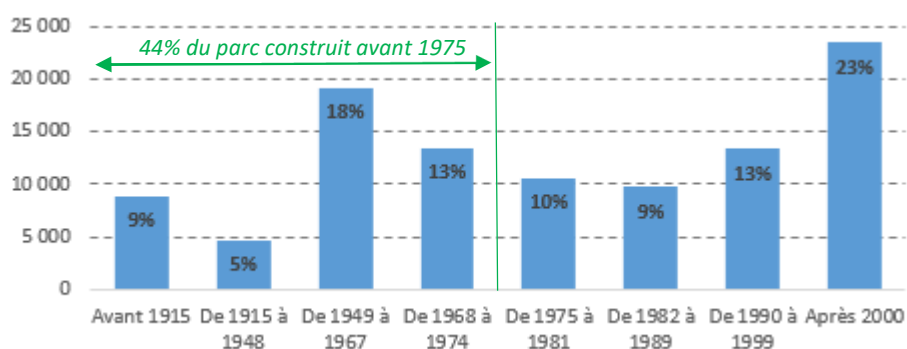


10 - Un patrimoine relativement récent mais présentant des enjeux en matière d'économie d'énergie

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.

Année de construction des logements du Grand Annecy

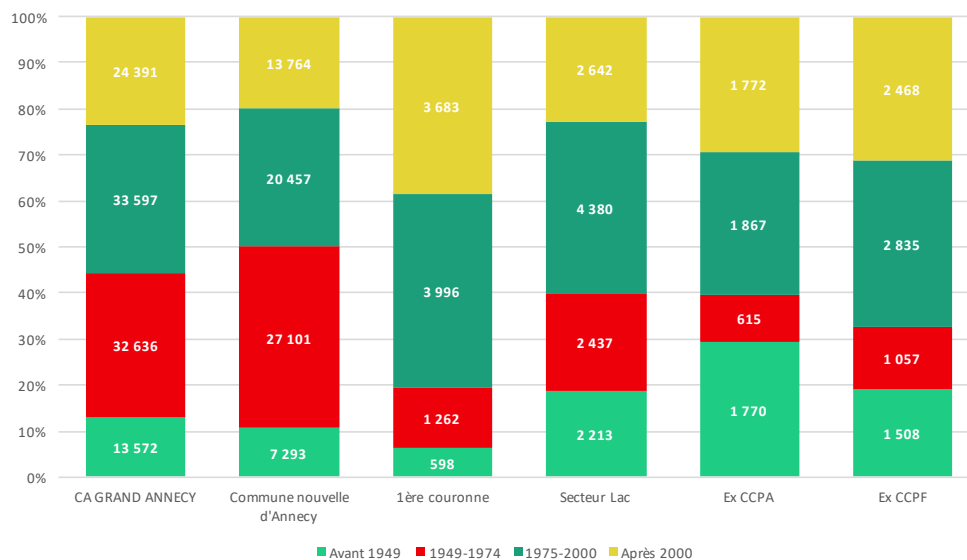


Source : Filocom 2015, MEDDTL d'après DGFIP

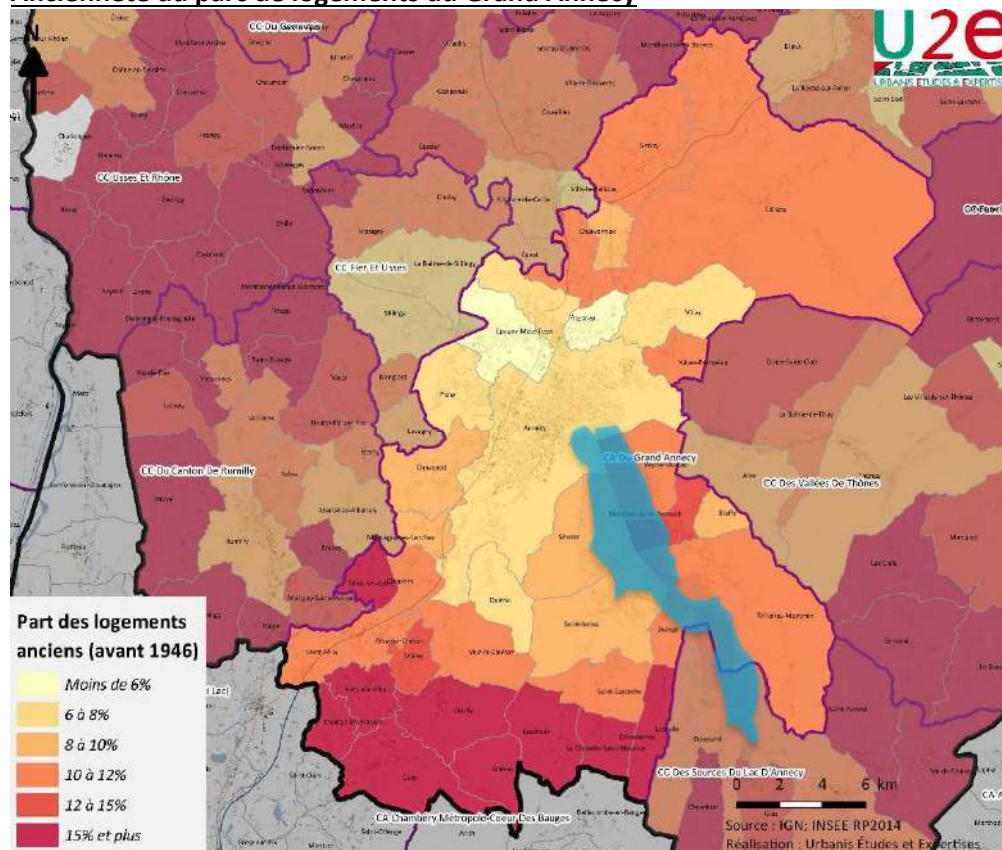
Plus spécifiquement, la commune nouvelle d'Annecy, le secteur Lac et le Pays d'Alby représentent les plus forts enjeux en matière de performance énergétique : chacun de ces secteurs compte 40 à 50% de son parc de logements construits avant 1975 (contre 33% pour le Pays de Fillière et seulement 19% pour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

Répartition du parc de logements par époque de construction

source Filocom 2015



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.

10.1 - Les copropriétés : un parc cible important pour la transition énergétique

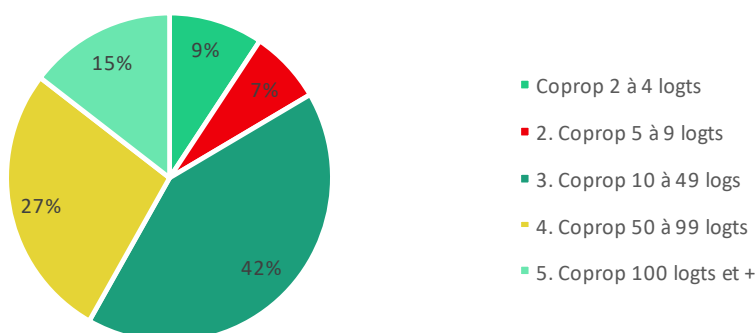
Le parc en copropriétés représente 61 800 logements, soit 59% du parc de logements.

Parmi ces logements :

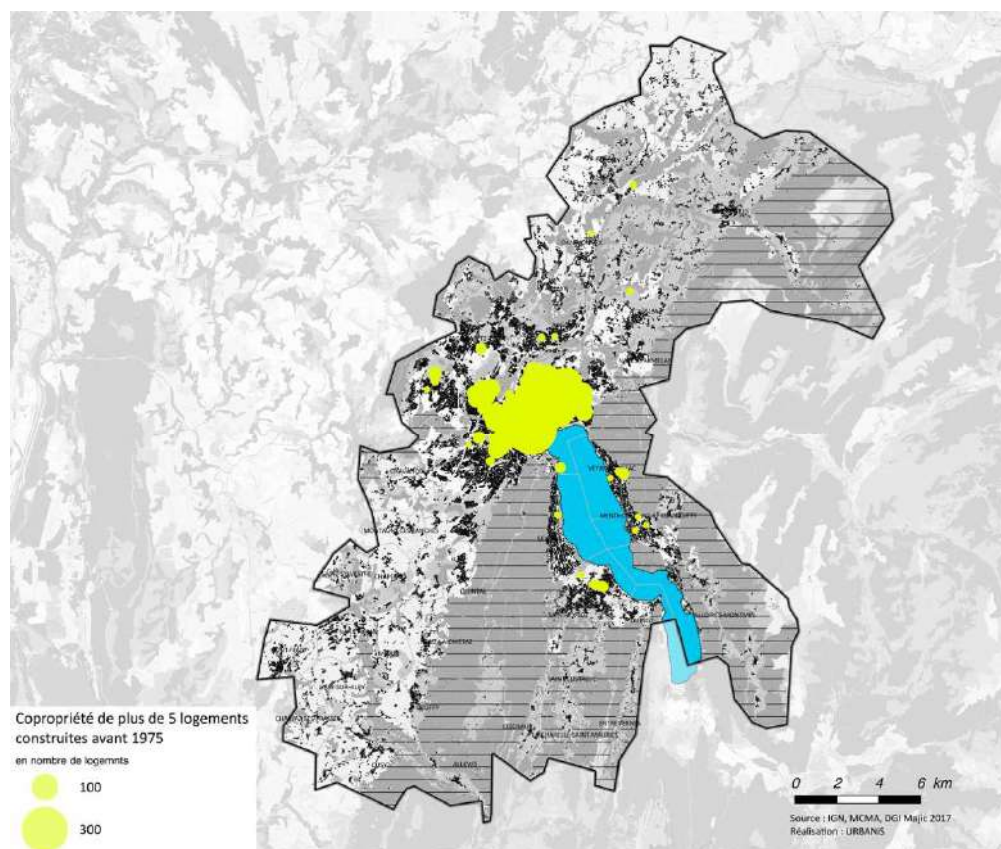
- > 67% sont localisés à Annecy (commune nouvelle).
- > 50% ont été construits avant les premières réglementations thermiques ; ce gisement est quasi exclusivement concentré sur la commune nouvelle d'Annecy (voir carte page suivante).
- > Les 2/3 des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivent dans une copropriété (12,5% des propriétaires occupants copropriétaires sont éligibles).
- > 1 000 copropriétés sont potentiellement fragiles (classement Anah C et D⁷), avec les caractéristiques suivantes :
 - > 426 classées D
 - > 75% construites avant 1975
 - > 72% sont des petites copropriétés (moins de 12 logements)

Distribution du parc en copropriété selon leur taille

source Filocom 2015

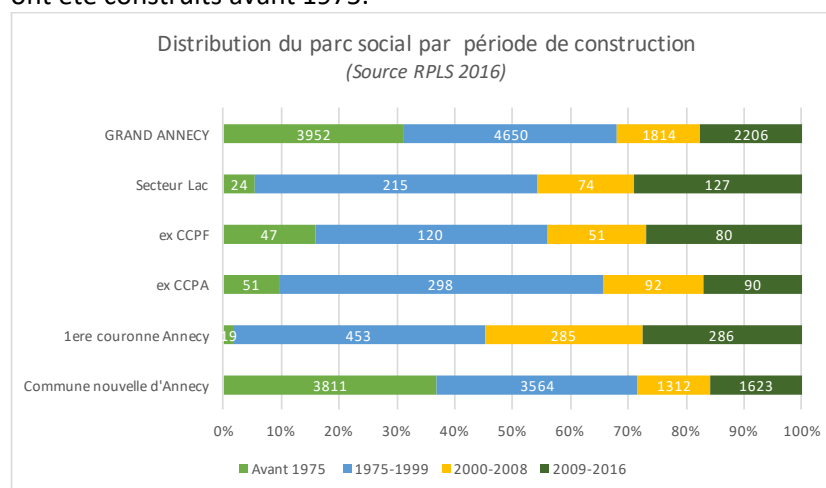


⁷ Le Fichier Infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragile élaboré par l'Anah a été élaboré à partir du fichier FILOCOM et prend en compte plusieurs critères : la situation socio-économique des occupants (revenus, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses), l'état du bâti, le 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.



10.2 - Des besoins croissants de réhabilitation sur le parc social ces prochaines années

Le parc social du Grand Anancy 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.



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

Sur la 1^{ère} 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
1 ^{ère} couronne Annecy	54	12%
ANNECY	1639	23%
exCCPA	58	17%
exCCPF	97	58%
Secteur Lac	146	69%
GRAND ANNECY	1994	24%

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 vacance⁸, 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%
1 ^{ère} 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%

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%).

⁸ 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.

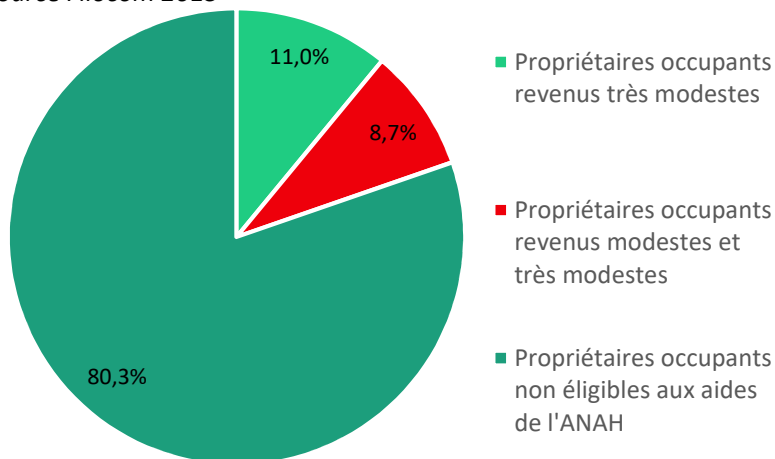
10.3 - Au sein du parc privé, des ménages présentant des revenus insuffisants pour entretenir leur bien

Sur le territoire du Grand Anancy, **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'Anancy 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.

Répartition des ménages propriétaires occupants au regard de l'éligibilité aux aides de l'ANAH

source Filocom 2015



Plafonds de ressources Anah au 1^{er} janvier 2018

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

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.

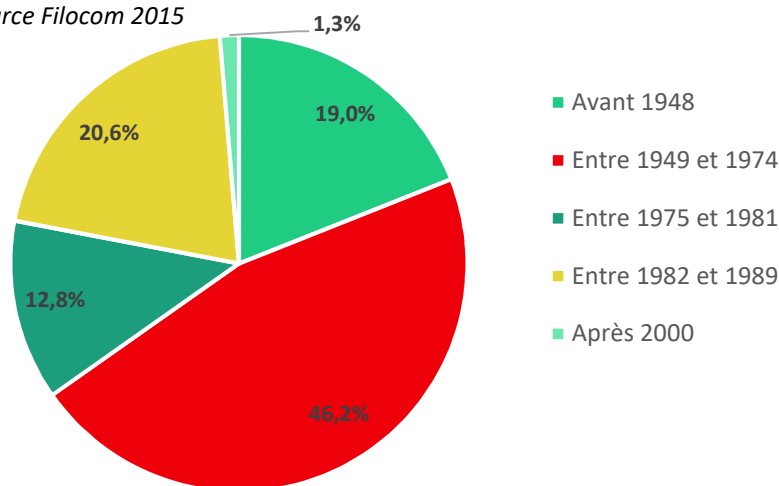
Parmi les communes qui ont un **taux de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH bien au-dessus de la moyenne de l'agglomération** il y a : La Chapelle Saint Maurice (37,1%), Saint Eustache (26,3%), Leschaux (25,4%), Saint Felix (25,2%), et Allèves (24,2%). Il convient toutefois de pondérer 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

Part des ménages éligibles aux aides de l'ANAH selon la période de construction de leur logement

Source Filocom 2015



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 suffi 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.

