





Sommaire

1- Les évolutions sociodémographiques	4
1.1 Une croissance démographique qui ralentit mais demeure à un niveau élevé	4
1.2 Des personnes âgées moins représentées sur le Canton d'Albens que sur les territoires de comparaison	4
Une répartition par âge relativement stable	4
Un territoire très jeune	6
1.3 Le desserrement des ménages se poursuit.....	6
3 223 ménages comptant 2,64 personnes en moyenne	6
Des ménages au profil familial.....	8
Plus des trois quarts des habitants sont des actifs : une part stable .	8
Une répartition par catégorie d'emploi proche des territoires de comparaison	9
Toutes les catégories sociales sont bien représentées.....	9
1.4 Des revenus élevés qui masquent une certaine précarité	10
Un revenu médian plutôt élevé	10
Les jeunes et les personnes âgées plus souvent sous le seuil de pauvreté.....	10
2- La production neuve	11
2-1 84 logements produits par an en moyenne de 2005 à 2014	11
La moitié des logements produits en individuel pur	11
19% des logements ont été produits à partir de l'existant.....	11
2-2 11 logements produits pour 1 000 habitants par an	11
3- Les caractéristiques du parc de logements	13
3-1 Un développement récent du parc et un parc ancien encore important	13
3-2 Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements.....	13
Un développement progressif de l'habitat en collectif	13
Un développement des grandes typologies	14
3-3 9 logements sur 10 sont des résidences principales.....	14
3 613 logements au 1/1/2012.....	14
Une vacance qui n'est pas jugée problématique par les professionnels de l'immobilier	14
Une centaine de logements du parc privé potentiellement indignes .	15
3-4 Près de 8 ménages sur 10 sont propriétaires occupants	17
Une spécificité du parc qui s'accroît encore	17
Une offre en locatif social concentrée à Albens et La Biolle	17
133 demandeurs d'un logement social à fin 2014	19
3-5 Un marché immobilier plutôt tendu.....	20
Des prix très élevés pour les primo accédants	20
Le « ménage type » peut louer ou accéder à la propriété moyennant un gros apport.....	20
3-6 Les besoins spécifiques.....	21
Les besoins concernant les personnes vieillissantes vont croître	21
Un accès au logement difficile pour les jeunes ménages	21
Pas de besoins spécifique identifié pour les gens du voyage.....	21



Une réponse au logement d'urgence technique jugée suffisante par les communes.....	21
3-7 Les possibilités de parcours résidentiel	22
4 Les enjeux en matière d'habitat	23
Hiérarchiser le développement	23
Promouvoir des formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel .	23
Répondre aux besoins en matière d'adaptation du parc	23
Maintenir une offre en logements abordables et développer l'accèsion abordable à la propriété	23



1- Les évolutions sociodémographiques

1.1 Une croissance démographique qui ralentit mais demeure à un niveau élevé

Le territoire compte 8 521 habitants au 1/1/2012 et a gagné plus de 2 000 habitants depuis 1999, soit plus du quart de sa population actuelle. La croissance démographique annuelle moyenne a été de 2,1 % de 1999 à 2012, ce qui est un rythme très important comparé aux moyennes départementale, régionale et à celle du Scot, toutes les trois à 0,9 % par an sur la même période.

La croissance tend cependant à diminuer légèrement (2,4 % par an de 1999 à 2006 en moyenne, contre 1,7 % par an de 2006 à 2012, dont les deux-tiers dus au solde migratoire), mais reste à un niveau élevé pour le secteur (0,6 % par an pour le territoire du Scot de 2006 à 2012).

Cette croissance est globalement forte sur toutes les communes du territoire, avec un maximum de 3,4 % de 1999 à 2012 à Saint-Ours et un minimum de 1,4 % à Saint-Germain-la-Chambotte. Elle ralentit plus fortement sur la dernière période à Mognard (0,9 % par an de 2006 à 2012), La Biolle (0,8 %), Cessens (0,8 %) et Saint-Girod (0,6 %). À l'inverse, la croissance tend à augmenter ces dernières années à Albens (2,6 % par an de 2006 à 2012 contre 1,9 % de 1999 à 2006), Epersy (2,4 % contre 0,6 %).

Population	INSEE 1999	INSEE 2006	Evolution annuelle 1999-2006	INSEE 2012	Evolution annuelle 1999-2012	Evolution annuelle 2006-2012
Albens	2 651	3 025	1,9%	3 525	2,2%	2,6%
La Biolle	1 761	2 095	2,5%	2 201	1,7%	0,8%
Cessens	331	388	2,3%	406	1,6%	0,8%
Epersy	290	303	0,6%	350	1,5%	2,4%
Mognard	300	400	4,2%	423	2,7%	0,9%
Saint-Germain-la-Chambotte	384	442	2,0%	459	1,4%	0,6%
Saint-Girod	420	534	3,5%	581	2,5%	1,4%
Saint-Ours	372	494	4,1%	576	3,4%	2,6%
CC du Canton d'Albens	6 509	7 681	2,4%	8 521	2,1%	1,7%
Scot de Métropole Savoie	202 961	218 851	1,1%	226 703	0,9%	0,6%
CDDRA de Métropole Savoie	206 791	223 414	1,1%	231 831	0,9%	0,6%
Savoie	373 350	403 094	1,1%	421 105	0,9%	0,7%
Rhône-Alpes	5 645 847	6 021 352	0,9%	6 341 160	0,9%	0,9%

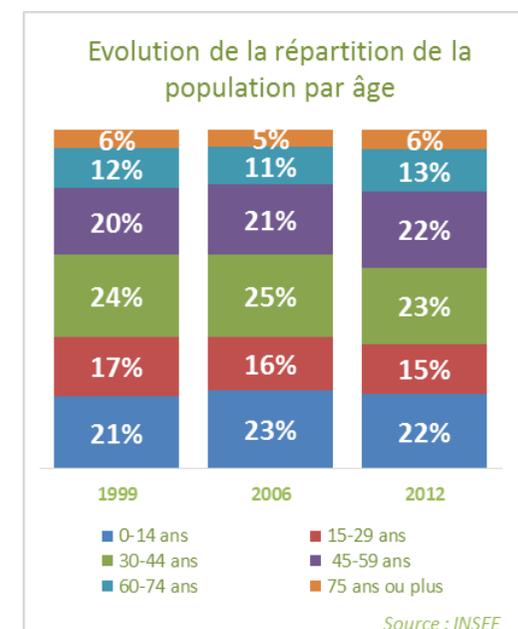
Source : INSEE, population principale

Cette forte croissance sur la majeure partie des communes pose la question du développement dans le cadre de l'armature urbaine (polarités) prévue par le Scot Métropole Savoie. Si les objectifs globaux sont atteints à l'échelle du territoire (développement démographique attendu de 0,9 % de 1999 à 2020), le secteur Nord affiche un développement de 1,4 % par an contre 1 % attendu, dépassement essentiellement porté par la CC du Canton d'Albens.