10.4 - Un faible volume de logements indignes

Le parc privé potentiellement indigne⁹ (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 %

⁹ 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 :

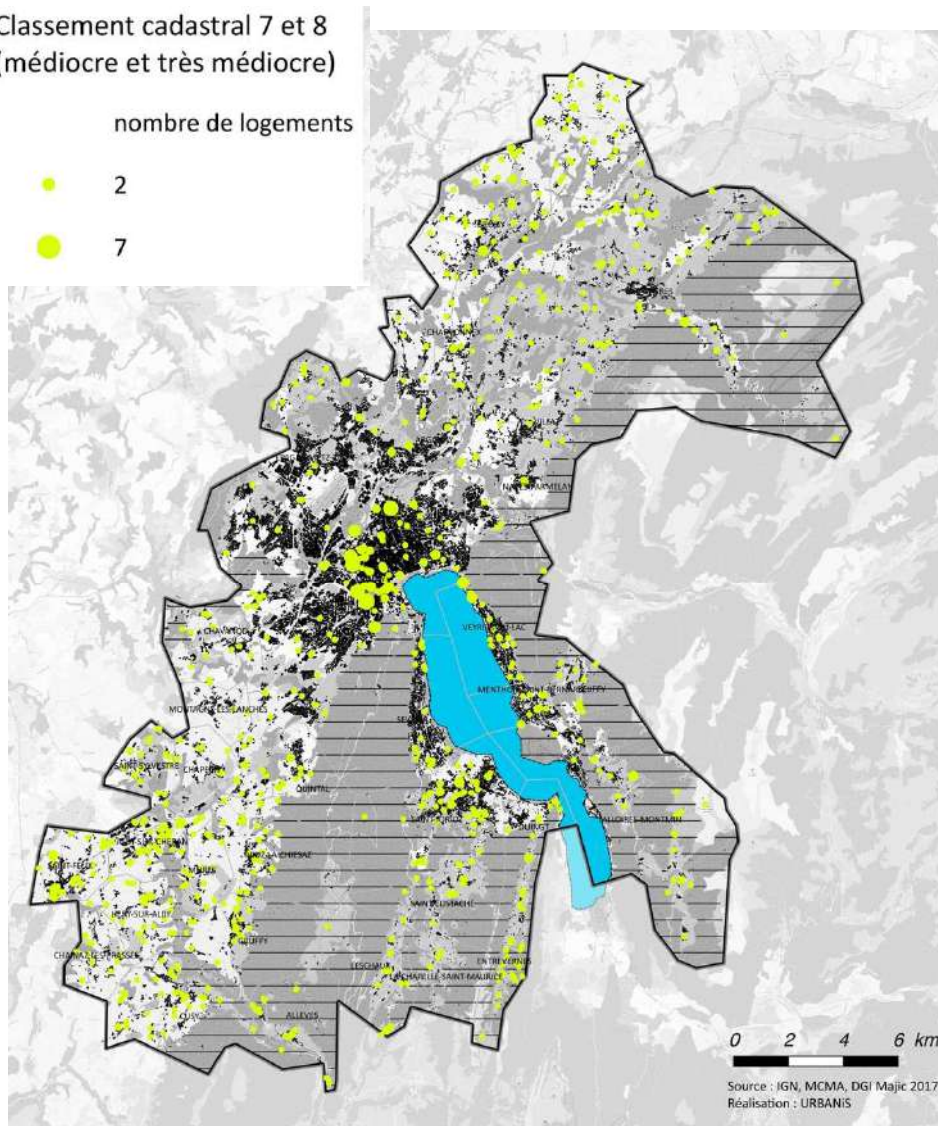
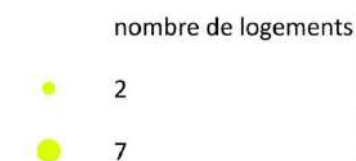
- de catégorie cadastrale 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

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 %).

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.

Classement cadastral 7 et 8 (médiocre et très médiocre)



10.5 - 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**

Production neuve et dynamiques de marché

11 - Une construction de logements soutenue

11.1 - Une dynamique de construction soutenue portée par la promotion immobilière

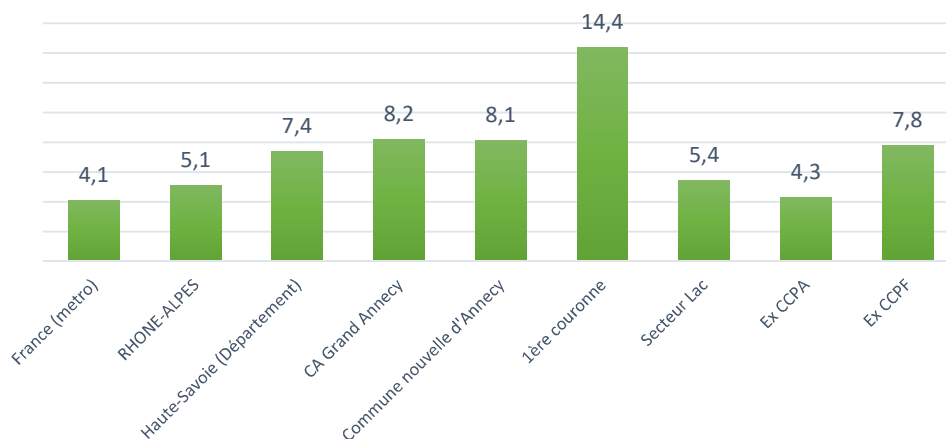
1 498 logements (hors structures collectives) ont été mis en chantier par an entre 2009 et 2017, ce qui assure **un indice de construction élevé** au territoire du Grand Anncy : 8,2 logements pour 1000 habitants. Cet indice est supérieur à de celui de La Haute-Savoie (avec 7,4 logements pour 1000 habitants) 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 Anncy 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 Anncy.
- 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 Anncy et le Département). Ceci représente 372 logements par an, soit 18% de la construction globale sur le territoire du Grand Anncy.
- 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).

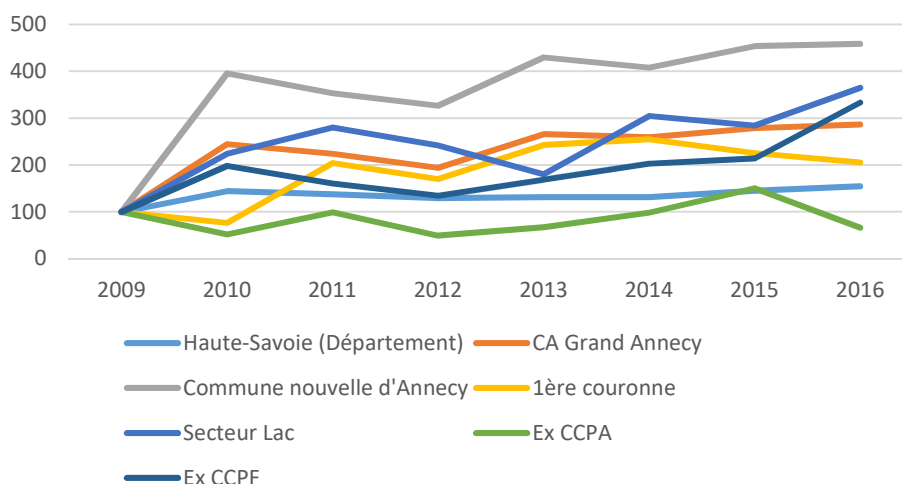
Indice de construction entre 2009 et 2016 par an et pour 1.000 habitants



Sources : Slt@del2 – Insee RGP

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

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



Sources : Slt@del2 – Insee RGP

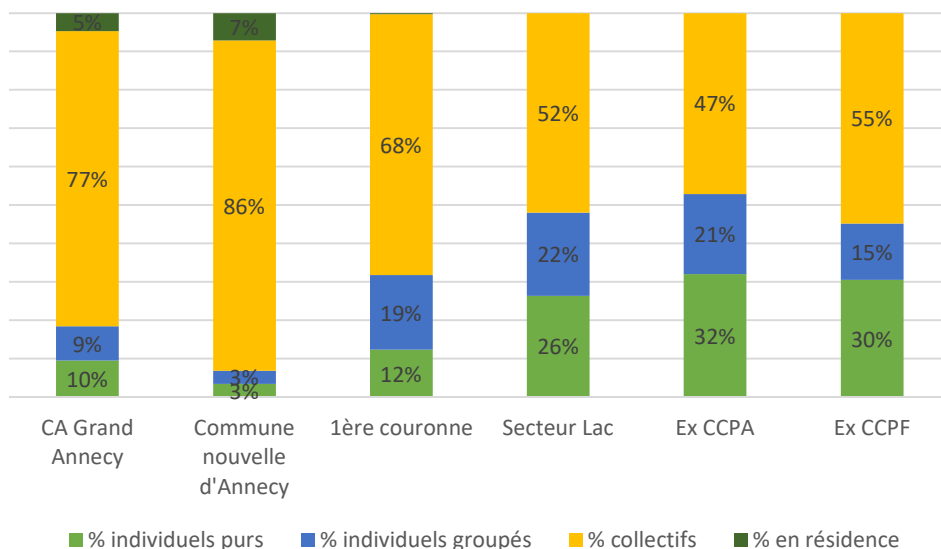
On notera également sur la période 2009-2016 :

- 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 :

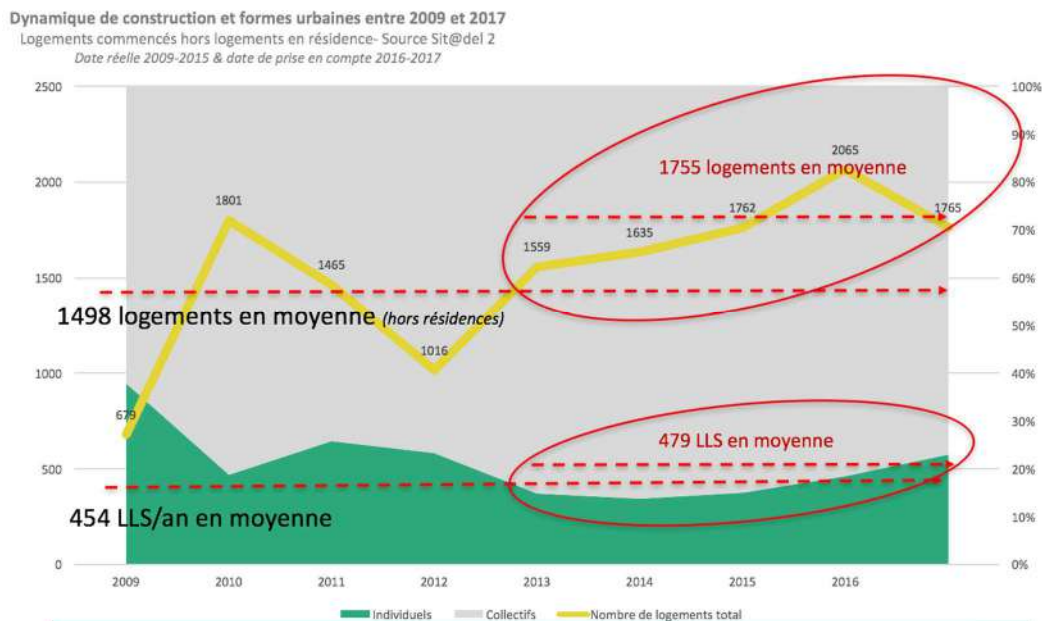
- 77% des logements construits le sont en collectif. Cette forme prime sur la commune d'Annecy et sur la 1^{ère} couronne (86% des logements mis en chantier).
- La construction neuve réalisée dans le diffus est plus importante dans les secteurs Lac, Ex CCPF et Ex-CCPA, où près d'un logement sur 4 est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

Typologie des logements construits sur la période 2009-2016 sur le Grand Annecy



Sources : Sit@del2

Nombre annuel de logements commencés sur la période 2009-2016 sur le Grand Annecy



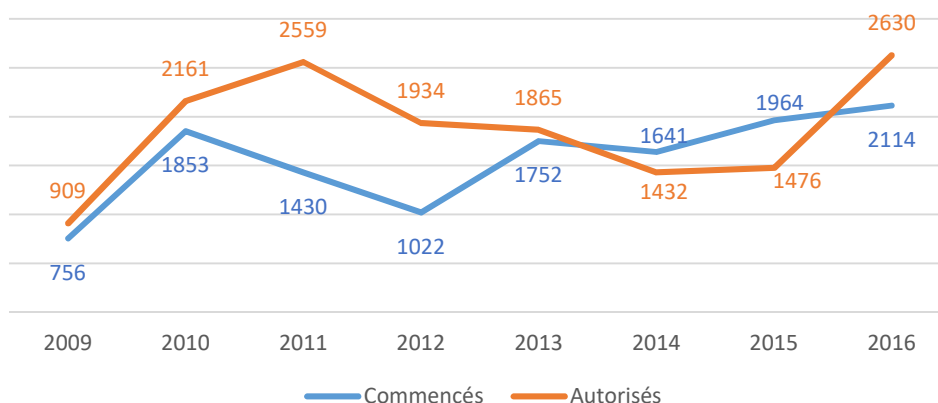
NB : Le nombre de logement total ne tient pas compte du nombre de logements construit en résidence.

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).

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



Sources : Sit@del2 – Insee RGP

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 total de logements commencés et autorisés entre 2009 et 2016 par secteur du Grand Annecy

	Nombre de logements mis en chantier	Nombre de logements autorisés	Ecart
Commune nouvelle d'Annecy	8 148	10 729	-26%
1 ^{ère} 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%

- > 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.

11.2 - 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).

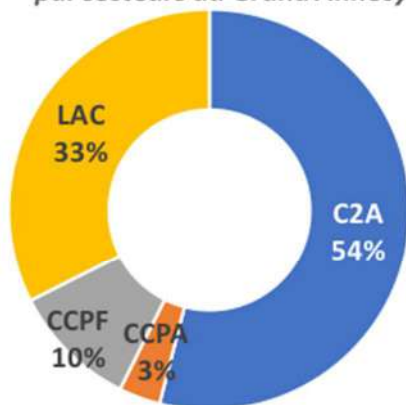
Sur l'ex C2A se sont essentiellement des appartements ; ailleurs il est observé un équilibre entre maisons et appartements sauf sur le secteur de la CCPA (forte dominante de maisons parmi les résidences secondaires récentes).

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

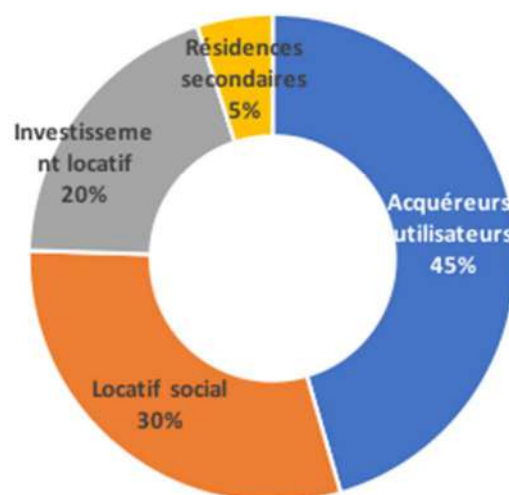
	Logts commencés / an (sitadel)	RS neuve / an (INSEE détail)	Part des RS dans construction neuve
2006-2010	1527	74	4,8%
2011-2016	1627	47	2,9%

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%

**Distribution des RS récentes (post 2005)
par secteurs du Grand Annecy**



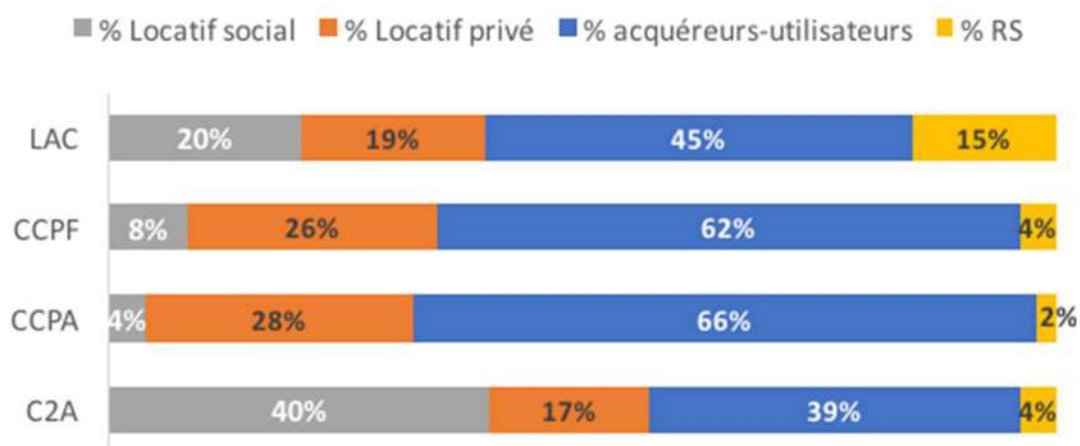
Approche de la production récente par produits
(source RP 2014, CecimObs, Sit@del2, Sisal)



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)

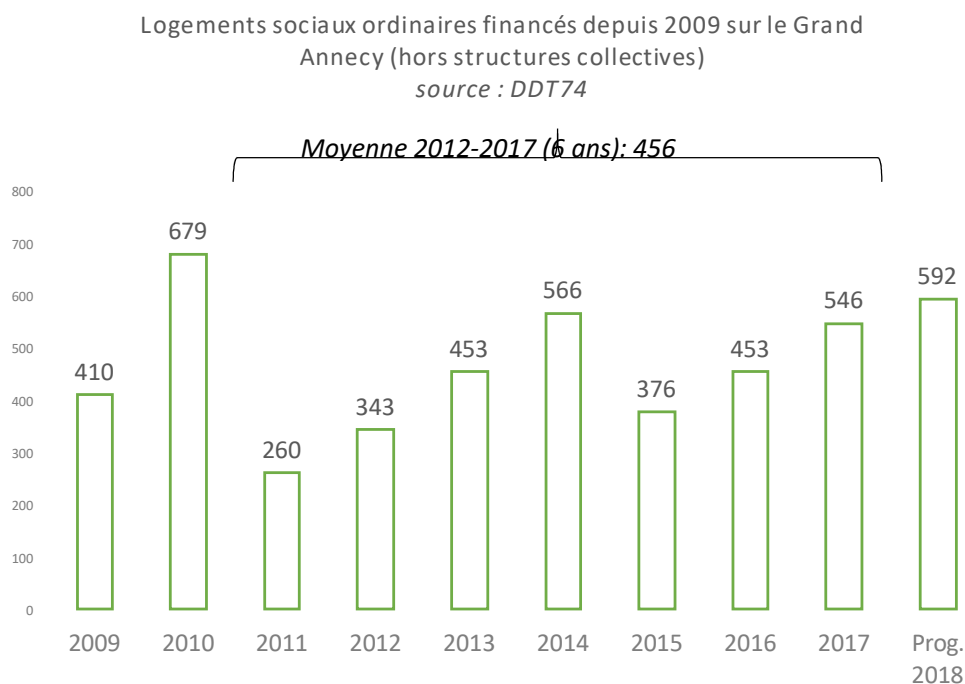
Les profils de clientèle du marché libre (locatif privé et acquéreur utilisateur) sont évoqués plus finement partie 12.)

Approche de la production récente 2006-2014



11.3 - 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 préexistants¹⁰ (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.



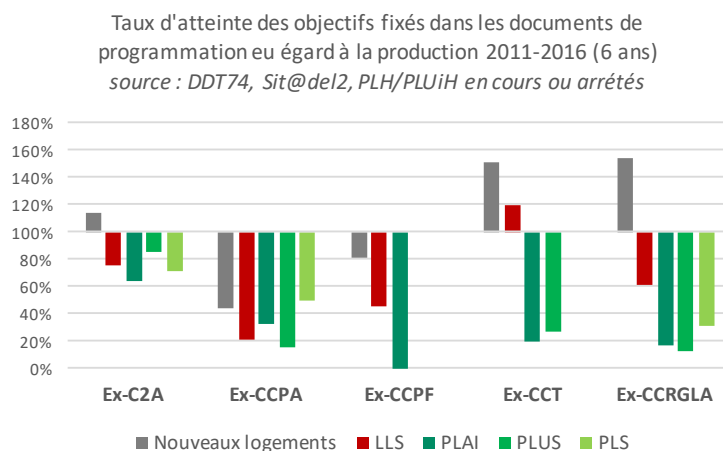
La programmation 2018¹¹ est encourageante puisque ce sont près de 600 logements qui ont été agréés.

	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%

¹⁰ 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)

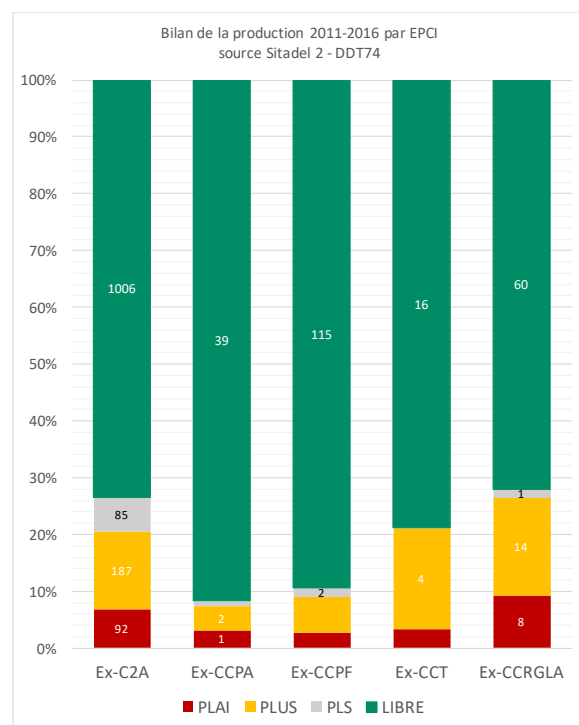
¹¹ Programmation au 29 août 2018, susceptible d'évoluer.

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.



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 Anancy 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%.



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 1^{er} 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 1^{er} 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).

Prix de revient selon le mode de production

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

Le prix de revient des opérations en VEFA (2 290€/m² SU) reste inférieur à celui en maîtrise d'ouvrage (2 340€/m² 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€/m² 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 maîtrisé 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 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.

11.4 - Première approche des besoins en logements : la production de logements est supérieure à la croissance démographique sur la période 2009-2016

Entre 2009 et 2015, 10 457 logements ont été livrés sur le territoire. Pendant cette même période, le territoire du Grand Annecy gagnait 7 377 ménages. Autrement dit, il n'y a pas une stricte concordance entre croissance du parc de logements, et croissance du nombre de ménages, et donc, de population.

Avant d'accompagner une croissance démographique, la construction neuve satisfait trois types de besoins, dits endogènes :

- > le desserrement des ménages, c'est-à-dire l'évolution du nombre d'habitants par logement. Il rend compte de l'évolution démographique.
- > le renouvellement du parc, c'est-à-dire le fait qu'une partie du parc de logements a pu être démoli ou restructuré, ce qui rend compte principalement d'une action publique de renouvellement urbain.

- > la variation des résidences secondaires et des logements vacants, qui exprime principalement une orientation et une dynamique de marché.

Entre 2009 et 2014, la seule réponse aux besoins endogènes a impliqué la production de près de 430 logements par an ; autrement dit la construction d'environ 430 logements par an a permis de maintenir la population à l'équilibre dont :

- > 140 logements/an permettant de compenser le phénomène de desserrement des ménages
- > 290 logements/an permettant de compenser la progression des parcs de résidences secondaires et des logements vacants sur le territoire.

En prolongation des tendances récentes la perspective d'une poursuite de la croissance démographique de l'ordre de +1,5%/an à horizon 2025 implique la construction de **1600 à 1800 logements par an** à l'échelle du territoire du Grand Annecy. Le territoire accueillerait ainsi plus de 230 000 habitants. Cette fourchette dépend d'hypothèses prospectives concernant l'évolution des parcs de résidences secondaires, vacants et des dynamiques de renouvellement urbain sur lesquelles les politiques publiques mises en place dans le temps du PLH pourront avoir un effet.

Considérant :

- une taille moyenne des ménages poursuivant une diminution de l'ordre de -0,15%/an soit 2,13 personnes par ménages en 2025 ;
- une poursuite tendancielle de la progression du parc de logements vacants, soit une progression de +0,5%/an ou + 6100 logements vacants en 2025 ;
- un net ralentissement de la progression du parc de résidences secondaires (+1%/an contre +4,5%/an depuis 2009) soit 7400 résidences secondaires en 2025 ;
- un taux de renouvellement du parc de logement de l'ordre de 0,05% ;

Le nombre de logements à construire chaque année pour soutenir une croissance démographique de +1,5%/an serait de 1670 résidences principales d'ici à 2025 soit un taux de construction de l'ordre de 7,8 logements par an pour 1000 habitants.

Pour mémoire, l'étude des besoins en logements en Haute-Savoie pour 2010-2015 AMALLIA-DDT prévoyait, en scénario 1 (reprise soutenue de la croissance démographique), un besoin inférieur à 1450 logements/an.

L'estimation actualisée en 2017 est donc bien supérieure aux conclusions de cette précédente étude.

11.5 - 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.

12 - Le marché immobilier du Grand Annecy sous fortes tensions

12.1 - 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) :

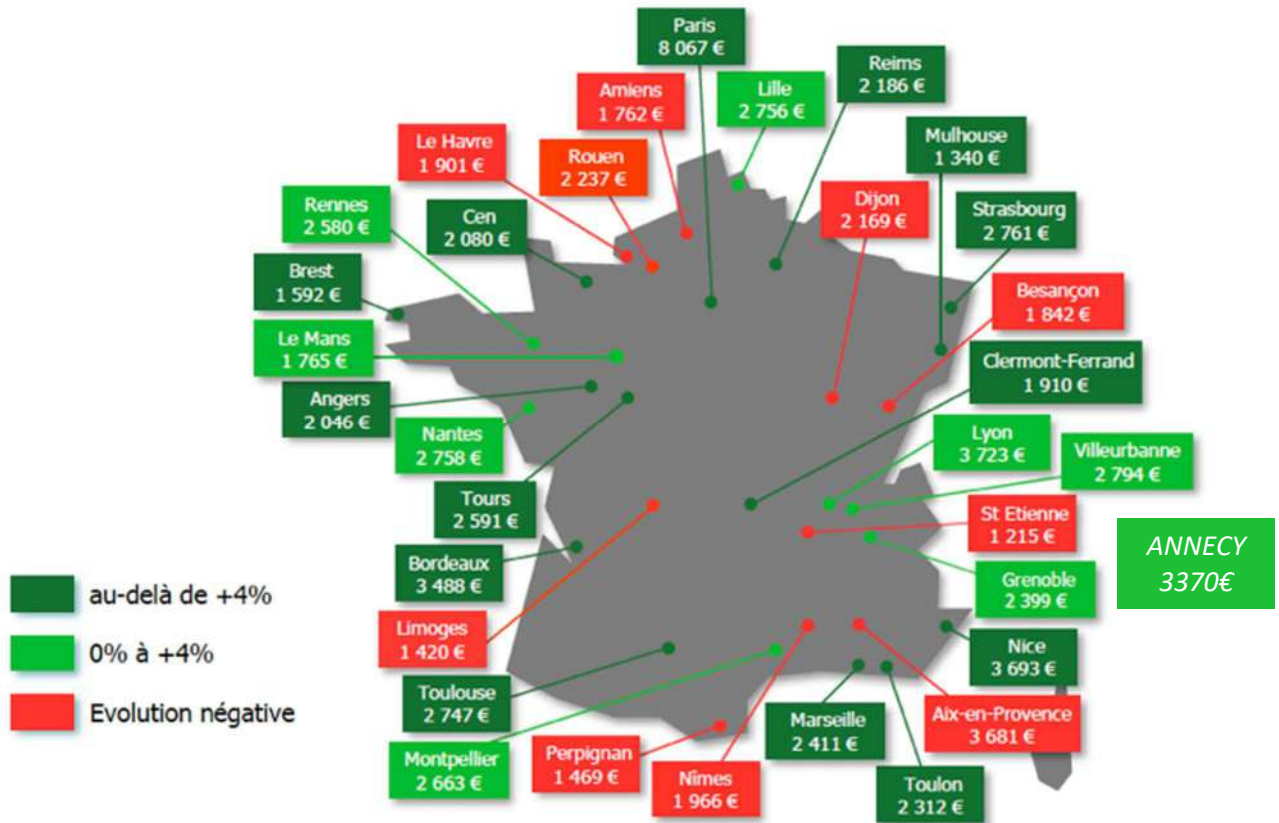
- Plus de 4000€/m² de surface habitable (hors parking) dans le neuf (contre environ 3800€ à l'échelle départementale). **L'observatoire de la promotion immobilière CECIM OBS indique un prix moyen de 4560€/m² en 2015.**
- Environ 3370€/m² dans le collectif ancien, contre 3200€ à l'échelle départementale.
- 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.