1.2 Des personnes âgées moins représentées sur le Canton d'Albens que sur les territoires de comparaison

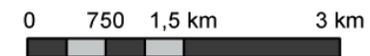
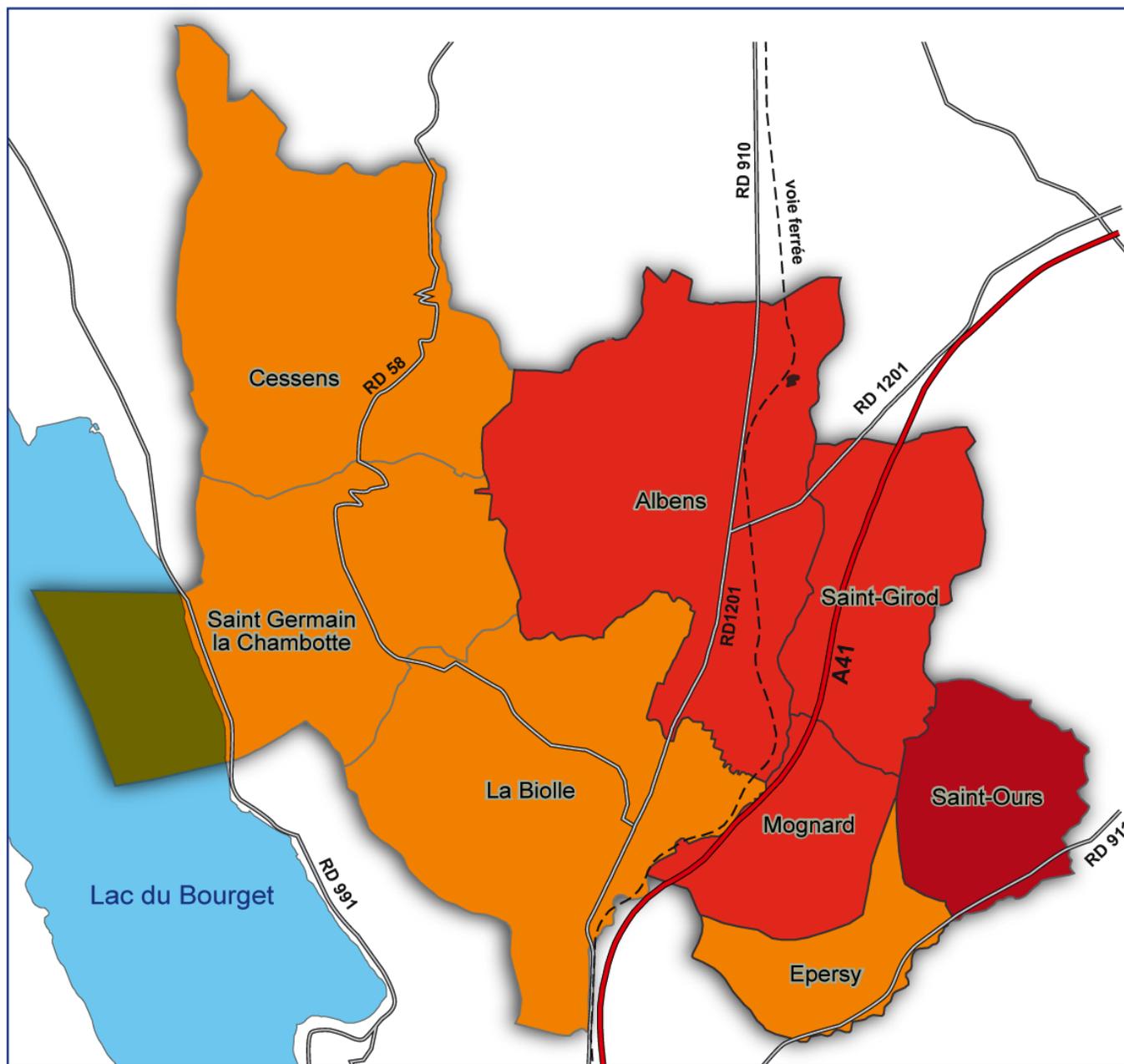
Une répartition par âge relativement stable

Par rapport à 1999, la part des 60 ans ou plus est restée relativement stable passant de 18 % à 19 % de 1999 à 2012 (et 16 % en 2006). Elle est de 24 % pour le territoire du Scot et de la Savoie et de 23 % pour la Région Rhône Alpes. La part des 45-59 ans est passée de 20 % à 22 % de 1999 à 2011, la part des enfants de 0 à 14 ans se maintient à un peu plus de 20 % (moins de 20 % pour la Savoie et Rhône Alpes).





Une forte croissance démographique de 1999 à 2012 : +2,1% / an en moyenne



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ANNUELLE De 1999 à 2012

- de 1,4% à 1,7% par an
- de 2,1% à 2,7% par an
- 3,4% par an

Source : INSEE



Le territoire, par son développement démographique, a ainsi permis l'installation de jeunes ménages compensant le vieillissement démographique. Le fait que la part des personnes âgées n'augmente pas aussi fortement qu'à l'échelle du département ou de la région ne doit pas occulter les besoins croissants pour ces ménages. Le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus a ainsi augmenté de 37 % entre 1999 et 2012 (+ 133 habitants).

Un territoire très jeune

En lien avec la répartition des habitants par tranche d'âge, l'indicateur de jeunesse, qui rapporte le nombre de jeunes de moins de 20 ans par rapport à la population de 60 ans et plus, fait apparaître que la CC du Canton d'Albens est un territoire nettement plus jeune que la moyenne nationale (154 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus contre 111 pour la France). Le territoire est également plus jeune que celui du Scot ou du département (104), ainsi que la région (113).

Au niveau communal, Epersy est la commune la plus âgée du territoire avec un indicateur à 92 %. La commune se démarque ainsi des territoires de comparaisons, qui sont tous plus jeunes.

Cessens et Albens avec des indicateurs respectifs de 132 % et 147 % se positionnent également en dessous de la moyenne du territoire du PLUI, mais restent des communes plus jeunes que ce qui est observé en moyenne pour les territoires de comparaison. Mognard est la commune la plus jeune du territoire, avec un indicateur à 212 %, en lien avec l'une des croissances démographiques les plus élevées du territoire depuis 1999.

1.3 Le desserrement des ménages se poursuit

3 223 ménages comptant 2,64 personnes en moyenne

La taille moyenne des ménages pour le territoire est passée de 2,72 personnes par ménage en 1999 à 2,64 en 2012 (2,70 en 2006). Cette diminution de la taille des ménages s'explique par la décohabitation parentale des jeunes, par les séparations familiales, par le vieillissement démographique (allongement de la durée de la vie conjugué aux situations de veuvage).

Ainsi, la croissance du nombre de ménages est supérieure à la croissance démographique, avec 2,3 % de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2012 (+827 ménages) contre 2,1 % pour la population. Cet écart est toutefois moins important qu'à l'échelle du Scot (1,5 %/0,9 %) ou de Rhône-Alpes (1,4 %/0,9 %) en raison d'un accueil important de familles masquant le phénomène de vieillissement.

Ménages	INSEE 1999	INSEE 2006	Evolution annuelle 1999-2006	INSEE 2012	Evolution annuelle 1999-2012	Evolution annuelle 2006-2012
Albens	1 004	1 170	2,2%	1 358	2,3%	2,5%
La Biolle	628	751	2,6%	816	2,0%	1,4%
Cessens	120	142	2,4%	155	2,0%	1,5%
Epersy	108	111	0,4%	140	2,0%	3,9%
Mognard	108	140	3,8%	150	2,5%	1,1%
Saint-Germain-la-Chambotte	136	155	1,9%	165	1,5%	1,0%
Saint-Girod	152	190	3,3%	216	2,7%	2,1%
Saint-Ours	140	186	4,2%	225	3,7%	3,2%
CC du Canton d'Albens	2 396	2 846	2,5%	3 223	2,3%	2,1%
Scot de Métropole Savoie	84 515	94 417	1,6%	102 200	1,5%	1,3%
Savoie	154 713	173 262	1,6%	186 184	1,4%	1,2%
Rhône-Alpes	2 273 841	2 531 085	1,5%	2 729 073	1,4%	1,3%

Source : INSEE



154 personnes de moins de 20 ans
pour 100 pers. de 60 ou plus en 2012

0 750 1,5 km 3 km

INDICATEUR DE JEUNESSE

Rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus en 2012

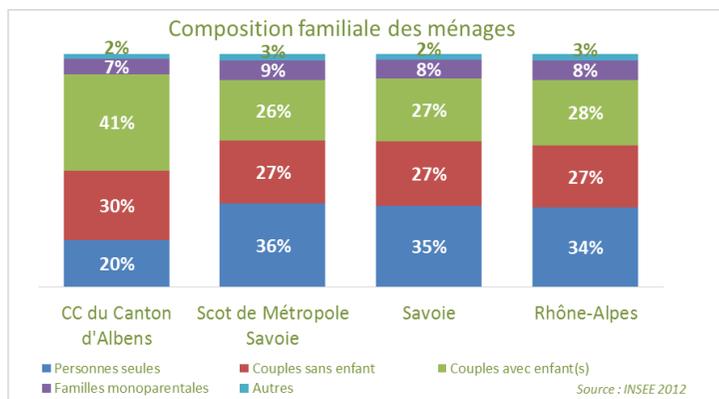
- de 165 à 212 personnes
- de 132 à 147
- 92

Source : INSEE



Des ménages au profil familial

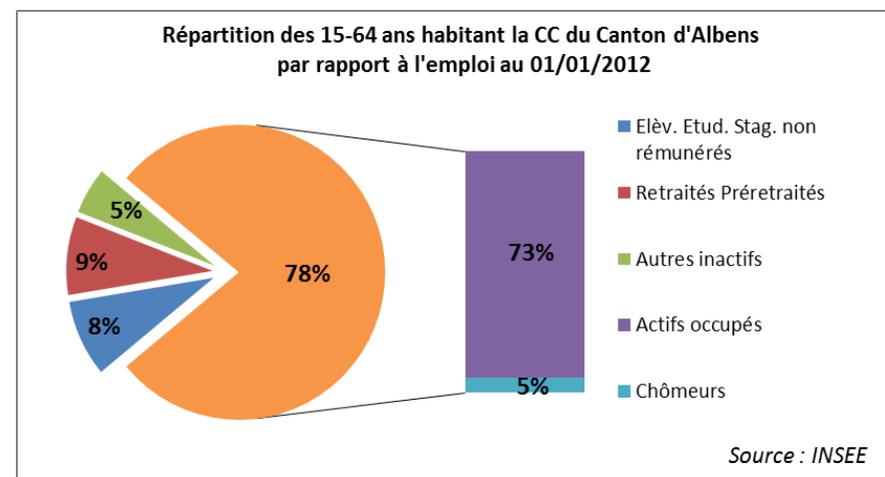
Les ménages de la CC du Canton d'Albens sont pour 41 % d'entre eux des couples avec enfant(s) et pour 30 % des couples sans enfant. Ils se démarquent des moyennes du SCoT, de la Savoie ou de Rhône-Alpes qui comptent entre 26 % et 28 % de couples avec enfant(s) et plus d'un tiers de personnes seules (20 % pour le territoire). La part des familles monoparentales est comparable (de 7 % à 9 %).



Cette répartition n'a quasiment pas évolué pour le territoire depuis 1999.

Plus des trois quarts des habitants sont des actifs : une part stable

En moyenne, le territoire compte 78 % des personnes âgées de 15 à 64 ans qui sont actifs, soit un niveau comparable avec la moyenne du Scot, de la Savoie ou de Rhône-Alpes (autour de 75 %). Le territoire ne compte que 5 % de chômeurs (au sens du recensement), contre 8 % pour le SCoT, 7 % pour la Savoie et 8 % pour Rhône-Alpes. Il compte 9 % de retraités, ce qui est comparable aux autres échelles.



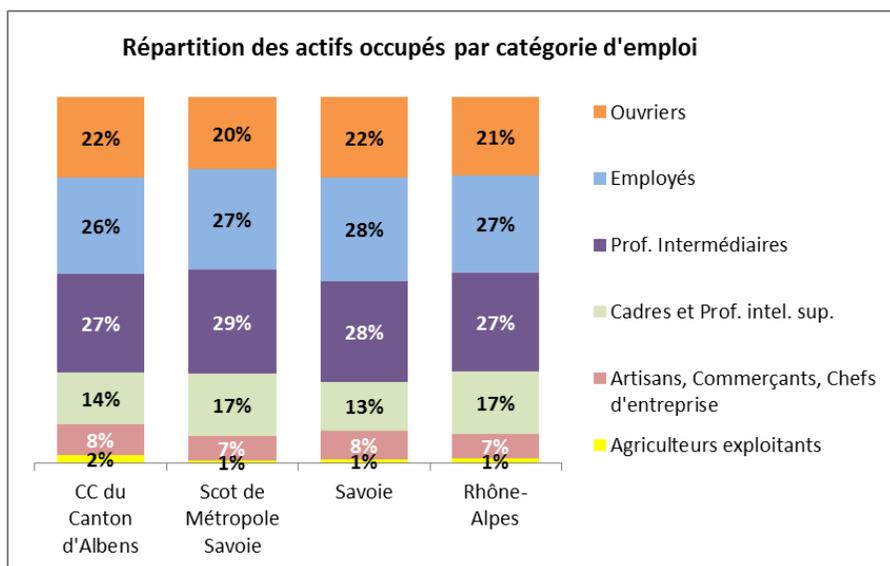
Cette répartition est comparable à celle observée en 2006 pour ces territoires.

Il y a peu de variation entre les communes du territoire, malgré les faibles effectifs concernés.