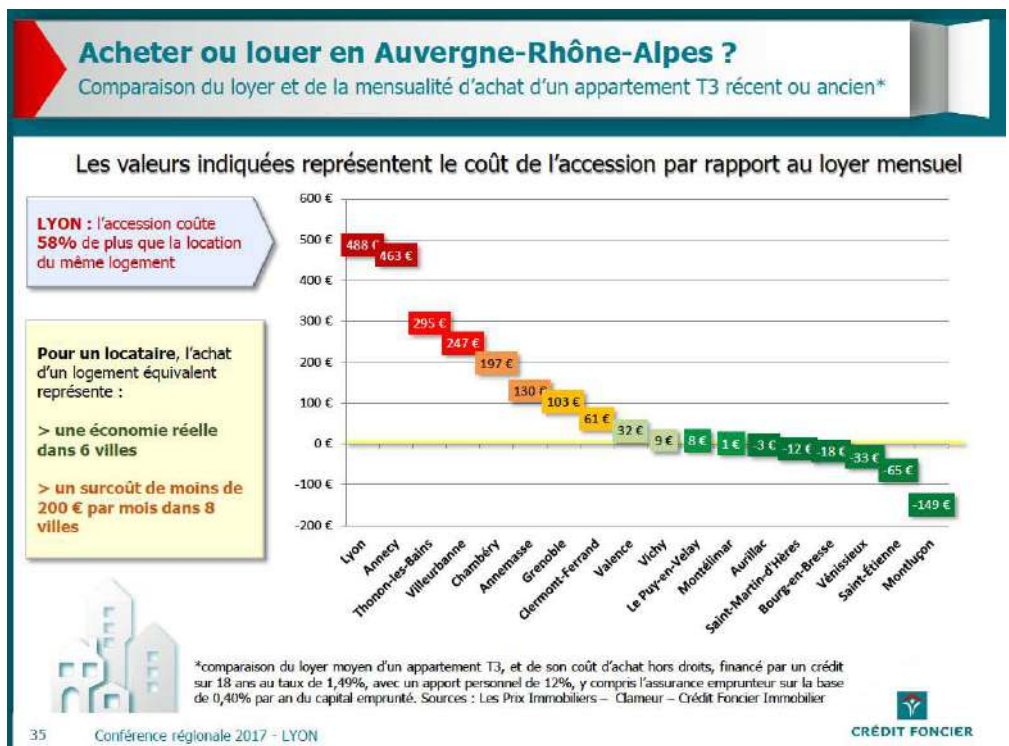
> Comparativement à d'autres agglomérations françaises de taille similaire, Annecy est largement plus chère

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.



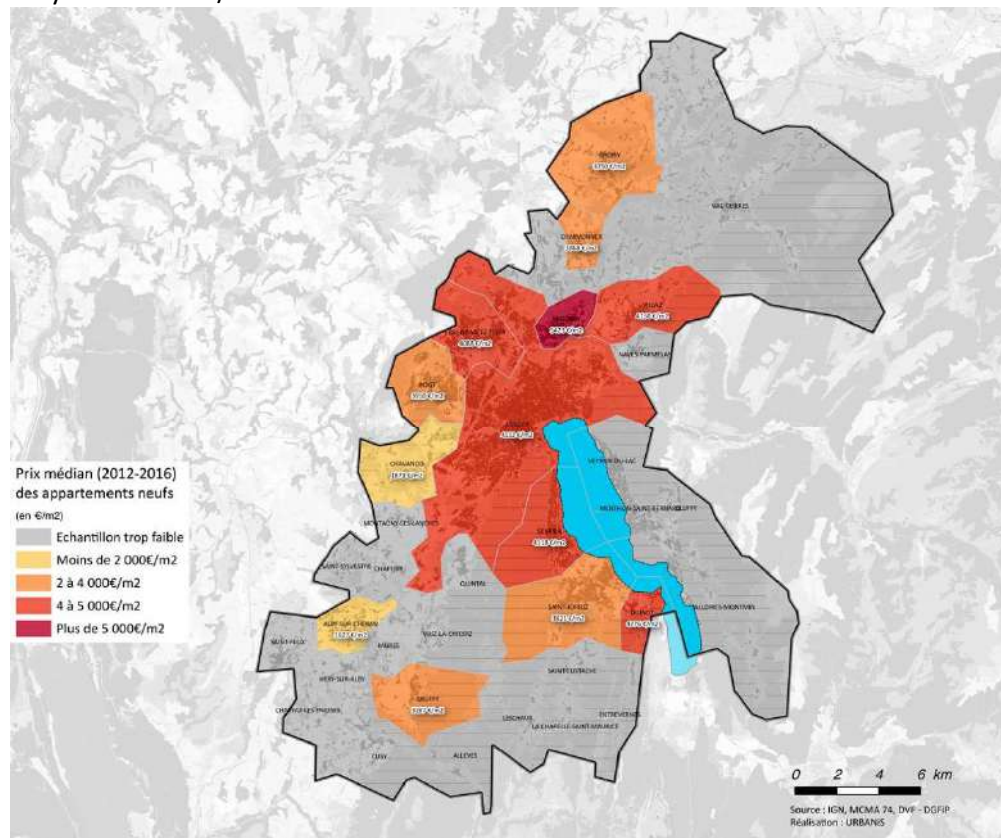
Sources : Les Prix Immobiliers – Écart sur 12 mois estimés à fin janvier 2017

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.



> 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€/m². 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€/m² en 2015.



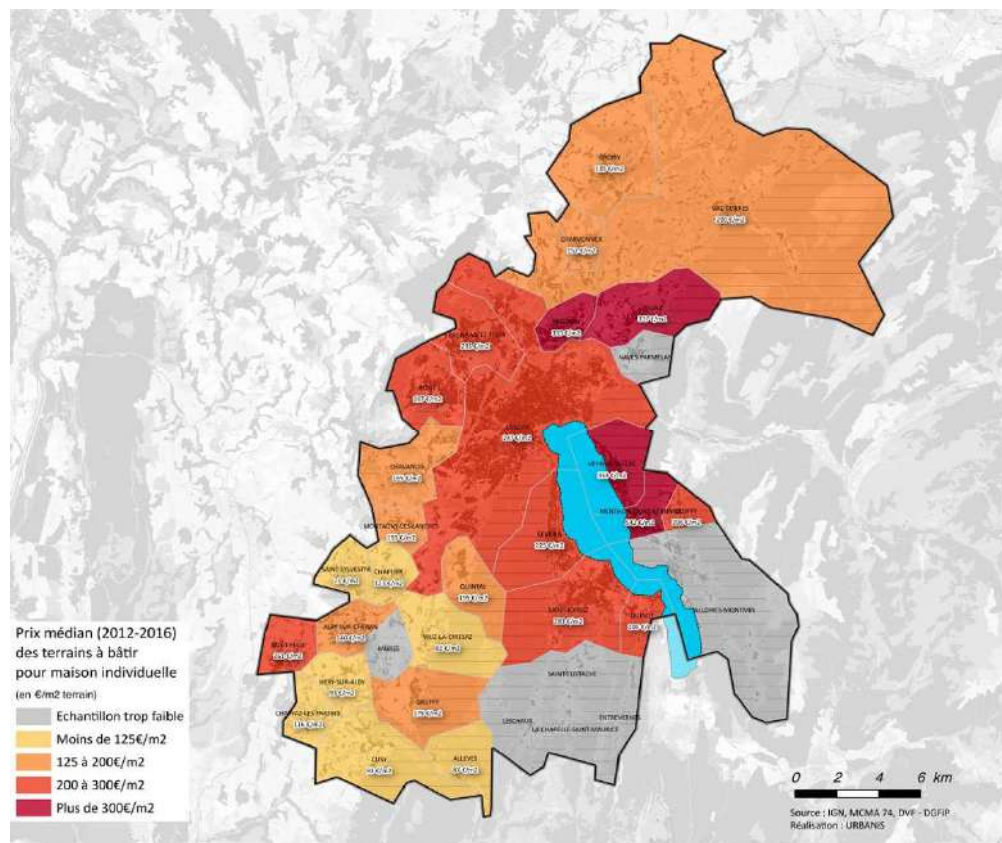
De fortes différences sont observées selon les différentes communes déléguées : sur la commune déléguée d'Annecy le prix médian en neuf est de 4794€ ; il est de 3582€ sur l'ex commune de Meythet et 5 695€ sur l'ex Annecy-le-Vieux. Argonay est la commune dont le prix médian des transactions en collectif est le plus élevé du Grand Annecy (5 423€/m²).

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€/m² 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 Anancy :

- > Sur le secteur sud / Albanais : les références de prix sont inférieures à 150€/m², voire inférieures à 100€/m² sur certaines communes.
- > Sur le secteur nord / Filière (Filière, Groisy) et proche périphérie sud (Chavanod, Quintal) : les références de prix sont comprises entre 150 et 200€/m².
- > Sur le secteur Anancy, 1ere couronne et Rive gauche du Lac : les références sont de 200 à 300€/m².
- > Enfin certaines communes sont à plus de 300€/m² : Il s'agit d'Argonay, Villaz, Veyrier du Lac, Menthon St Bernard.



En conclusion, le marché immobilier libre du Grand Anancy 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 maîtrisés, 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 :

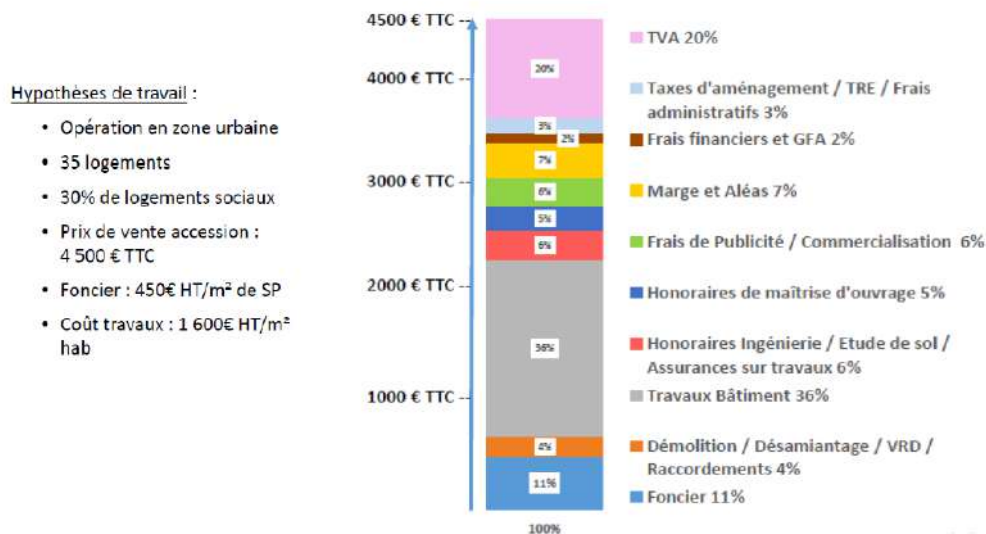
- Les contraintes sismiques qui imposent un renforcement des éléments de structure (+ 40 à 50 / m. SH pour un immeuble R+3+1 niveau de sous-sol)
- Un climat qui impose des contraintes thermiques plus exigeantes (+50 € / m² SH)
- La proximité de la Suisse qui renchérit le coût de la main d'œuvre (+50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

Annexe – Structure de coût d'une opération immobilière (source : FPI-Alpes / nov. 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).

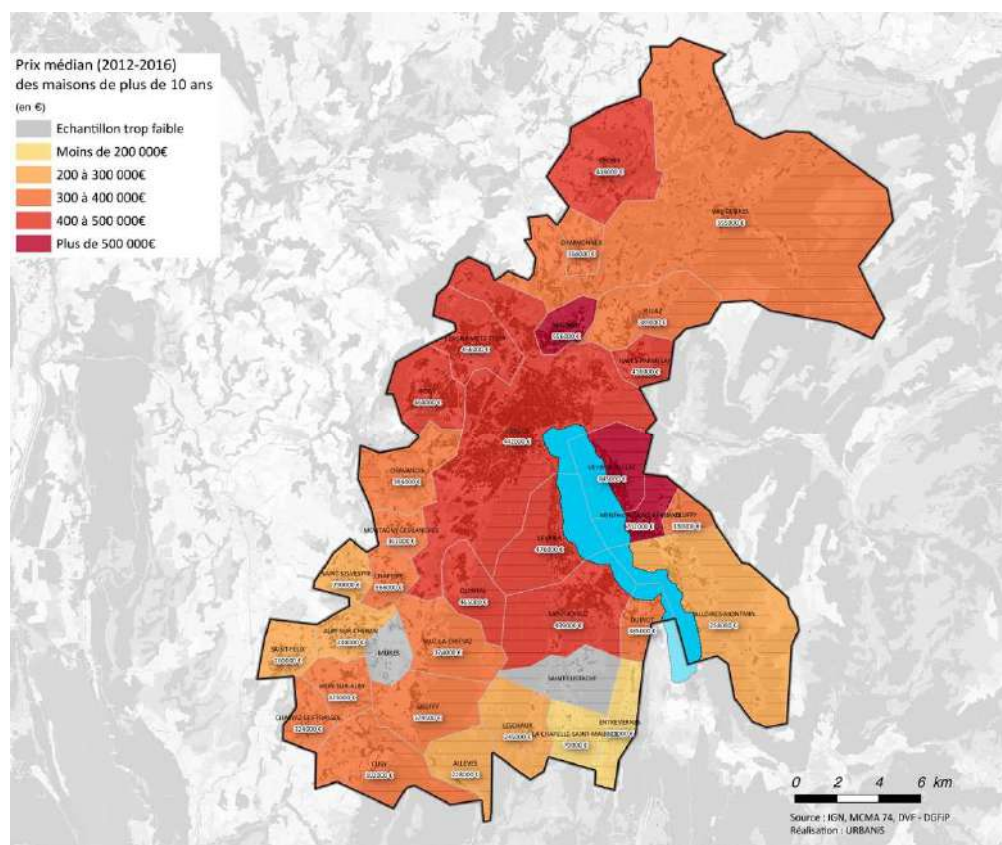
In fine les marges du promoteur-constructeur sont réduites et se reportent nécessairement sur le foncier dont les charges foncières, dans un contexte de concurrence, devraient pouvoir s'ajuster en fonction des bilans prévisionnels.