Une répartition par catégorie d'emploi proche des territoires de comparaison

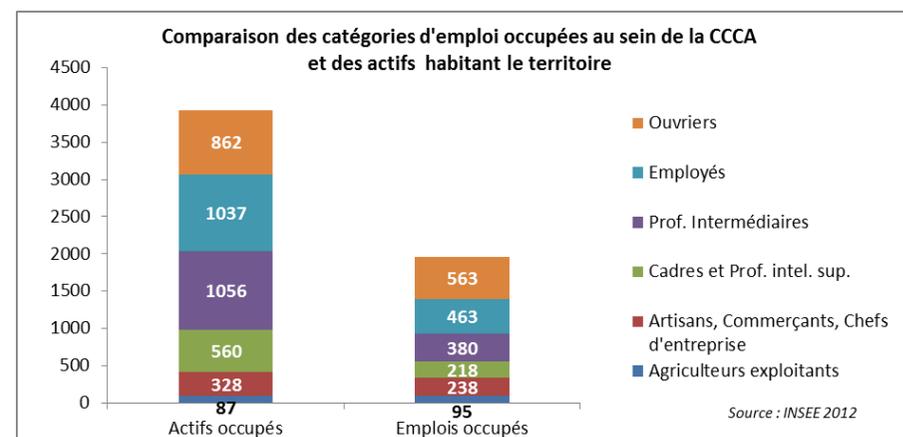
Les actifs habitant le territoire sont pour 27 % des employés, pour 25 % des professions intermédiaires et pour 21 % des ouvriers. Ils sont ensuite 16 % à être cadre, 9 % commerçants ou artisans et 2 % à être agriculteurs. Cette répartition est très proche de ce qui est observé pour le territoire du Scot et de Rhône-Alpes, mais diffère légèrement de la Savoie qui compte davantage d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires.



Là encore, malgré les faibles effectifs, la répartition est proche entre les communes.

Toutes les catégories sociales sont bien représentées

En comparant les catégories d'emplois des actifs habitant le territoire et celles des emplois occupés, le territoire montre sa capacité à loger l'ensemble des catégories sociales des emplois proposés sur le secteur, puisque exceptés les agriculteurs, chaque catégorie est nettement plus représentée parmi les habitants que parmi les emplois occupés sur le territoire.



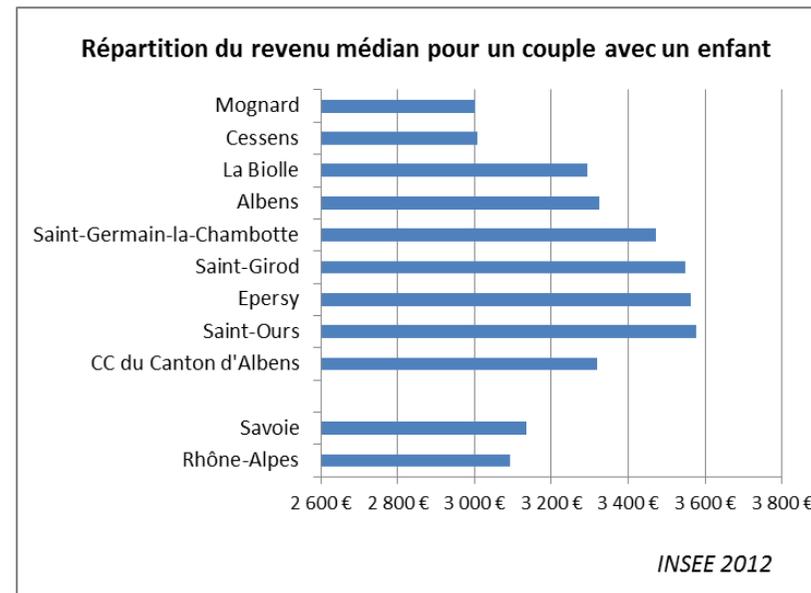


1.4 Des revenus élevés qui masquent une certaine précarité

Un revenu médian plutôt élevé

Le revenu médian mensuel pour un couple avec un enfant¹ au 1/1/2012 est de 3 320 € en moyenne pour la CC du Canton d'Albens. Seules trois communes disposent d'un revenu médian inférieur : Mognard et Cessens sont autour de 3 000 € et La Biolle à 3 300 €².

Ce revenu médian pour le territoire est plus élevé que celui de la Savoie (3 134 €) et de Rhône-Alpes (3 092 €). Il ne doit cependant pas masquer le fait que la moitié des ménages disposent de ressources inférieures, ce qui pose la question de l'accès, voire du maintien dans le logement compte-tenu des prix pratiqués sur le territoire.



Les jeunes et les personnes âgées plus souvent sous le seuil de pauvreté

Par ailleurs, 6 % des ménages seraient en dessous du seuil de pauvreté³ pour la Communauté de communes selon l'INSEE (10 % pour la Savoie et 12 % pour Rhône-Alpes). Le taux est plus important chez les moins de 30 ans (8 %) ainsi que chez les 75 ans et + (15 %). Ces ménages à ressources précaires sont également plus représentés parmi les locataires (12 %) que chez les propriétaires occupants (5 %).

¹ Calculé à partir du revenu médian par UC de l'INSEE. L'Unité de Consommation (UC) permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle d'équivalence utilisée par l'INSEE (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

² Au 1/1/2015, pour être éligible à un logement locatif social, un couple avec un enfant doit disposer de moins de 3 887 € par mois pour le plafond PLS, de moins de 2 990 € par mois pour le plafond PLUS et de moins de 1 793 € pour le plafond PLAI.

³ Pour l'INSEE, le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.



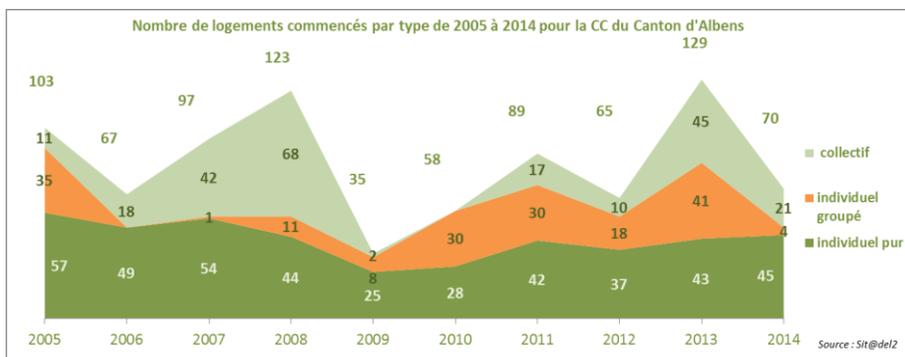
2- La production neuve

2-1 84 logements produits par an en moyenne de 2005 à 2014

La moitié des logements produits en individuel pur

836 logements ont été commencés de 2005 à 2014 pour le territoire, dont 51 % en individuel « pur », 28 % en individuel groupé et 21 % en collectif.

Comme au niveau national, la production a connu un fort repli à la fin des années 2000 (35 logements commencés en 2009 contre 123 en 2008), tant en individuel qu'en collectif. Depuis, la production a repris un rythme plus habituel pour le territoire (70 logements en 2014).



Les communes d'Epersy, de Mognard, Saint-Girod et Saint-Ours comptent plus de 75 % de la production qui a été réalisée en individuel pur, Cessens en compte 100 %.

Les communes de Saint-Germain-La-Chambotte, La Biolle et Albens se démarquent par une production d'individuel groupé de 24 % à 29 % (pour Saint Girod mais concernant 11 logements, dont 8 commencés en 2001) et par une production de collectif de plus de 25 % (39 % pour Albens).

19 % des logements ont été produits à partir de l'existant

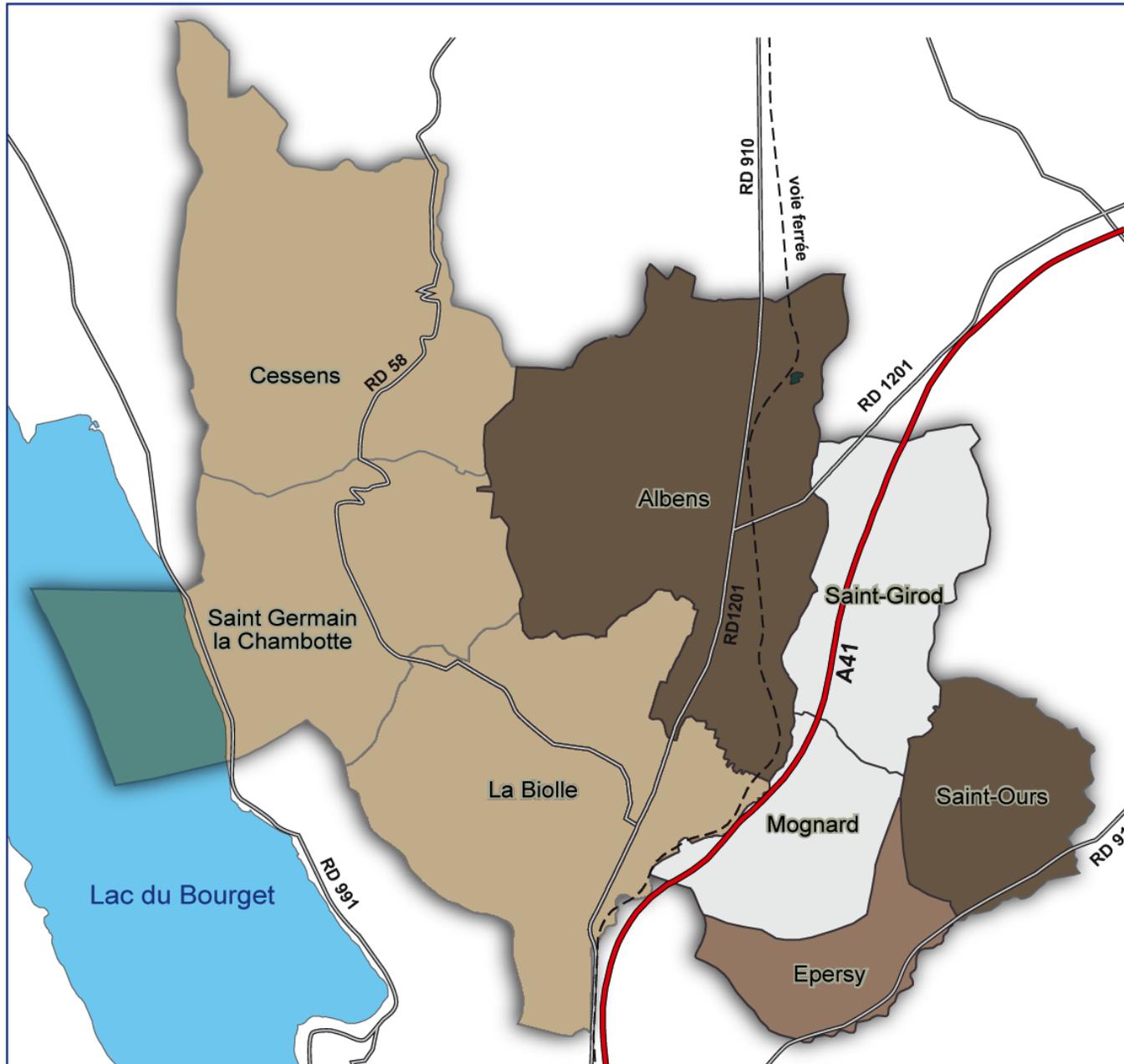
La production à partir d'un bâtiment existant (agrandissement de plus de 40 m², ajout d'un niveau, changement d'usage) a concerné 19 % des logements commencés de 2005 à 2014. Epersy et Saint-Girod sont concernées par une part dépassant les 30 %.

2-2 11 logements produits pour 1 000 habitants par an

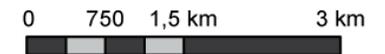
Rapportée au nombre d'habitants, la production sur la période 2005-2014 a été de 11 logements pour 1 000 habitants par an⁴. Ce rythme est plutôt important, à rapprocher du développement démographique conséquent (+1,7 % par an en moyenne de 2006 à 2012).

La carte page suivante montre que les communes d'Albens, Saint-Ours et Epersy sont les communes qui ont connu la dynamique la plus forte, au-dessus de la moyenne du territoire. Ce développement s'est fait en réponse au développement démographique observé sur ces communes (cf. partie 1.2).

⁴ Le ratio de 6 logements construits pour 1 000 habitants par an correspond aux besoins estimés en moyenne en France pour une population stable. Ce seuil de logements permet de couvrir les seuls besoins dus au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (sinistres, désaffectations, démolitions). Il a été défini par l'INSEE lors de l'estimation moyenne des besoins en logements au niveau national. Entre 7 et 10 logements, le rythme correspond à un développement considéré comme modéré, à partir de 11 logements, le rythme correspond davantage à une logique d'expansion.