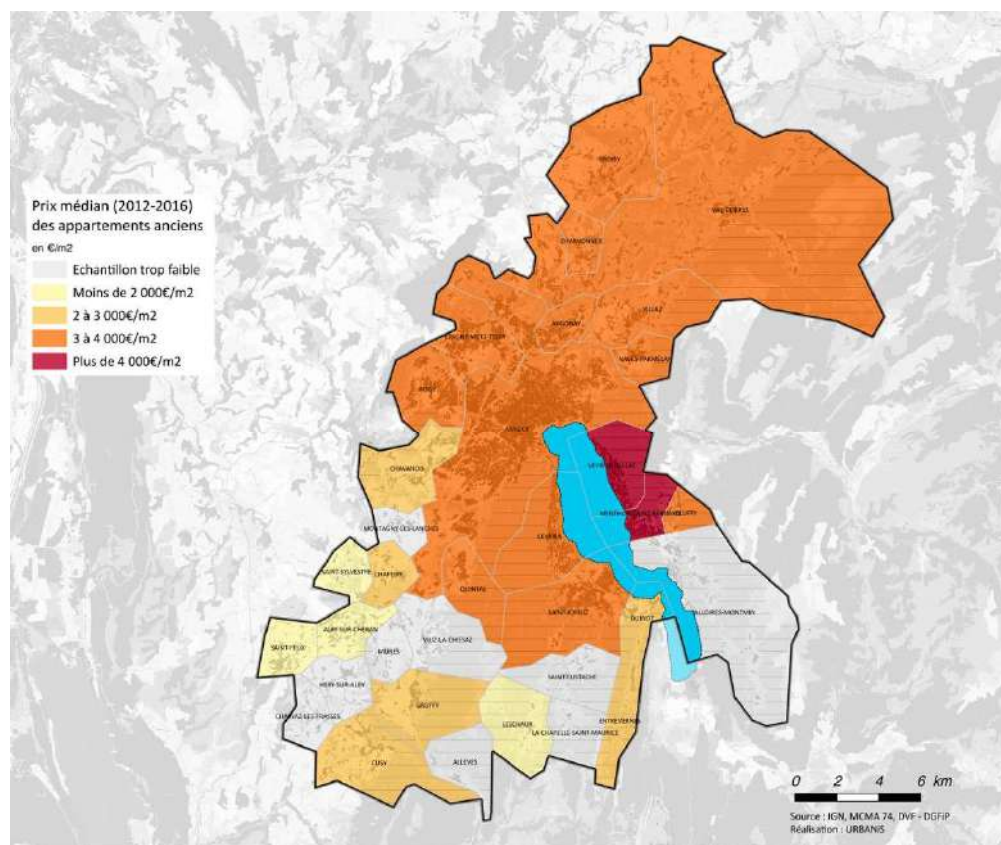
A noter que les obligations de mixité viennent renchérir le prix de l'immobilier libre par un mécanisme de péréquation. Dans le cas d'opérations mixtes en VEFA, cette péréquation entre les logements libres /sociaux rendre la possibilité de générer une offre de logements en accession abordable encore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

12.2 - 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€/m², voire 2 000€/m² 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€/m² en collectif ; et des maisons anciennes dont les prix varient de 400 à 500 000€.
- > 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.



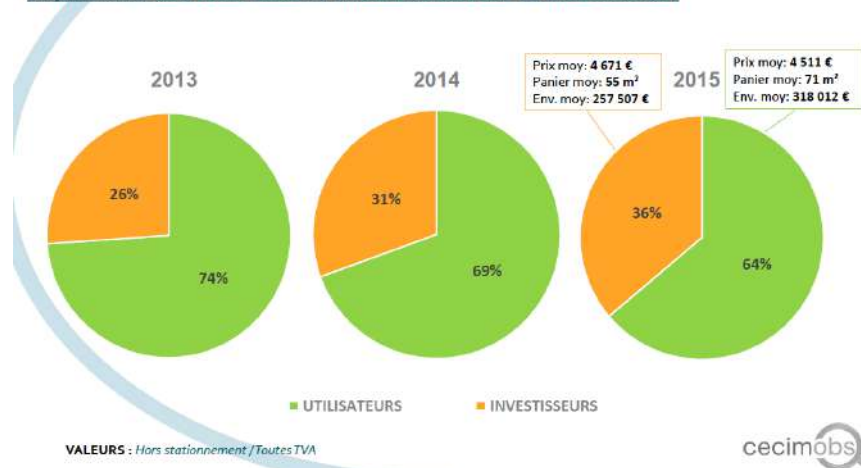


12.3 - Les acquéreurs : un retour des investisseurs, et peu de primo-accédants

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.

Répartition des réservations entre utilisateurs et investisseurs



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) :

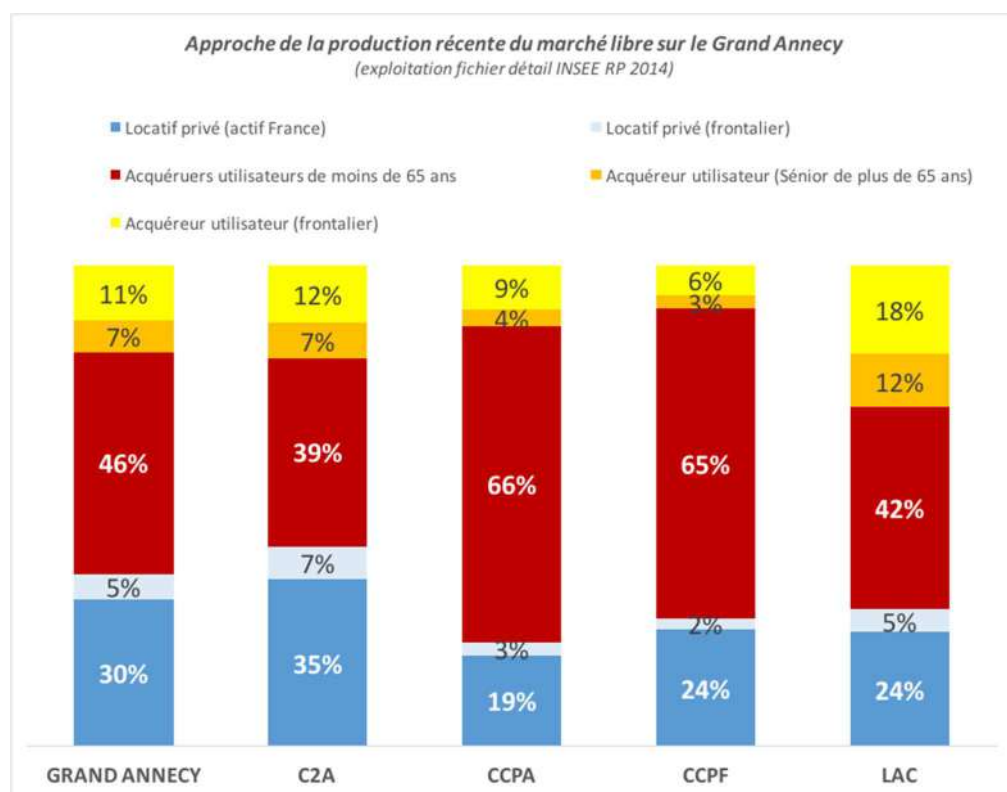
- 1- Les frontaliers : le marché global (neuf et ancien) est largement animé par les frontaliers. Certains agents immobiliers disent qu'ils « tiennent » le marché. Ce sont des ménages jeunes, de catégories socio professionnelles supérieures disposant d'un pouvoir d'achat important (revenu du foyer supérieur 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 1^{er} 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

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 Anancy. 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.



A la différence d'autres agglomérations, celle d'Anancy 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.

13 - 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)

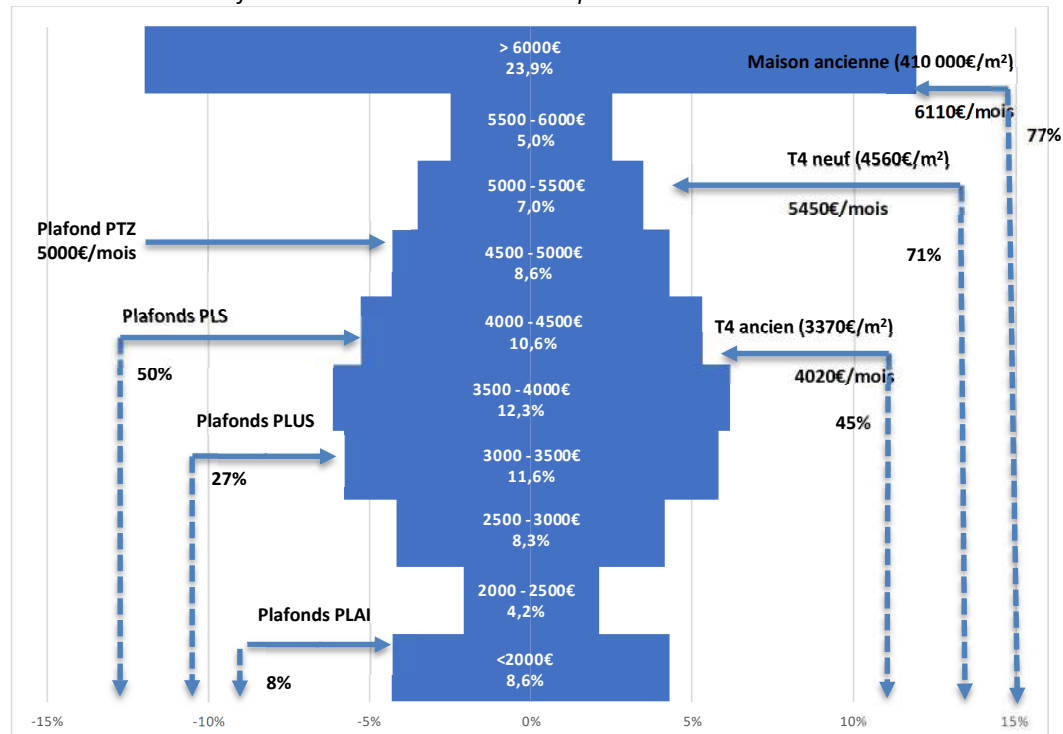
Enfin, nous avons supposé que les ménages de 4 personnes cherchaient à acheter un logement d'au moins 4 pièces.

Les paragraphes suivants donnent les principales conclusions de ces simulations.

13.1 - Les prix de marché sont en forte inadéquation avec les revenus des ménages

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

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



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 4560€/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 (3500€/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%.

13.2 - Le marché locatif privé connaît de fortes tensions

Les loyers¹² sont très élevés et semblent aujourd'hui atteindre un niveau plafond de l'ordre de 13,5€/m² 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€/m² dans l'ex CC du Pays de Fillière et 11€/m² 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.

Loyers privés 2017 sur différents secteurs du Grand Annecy et territoires de référence (et leurs évolutions depuis 2016)

	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)

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.

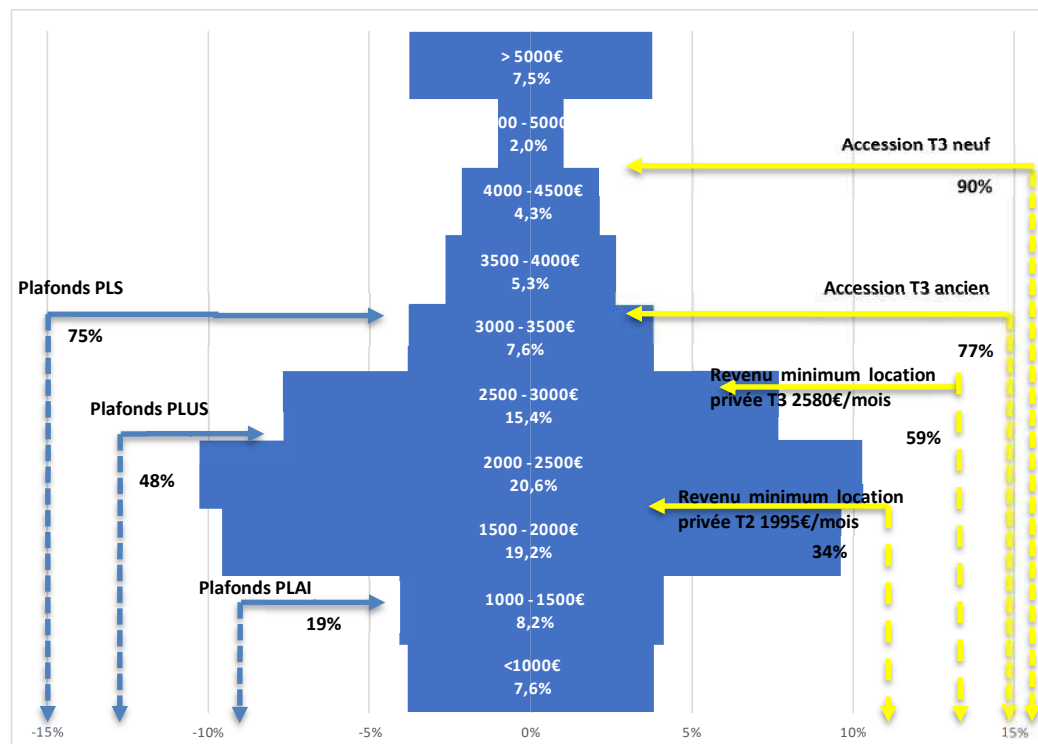
A partir de ces loyers observés en 2012 (CLAMEUR), il ressort que :

¹² 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.

- un T2 se loue environ 612€ hors charges (hypothèse d'une surface de 45m²), soit 662€/mois charges comprises.
- un T3 se loue à 773€ hors charges (hypothèse d'une surface de 65m²), soit 823€/mois charges comprises.

Pyramide des revenus – répartition par revenus nets mensuels des ménages locataires (toutes tailles confondues) du Grand Annecy

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



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 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-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.

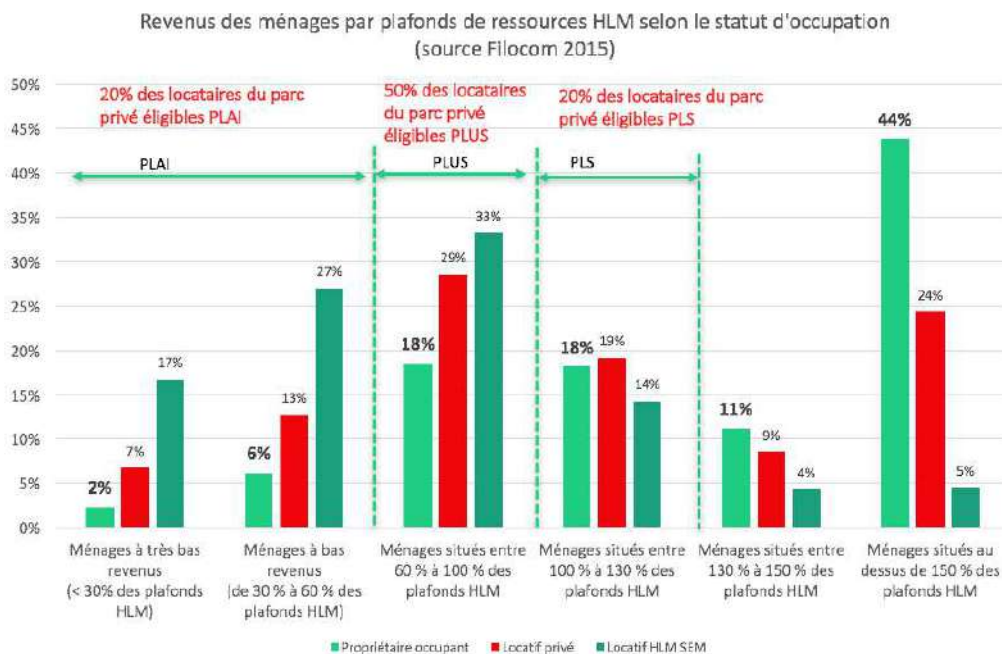
Prix comparés entre niveaux de loyers dans le parc locatif social et le parc locatif privé (source : Clameur 2017, RPLS 2016)

		HLMO (parc social ancien)	PLAI	PLUS	PLS	LIBRE
Annecy	Loyer moyen en €	3,47	4,98	6,31	8	14
	<i>équivalent 65m² (€)</i>	226	324	410	520	910
	Ecar libre/social (€/m ²)	10,53	9,02	7,69	6	
	<i>Ecart libre/social (en € pour 65m²)</i>	684 €	586 €	500 €	390 €	
	Ecart en %	-75%	-64%	-55%	-43%	
Reste du Grand Annecy	Loyer moyen en €	3,17	4,5	6,06	7,48	12
	<i>équivalent 65m² (€)</i>	206	293	394	486	780
	Ecar libre/social (€/m ²)	8,83	7,5	5,94	4,52	
	<i>Ecart libre/social (en € pour 65m²)</i>	574 €	488 €	386 €	294 €	
	Ecart en %	-74%	-63%	-50%	-38%	
Ensemble Grand Annecy	Loyer moyen en €	3,45	4,81	6,31	7,88	13,5
	<i>équivalent 65m² (€)</i>	224	313	410	512	878
	Ecar libre/social (€/m ²)	10,05	8,69	7,19	5,62	
	<i>Ecart libre/social (en € pour 65m²)</i>	653 €	565 €	467 €	365 €	
	Ecart en %	-74%	-64%	-53%	-42%	

> Un parc locatif privé où se côtoient des ménages aux revenus intermédiaires et des ménages précaires.

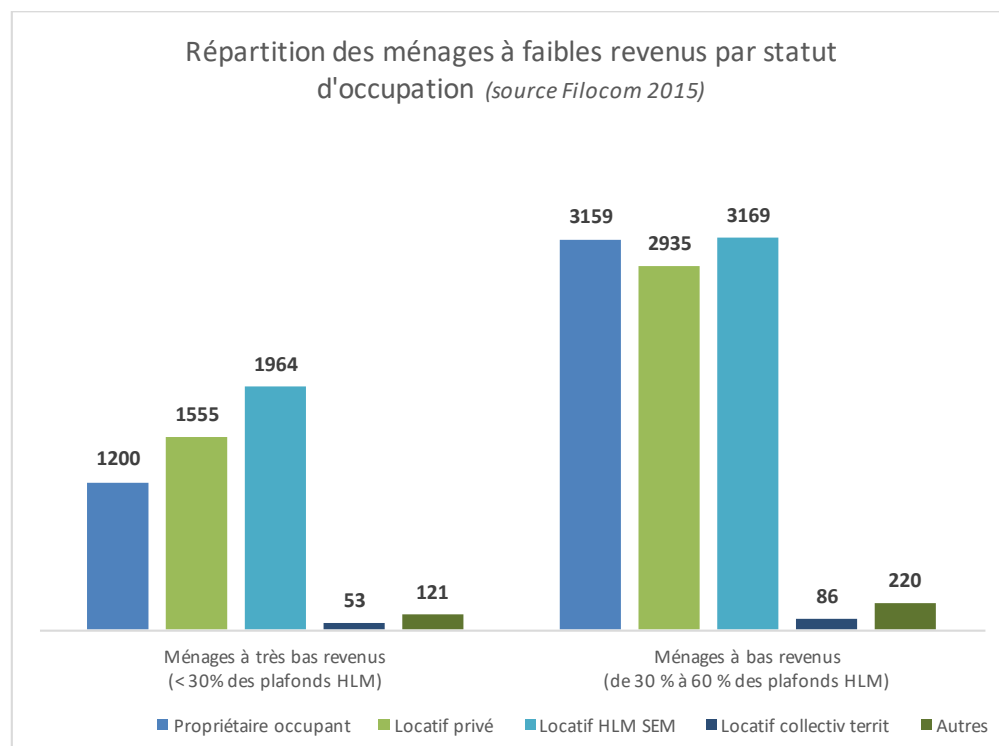
En 2015 (source Filocom), 19% des ménages locataires du parc privé disposaient de bas revenus (inférieurs à 60% des plafonds de ressources du logement social classique soit 4 500 ménages) dont 7% disposaient de très bas revenus (inférieurs à 30% des plafonds de ressources du logement social, soit 1 500 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.



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 5133¹³).

¹³ 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.

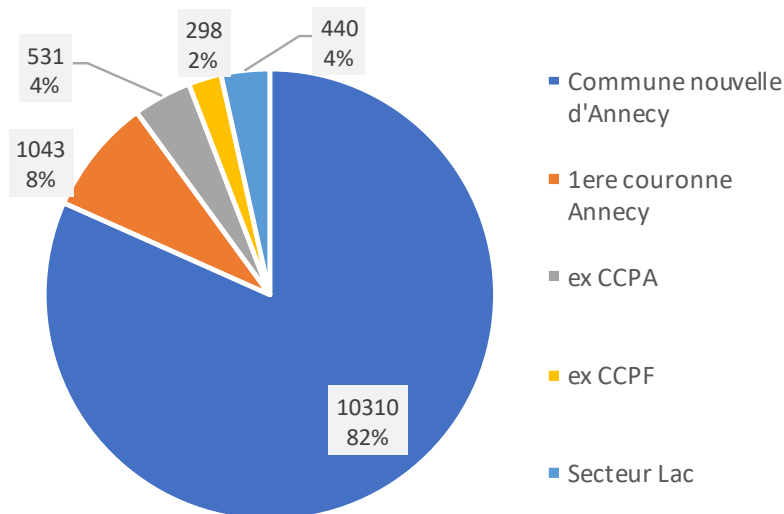
14 - Le parc locatif social est en augmentation et tend à s'équilibrer sur le territoire, mais il reste insuffisant pour répondre aux besoins induits par les dysfonctionnements du marché privé

Selon l'enquête RPLS, la Communauté d'Agglomération compte 12 385 logements sociaux au 1^{er} 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.

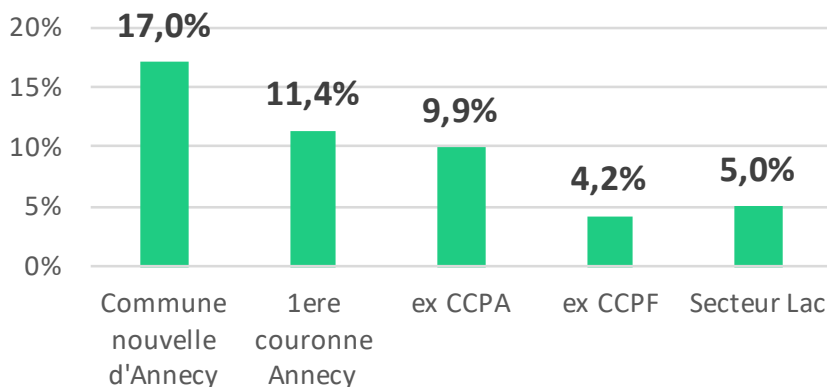
Répartition du parc locatif social par secteurs du Grand Annecy

source RPLS 2016

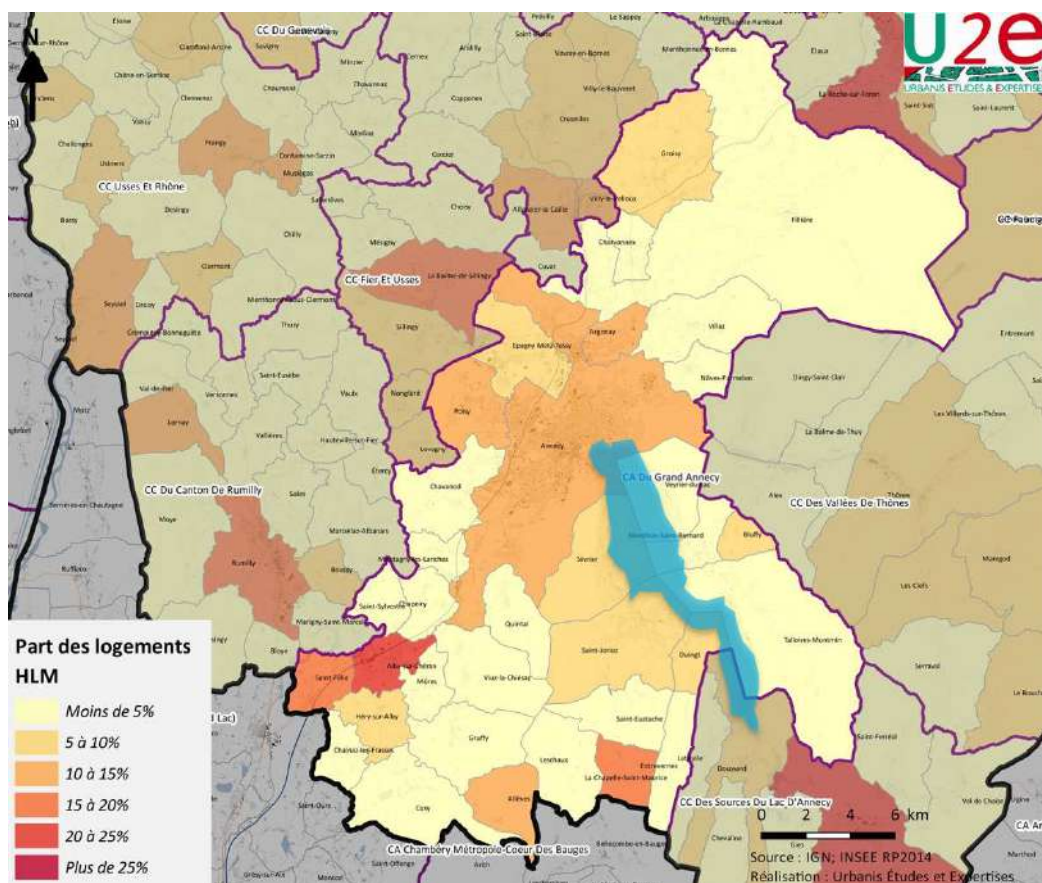


Part des logements locatifs publics au sein du parc de résidences principales

(sources RPLS 2016, Filocom 2015)



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.



14.1 - Des obligations de rattrapage au titre de la loi SRU : près de 5 400 logements sont manquants au 1^{er} janvier 2017

En application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de logement social, les communes de plus de 3500 habitants du Grand Anancy sont soumises à l’obligation légale d’atteindre 25% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales en 2025. A l’heure actuelle, malgré une accélération de la production de logements locatifs sociaux dans l’agglomération (passée de 201 logements mis en services annuellement entre 2000 et 2008 à 315 logements par an en moyenne sur 2009-2015), aucune des communes soumises à l’article 55 de la loi SRU ne satisfait cette obligation réglementaire.

Extrait du porter à connaissance de l'Etat :

Toute commune de plus de 3 500 habitants au sens du recensement de la population, dans une agglomération (au sens de l'INSEE : continuité d'urbanisation) ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, est soumise à l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation de disposer d'un parc de logements locatifs sociaux d'au moins 25 % des résidences principales.

Sont concernées au sein du « Grand Annecy », les 6 communes suivantes : Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Poisy, Saint-Jorioz, Sevrier. Fillière. Groisy et Villaz le seront lorsqu'elles franchiront le seuil de 3500 habitants.]

A l'issue de la période triennale 2014-2016, Sevrier, Saint-Jorioz, Poisy et Epagny-Metz-Tessy sont carencées pour 3 ans. Pour le cas d'Epagny-Metz-Tessy, la carence étant due à la non atteinte par Epagny, des objectifs qui lui étaient assignés, certaines conséquences telle que la reprise du droit de préemption sont uniquement applicables sur le périmètre d'Epagny.

Il est assigné par période triennale à chacune de ces communes un objectif quantitatif et un objectif qualitatif en termes de typologie de financement des LLS.

Ces objectifs sont les suivants :

Communes	Population légale 1er janv 20017	Résidences Principales 2017	Nombre de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2017 notifié à la commune	Taux de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2017	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25 % des résidences principales	Nombre de LLS manquants pour atteindre 25 %	Equivalent annuel
Annecy (CN)	124 376	61 851	12 388	20,0%	15 462	3 074	384
Épagny Metz-Tessy	7 363	3 363	471	14,0%	840	369	46
Fillière	8 914	3 709	169	4,6%	927	758	95
Poisy	7 368	3 444	466	13,5%	861	395	49
Saint-Jorioz	5 747	2 758	240	8,7%	689	449	56
Sevrier	4 163	1 964	113	5,8%	491	378	47
TOTAL SRU	157 931	77 089	13 847	18,0%	19 270	5 423	678
Argonay	2 639	1 244	204	16,4%	311		
Chavanod	2 253	1 000	58	5,8%	250		
Groisy	2 976	1 477	135	9,1%	369		
Villaz	3 367	1 307	53	4,1%	327		

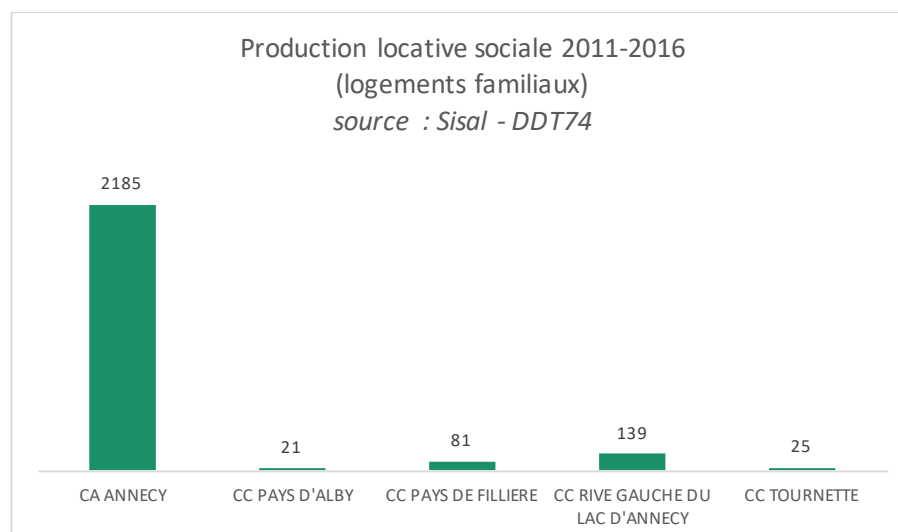
A l'échelle des 6 années du PLH ce sont près de 4000 logements manquants

14.2 - Un territoire engagé depuis 10 ans dans une production soutenue de logements locatifs sociaux qui contribue au rajeunissement du parc

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.