11 logements produits par an
pour 1 000 habitants de 2005 à 2014



RYTHME DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements commencés par an de 2005 à 2014
pour 1 000 habitants en 2006

- de 6 à 7
- de 8 à 9
- de 11 à 12
- de 13 à 16

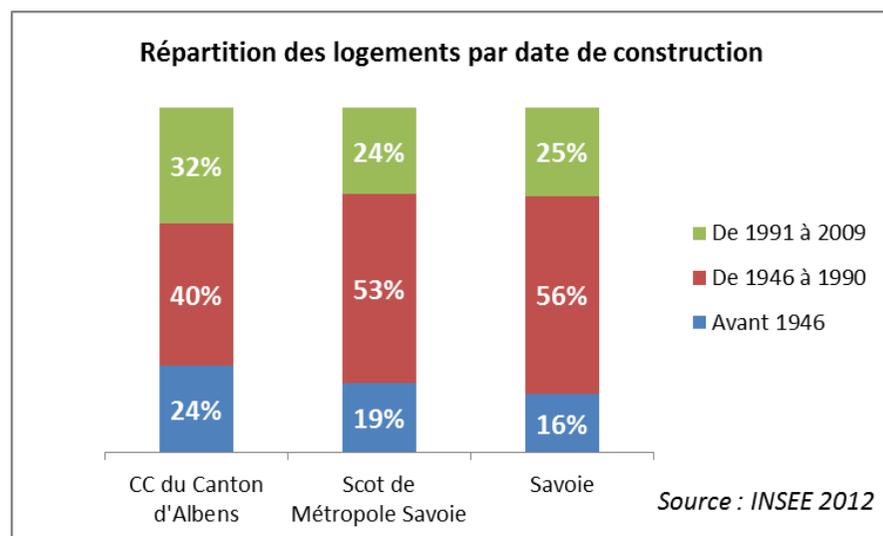
Source : Sitadel / INSEE



3- Les caractéristiques du parc de logements

3-1 Un développement récent du parc et un parc ancien encore important

On compte 24 % des logements sur le territoire construits avant 1946, 40 % entre 1946 et 1990 et 32 % construits entre 1991 et 2009. Le parc ancien apparaît classiquement plus représenté en milieu rural qu'en milieu urbain, en raison d'un développement souvent plus récent que celui des villes et d'un renouvellement urbain moins présent (souhait de conserver le cachet de l'habitat traditionnel conjugué à une redensification des centres bourgs encore très récente en milieu rural). Le poids du parc construit entre 1946 et 1990 pose la question de sa requalification (confort, accessibilité, efficacité énergétique), si elle n'a pas déjà été effectuée (et notamment pour le parc construit avant 1975 et les premières normes énergétiques).

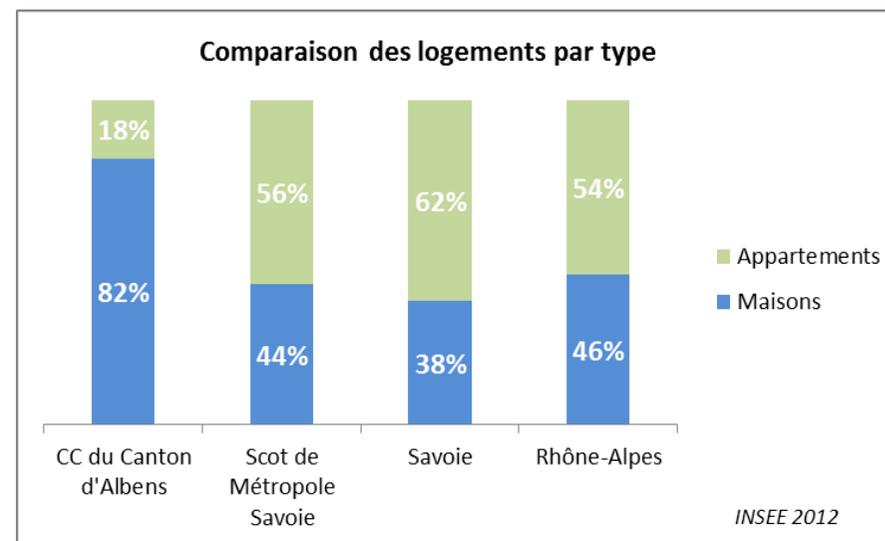


C'est la commune de Cessens qui conserve la part de parc ancien la plus importante du territoire (48 %, 95 logements contre 319 logements à Albens). Albens est la commune qui compte la plus grande part du parc construit entre 1946 et 1991 (48 % et 718 logements). Mognard est celle qui compte la plus grande part de logements construits entre 1991 et 2009 (43 %, 71 logements contre 450 à Albens).

3-2 Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements

Un développement progressif de l'habitat en collectif

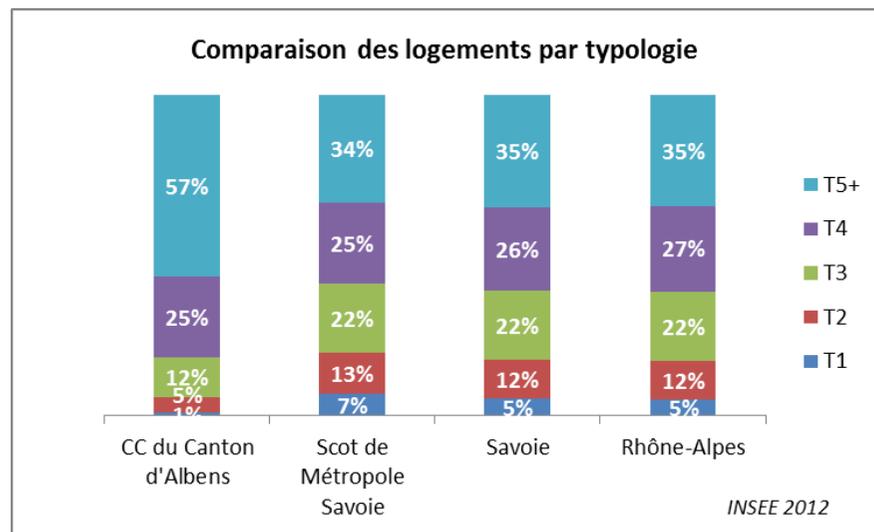
Le territoire compte 18 % de logements en habitat collectif au 1/1/2012. Bien qu'en augmentation (13 % en 1999) cette part témoigne de la ruralité du territoire, en restant en net retrait par rapport au Scot (56 %), au département (62 %) ou à la région (54 %).





Un développement des grandes typologies

Les T5 sont la typologie de logements la plus représentée (57 %), en lien avec la part du parc individuel. Cette part est plus que celle observée pour les échelles de comparaison (environ 35 %). Malgré la progression de la part de l'habitat collectif au sein de l'ensemble du parc de logements, la part des T5 tend à se renforcer, elle était de 49 % en 1999. Toutes les autres typologies de logement tendent à diminuer, posant la question de l'accès au logement pour les ménages de petite taille (jeunes décohabitants, séparations familiales, personnes âgées, etc.).



3-3 9 logements sur 10 sont des résidences principales

3 613 logements au 1/1/2012

Le parc de logements se répartit entre 89 % de résidences principales, 5 % de résidences secondaires (ou logements occasionnels) et 6 % de logements vacants.

Les variations sont plutôt faibles sur la durée : la part des résidences secondaires a diminué de 3 points par rapport à 1999 et celle des logements vacants a diminué de 2 points.

Une vacance qui n'est pas jugée problématique par les professionnels de l'immobilier

Bien qu'en légère augmentation, la vacance demeure à un niveau plutôt faible, qui correspond au niveau généralement considéré comme nécessaire au bon fonctionnement du parc de logements (délai de rotation, travaux d'amélioration et de remise en état des logements, etc.). De plus, ces logements étant pour la plupart difficilement mobilisables (rétention, problèmes de succession...) la vacance pourra même être jugée plutôt faible et témoignant de la tension immobilière observée par les acteurs de l'immobilier sur le secteur.