Sur la période 2013-2016, la production sociale en VEFA est significative sur le territoire du Grand Annecy puisqu'elle concerne 1 logement 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€/m² SU) reste inférieur à celui en maîtrise d'ouvrage (2 340€/m² 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€/m²) mais ne pèse que 8% de la production depuis 2009.

14.3 - 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	1 ^{ERE} 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
Ecarr 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

14.4 - Une demande locative sociale continuellement alimentée par le manque de solutions dans le parc classique

La demande sociale est quantitativement très soutenue :

- > Près de 7750 demandes en instance (SNE au 31/03/2017), soit 44 demandes pour 1000 habitants, dont 30% 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...**)

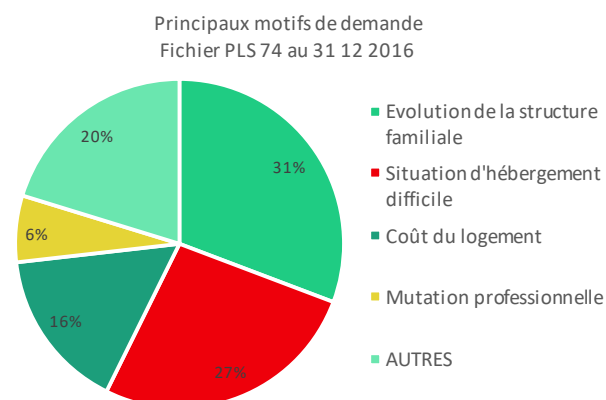
Situation de la demande au 31 mars 2017

	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
Grand Annecy	7751	2078	6,4

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

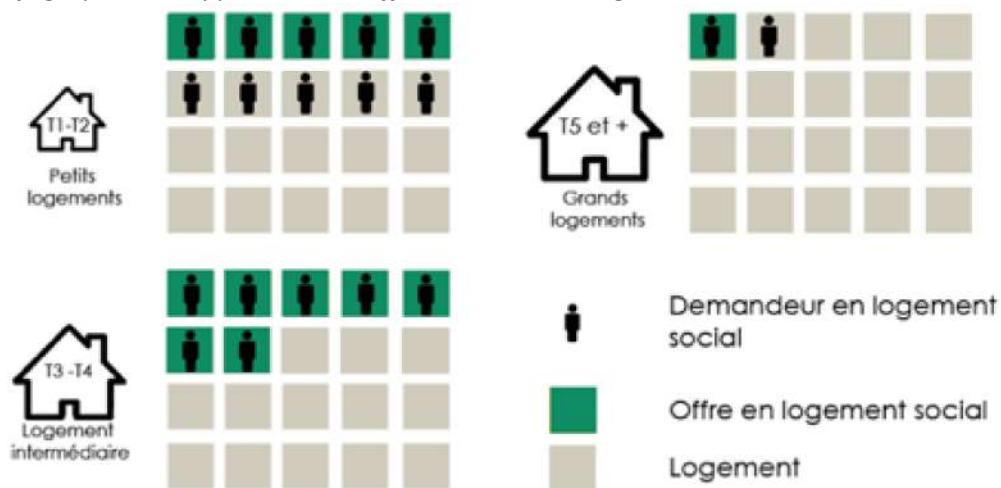
périmètre ex-C2A	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Part des demandeurs par typologie 2014-2016	13,7%	30,5%	28,7%	19,1%	8,0%
Typologie de l'offre – Logés 2014-2016	7,4%	28,4%	38,4%	20,4%	5,4%
Pression moyenne (demandeurs/logés) 2014-2016	20,2	11,8	8,2	10,3	16,4

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.

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.

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 1^{er} quartile de revenus (source USH-ARRA HLM). Ce chiffre se rapproche donc de l'esprit de la loi Egalité et Citoyenneté (25%).

14.5 - 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.

15 - 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 :

1. 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
2. De bonnes perspectives de programmation, mais des équilibres d'opérations de plus en plus incertains et une part de VEFA d'environ 50%
3. 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
4. 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 centré 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.

La réponse aux besoins en logements spécifiques

16 - 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 minima 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.

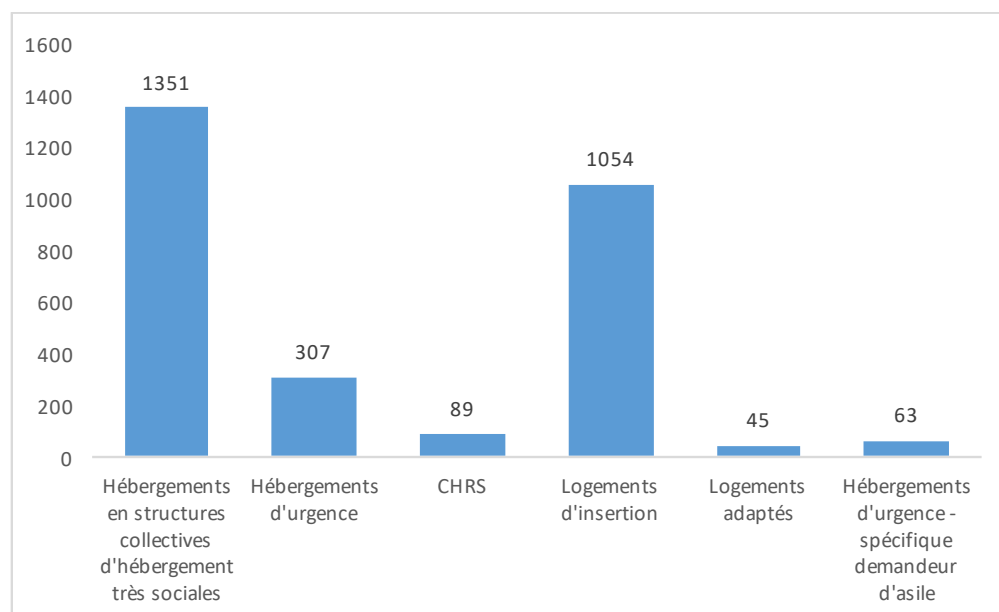
Dans ces conditions, l'offre d'hébergement et/ou de logement adapté peut constituer la seule solution pour des ménages à très faibles revenus. Ainsi, l'offre d'hébergement et de logement adapté, censée se distinguer du droit commun par sa vocation transitoire et son accompagnement des ménages, se voit attribuer un rôle d'offre de report pour tout ménage exclu 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 SIAO¹⁴ 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.

Nombre de places par type de structures collectives du Grand Annecy en 2016.
(source recensement des structures d'hébergement du Grand Annecy)



>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

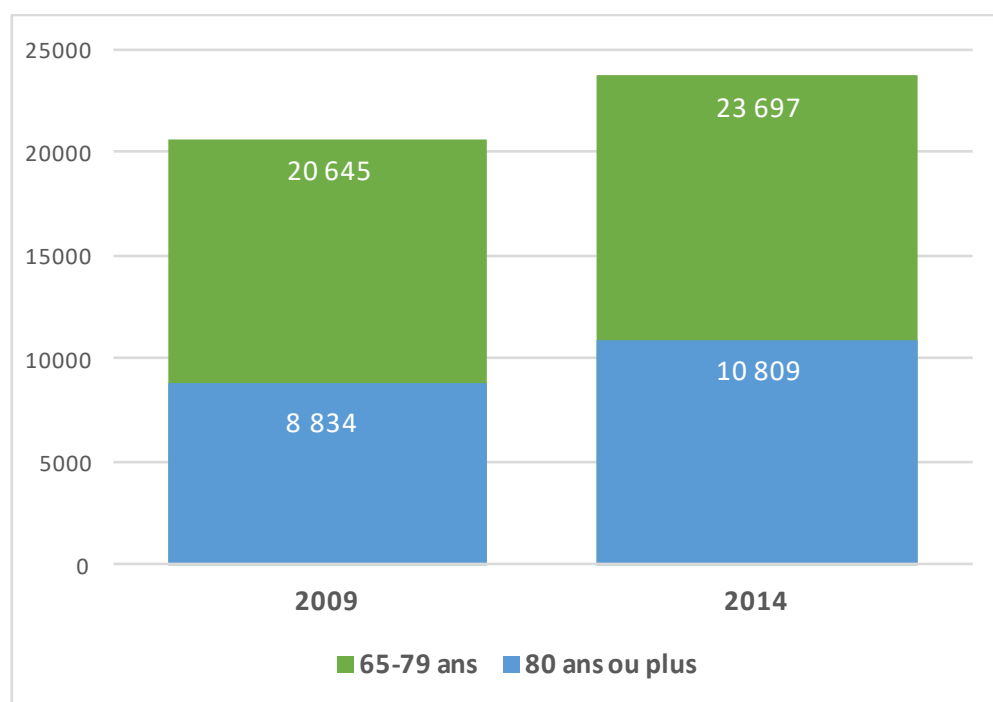
¹⁴ Service d'Insertion, d'Accueil et d'Orientation. Confié à la Croix Rouge depuis 2017, ce service a pour mission de garantir le meilleur traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formulées par les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (définition loi ALUR 2014)

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%).

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).

17 - Les besoins des jeunes et des étudiants

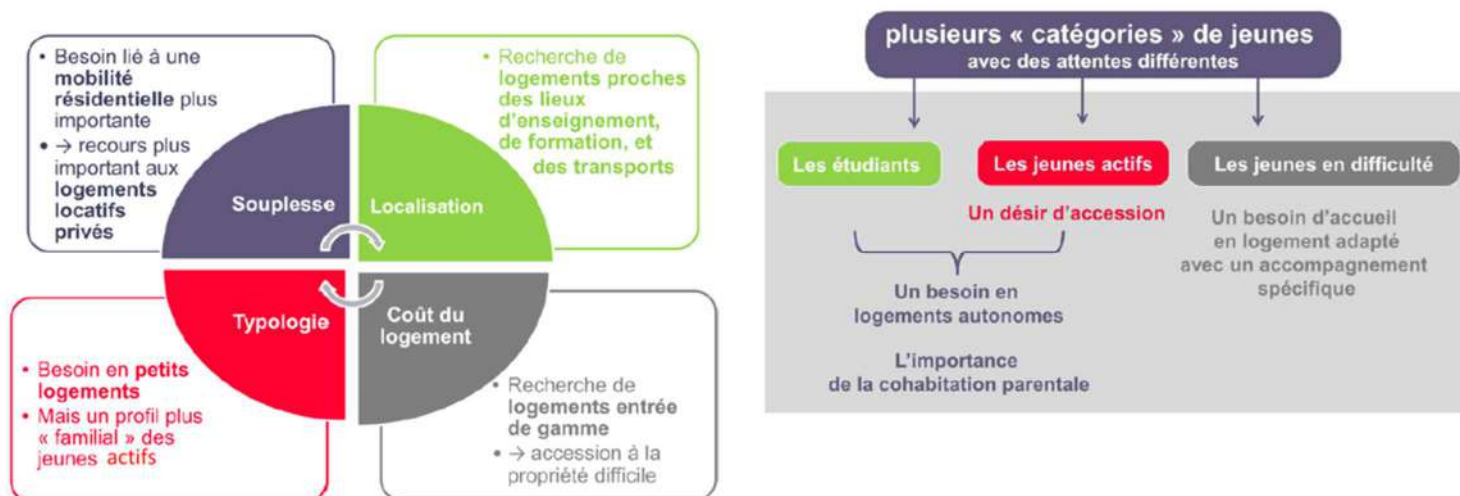
> Une part significative de jeunes sur le Grand Annecy

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.

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,

Recensement des effectifs étudiants – source Bureau Information Jeunesse d'Annecy – 2017

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
Tétraz		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
----------------------	--------------	---------------

>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

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.

18 - 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.

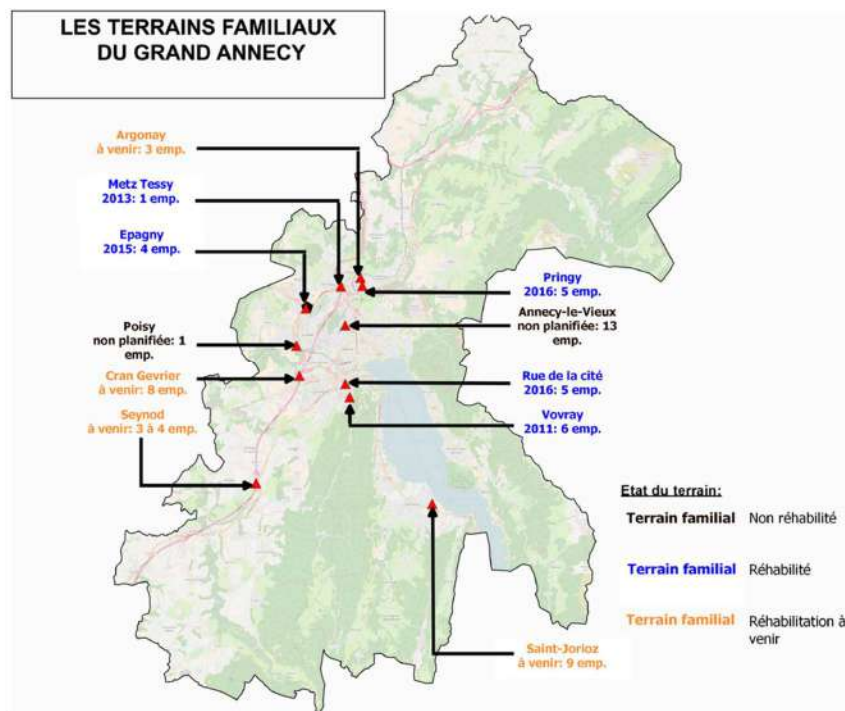
Ce schéma est en cours de révision. Celle-ci devrait aboutir mi-2018. Il conviendra que le PLH intègre les dispositions de ce schéma révisé relatives au Grand Annecy. En particulier, il est à noter que la loi Égalité et Citoyenneté a modifié la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et 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 1^{er} 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.