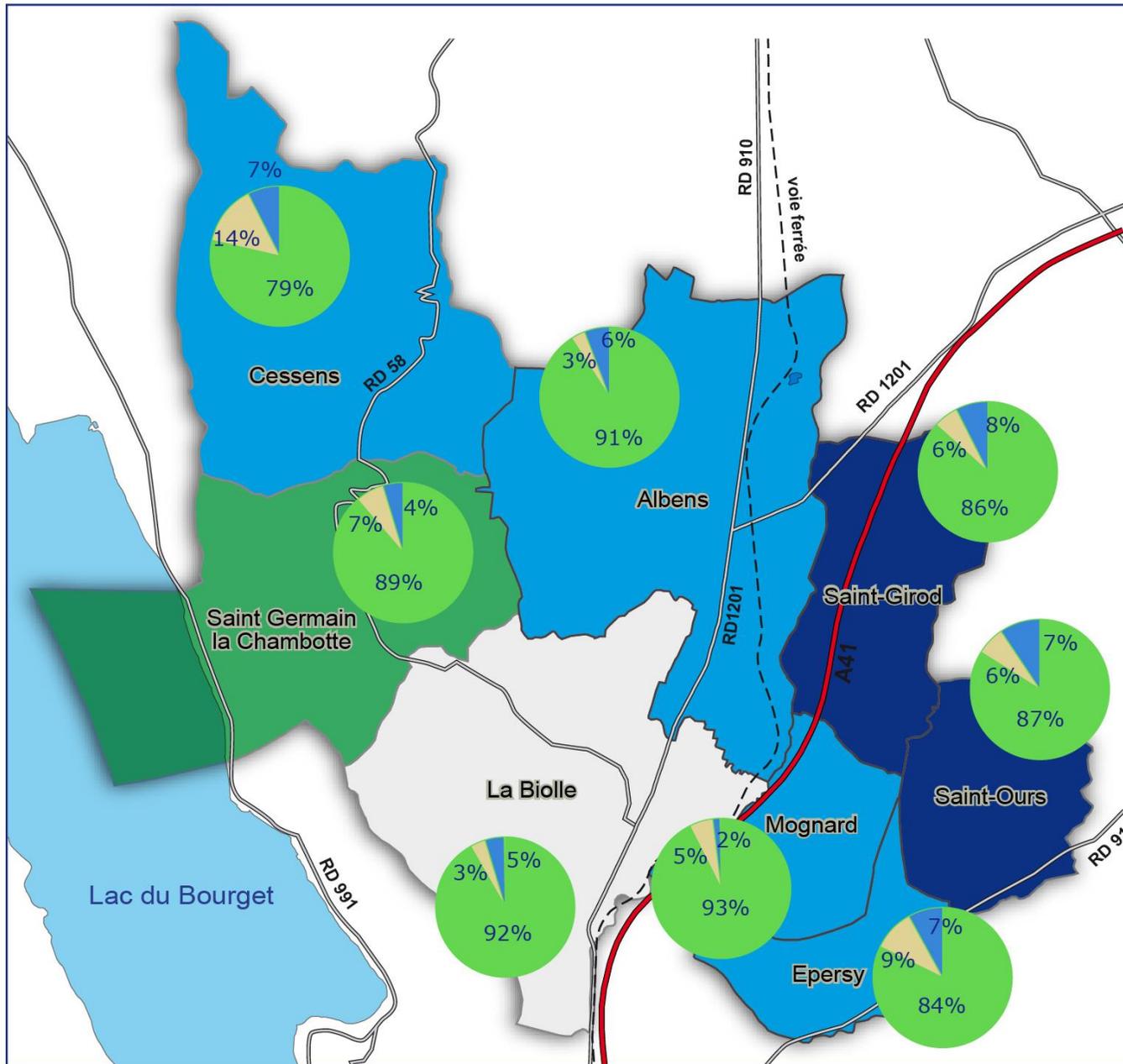




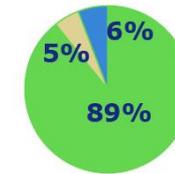
Une centaine de logements du parc privé potentiellement indignes

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur construit par l'Anah à partir des données de Filocom sur le parc privé (locataires et propriétaires occupants), croisant les logements en catégorie cadastrale 6 à 8 avec la part des ménages à très faibles ressources. Cet indicateur permet d'estimer, dans le parc occupé, un volume de logements présentant un déficit d'entretien potentiel.

Sur le territoire environ 4 % du parc privé était estimé comme potentiellement indigne en 2007 (soit une centaine de logements), contre 3 % pour le département. Pour les communes non soumises au secret statistique, Cessens est la commune qui présente le plus fort potentiel (près de 10 % du parc privé).



Près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales



CC du Canton d'Albens



OCCUPATION DES LOGEMENTS

Répartition des logements par type d'occupation au 1/1/2012

- Résidences principales
- Rés. secondaires et logts occasionnels
- Logements vacants

EVOLUTION DE LA VACANCE

Variation du taux entre 1999 et 2012

- -1 point
- Stabilité
- +1 à +3 points
- +4 à +5 points

Source : INSEE



3-4 Près de 8 ménages sur 10 sont propriétaires occupants

Une spécificité du parc qui s'accroît encore

Les résidences principales sont à 79 % occupées par leur propriétaire, 12 % sont en locatif privé, 6 % en locatif social et 3 % sont des ménages logés gratuitement.

Par rapport à 1999, la part des propriétaires occupants a augmenté de 4 points, celle des locataires du parc social a diminué d'un point. La part des locataires du parc privé est stable, les ménages logés gratuitement sont en diminution de 3 points : cette dernière baisse s'explique en général par le fait que les apprentis ou travailleurs saisonniers sont de moins en moins souvent logés par leur employeur.

Une offre en locatif social concentrée à Albens et La Biolle

Le territoire compte 247 logements locatifs sociaux HLM/SEM au 1/1/2013 (source RPLS), dont 162 à Albens (66 %) et 76 à La Biolle (31 %). Ces deux communes sont concernées par des projets de 29 et 54 logements non encore livrés.

	Logements locatifs sociaux (RPLS 2013)	Parc privé conventionné (Anah - 2013)	Logements communaux (non conventionnés)	Poids par rapport aux RP (INSEE 2012)	Logements financés non livrés
Albens	162	0	11	13%	29
La Biolle	76	1		9%	54
Cessens	1	0	2	2%	
Épersy	2	0	4	4%	
Mognard	0	0	4	3%	
Saint-Germain-la-Chambotte	2	0	8	6%	
Saint-Girod	0	0	3	1%	
Saint-Ours	4	2	2	4%	
CC du Canton d'Albens	247	3	34	9%	83

Source : PAC de l'Etat / communes

Le nombre de logements conventionnés dans le parc privé est particulièrement faible (3 logements pour l'ensemble du territoire).