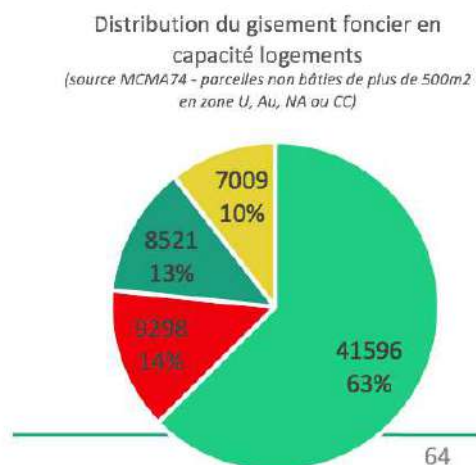
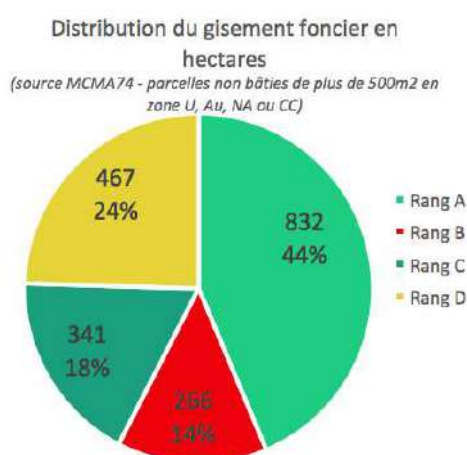


Enjeux communaux, outils de l'urbanisme et approche des capacités foncières

19 - 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

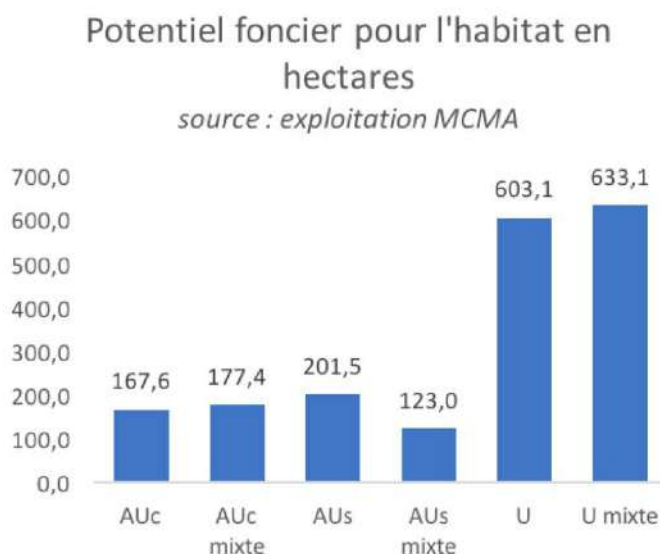
Ce gisement foncier est essentiellement localisé en secteur urbain puisqu'il est concentré à hauteur de 44% des surfaces identifiées sur les communes de Rang A. En équivalent logement, cette concentration atteint même près des deux tiers des capacités de développement.



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.

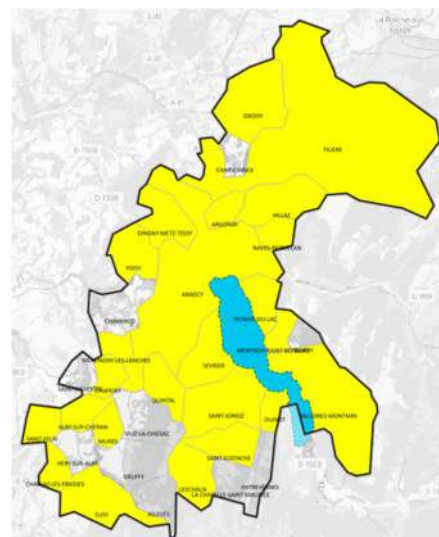


La présente analyse des capacités foncière d'accueil d'une offre nouvelle d'habitat sera consolidée par le recensement des projets habitat à court et moyen termes entrepris en 2018 (analyse qui viendra alimenter la territorialisation des objectifs du PLH). Enfin, une prochaine démarche d'élaboration 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.

20 - 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).



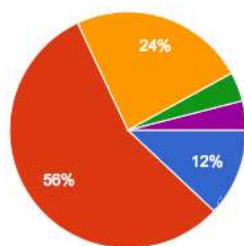
20.1 - Des documents d'urbanisme soucieux d'un développement maîtrisé

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

Quel est l'objectif démographique fixé par votre document d'urbanisme ?

25 réponses

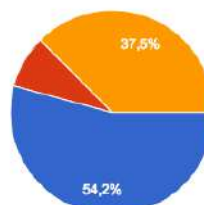


- Stabilité
- Maîtrise du développement
- Croissance
- très faible +0.34% par an
- +0.8%/an de croissance annuelle moyenne (objectif)

Dans l'ensemble, les PLU sont plutôt en phase avec la réalité du territoire, ou s'inscrivent dans une démarche de modération.

Est-ce que cela correspond à la réalité de la construction de votre territoire ?

24 réponses



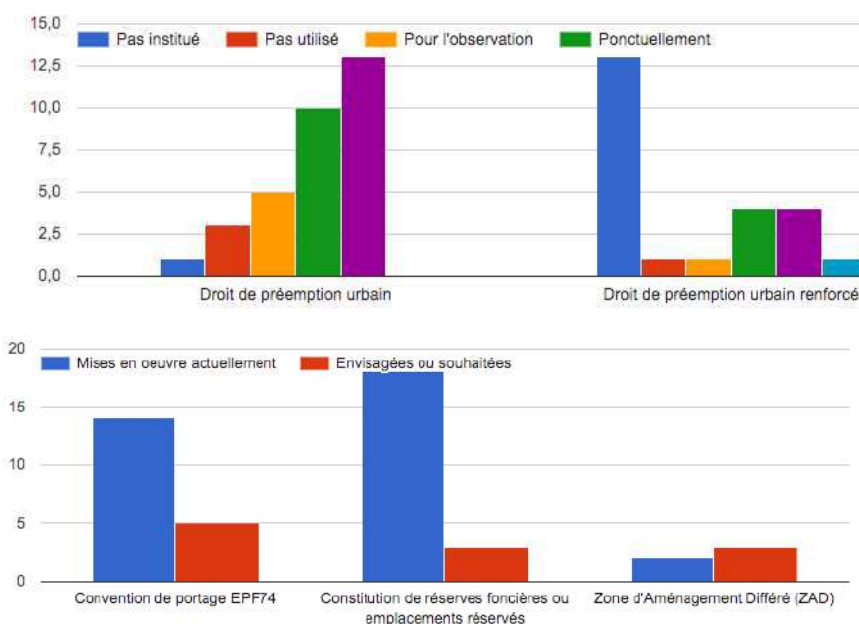
- Oui
- non, la réalité est en-deça de l'objectif
- non, la réalité est au-delà de l'objectif

20.2 - 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.

Quelles actions foncières sont mises en oeuvre ou envisagées sur votre commune ?



>Outils logement social

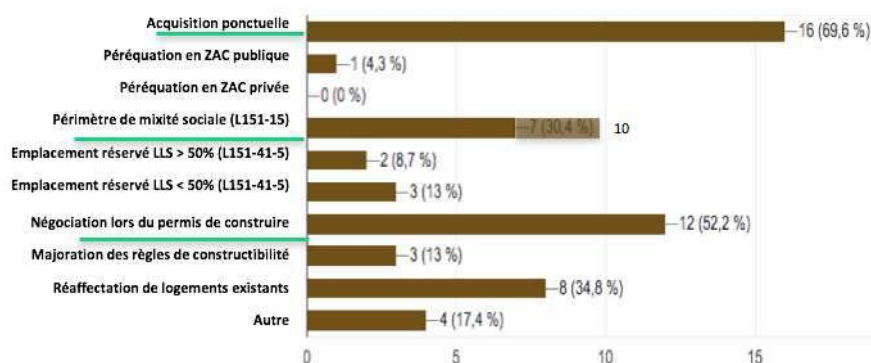
De nombreuses communes du Grand Anancy utilisent les outils réglementaires du code de l'urbanisme (emplacements réservés et secteurs de mixité sociale) en complément de maîtrises foncières ponctuelles ou de négociations informelles des permis de construire en faveur de la mixité sociale. En effet 10 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, Anancy, Epagny-Metz-Tessy, Sévrier, St Jorioz*).

On notera toutefois qu'aucune commune n'a pratiqué l'expropriation pour réaliser des programmes locatifs sociaux.

Parmi les outils ci-dessous, lesquels avez-vous déjà mobilisé pour construire du logement social dans votre commune ?

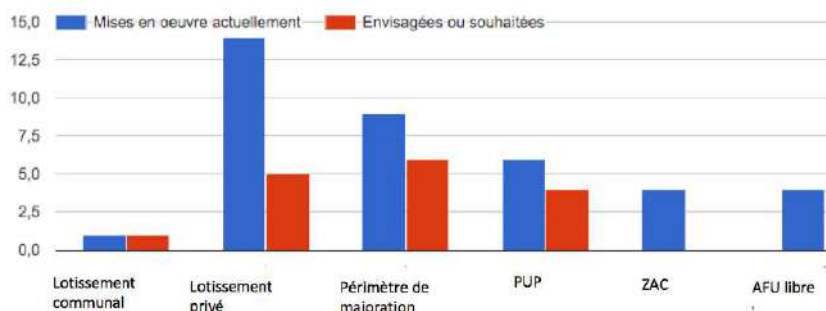
23 réponses



>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.

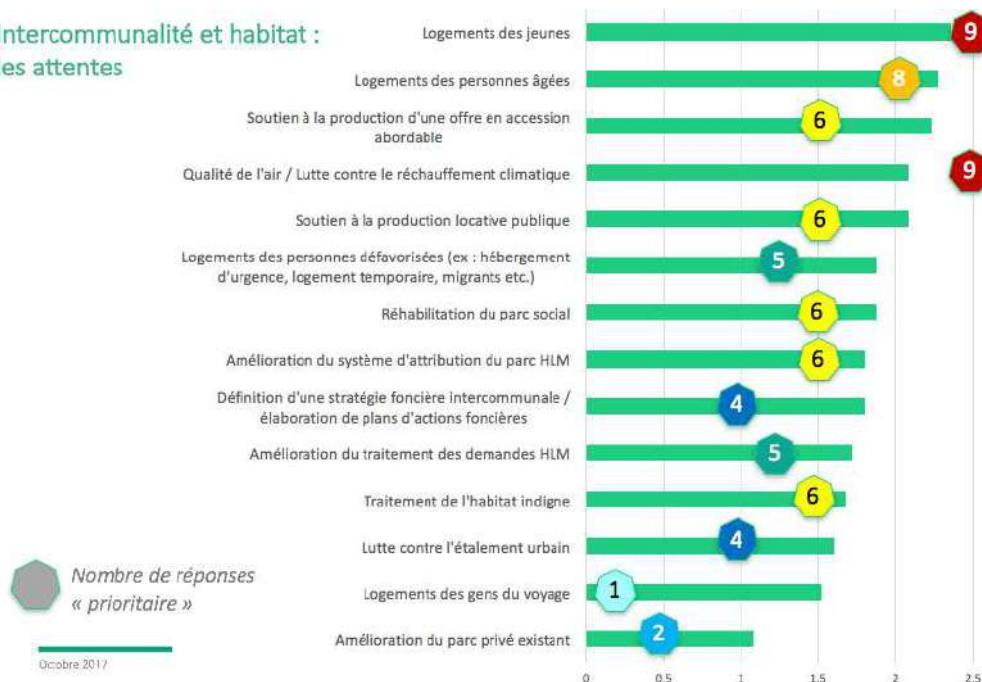
Les méthodes d'aménagement ou outils de financement suivants ont-ils été mis en œuvre sur votre commune ? Sont-ils envisagés/souhaités à l'avenir ?



20.3 - 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.

Intercommunalité et habitat : les attentes



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.

20.4 - 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.

20.5 - 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 figés 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 des 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 une priorité. Il est ici question d'aider les communes à l'aménagement et à la production foncière.

Conclusions

21 - Les enjeux du prochain PLH

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.*

Glossaire des abréviations

AA : Acquisition-amélioration
ADIL : Association départementale d'information sur le logement
ALUR : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Anah : Agence nationale pour l'habitat
APL : Aide personnalisée du logement
BIJ : Bureau information jeunesse
BRS : Bail réel solidaire
C2A : Communauté de l'agglomération d'Annecy (fusion Grand Annecy au 1^{er} janvier 2017)
CADA : Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAF : Caisse d'allocations familiales
CCPF : Communauté de communes du Pays de Fillière (fusion Grand Annecy au 1^{er} janvier 2017)
CCPA : Communauté de de communes du Pays d'Alby (fusion Grand Annecy au 1^{er} janvier 2017)
CCRGLA : Communauté de de communes de la rive gauche du lac d'Annecy (fusion Grand Annecy au 1^{er} janvier 2017)
CCT : Communauté de de communes de la Tournette (fusion Grand Annecy au 1^{er} janvier 2017)
CD : Conseil départemental
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CECIM : Centre études de la conjoncture immobilière
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIAS : Centre intercommunal d'action sociale
CLAMEUR : Observatoire « Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux »
CLE : Centrale du logement étudiant
CROUS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
DALO : Droit au logement opposable
DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale
DDT : Direction départementale des territoires
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPE : Diagnostic de performance énergétique
DPU : Droit de préemption urbain
DVF : Demande de Valeurs Foncières
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
ENL : loi portant engagement national pour le logement
E&C : loi égalité et citoyenneté
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EPFL 74 : Etablissement public foncier local de la Haute-Savoie
FILOCOM : Fichier des logements communaux (d'après la Direction Générale des Impôts)
FJT : Foyer de jeunes travailleurs
FNAIM : Fédération nationale de l'immobilier
FSL : Fonds de solidarité logement
HLM : Habitation à loyer modéré
INSEE : Institut National de la statistique et des études économiques
LLS : Logement locatif social
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
OFS : Organisme de foncier solidaire
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

OPS : Enquête sur l'occupation du parc social
PADD : Plan d'aménagement et de développement durable
PB : Propriétaires bailleurs
PDAHLPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDU : Plan de déplacement urbain
PLA-I. : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUiHD : Plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de déplacement urbain
PLUS : Prêt locatif à usage social
PLUS – CD : Prêt locatif à usage social construction-démolition
PO : Propriétaires occupants
PPPI : Parc privé potentiellement indigne
PSLA : Prêt social à la location-accession
PUP : Projet urbain partenarial
RPLS : Répertoire du parc locatif social
RSA : Revenu de solidarité active
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
SNE : Système national d'enregistrement de la demande locative sociale
SMS : Secteur de mixité sociale
SRU : Loi solidarité et renouvellement urbain
UC : Unité de consommation
USH : Union sociale de l'habitat
VEFA : Vente en état futur d'achèvement
ZAC : Zone d'aménagement concertée

Document réalisé avec
l'appui de la société de conseil URBANIS.

Agglomération du GRAND ANNECY
Direction Aménagement / Service Habitat
46 avenue des Iles – BP 90270
74007 Annecy

Tél. : 04 50 63 48 74
amenagement@grandannecy.fr

Conception graphique : URBANIS – Grand Annecy
Crédits photos : iStock