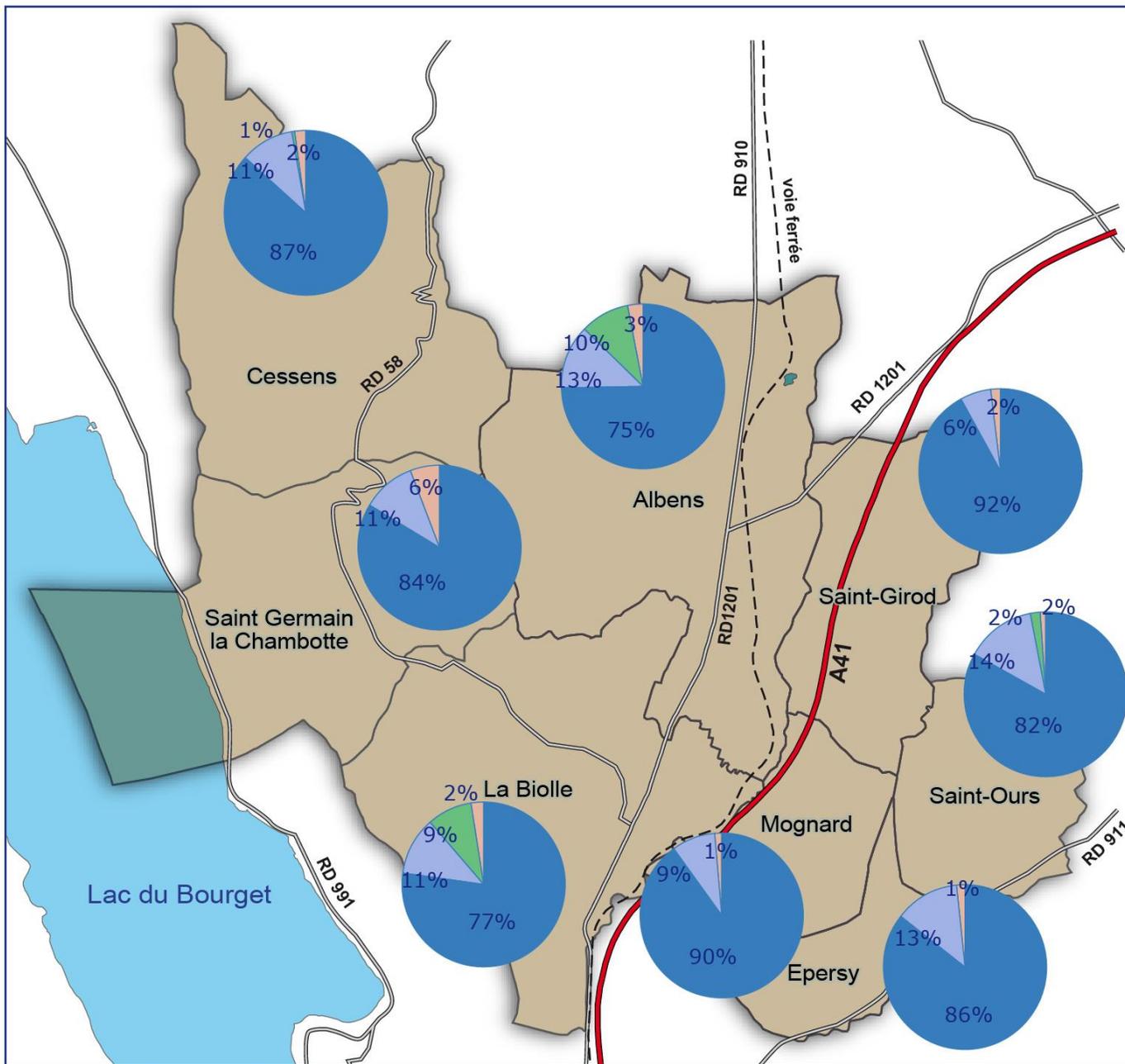
La plupart des communes disposent de logements locatifs dont elles assurent elles-mêmes la gestion locative, souvent à des coûts inférieurs à ceux du marché.

En cumulant ces différentes offres, le territoire propose environ 10 % du parc de résidences principales en locatif abordable, ce qui est faible compte-tenu du niveau du marché immobilier du secteur et de la part croissante de ménages aux ressources précaires.

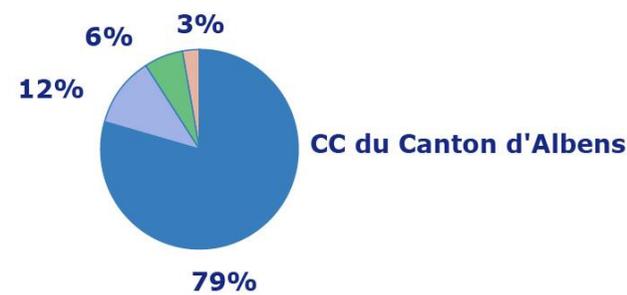


Construction de logements sociaux, La Biolle

Pour mémoire, le Scot demande la production de 20 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 5 000 m² de SHON.



Près de 8 résidences principales sur 10 occupées par leur(s) propriétaire(s)



STATUTS D'OCCUPATION
Des résidences principales au 1/1/2012

- Propriétaires occupants
- Locataires du parc privé
- Locataires HLM
- Logés gratuitement

Source : INSEE

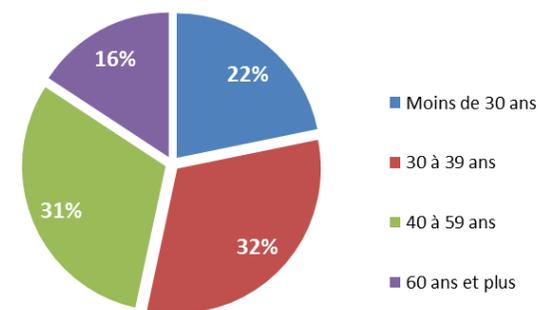


133 demandeurs d'un logement social à fin 2014

La demande en logement social étant orientée sur les communes disposant d'un parc, ce sont les communes d'Albens et de La Biolle qui se répartissent quasiment pour une moitié chacune les demandeurs du territoire.

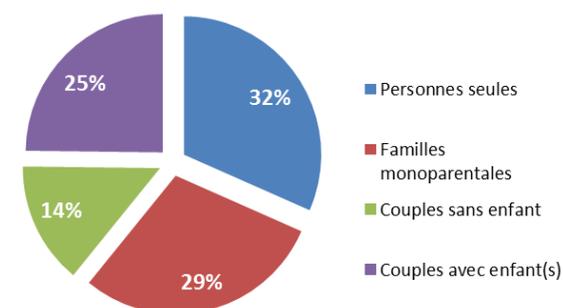
Les demandeurs se caractérisent par une prédominance des personnes seules, avec ou sans enfant(s). Ces ménages sont le plus souvent en situation précaire par rapport au logement.

Age des demandeurs de logements social pour la CCCA au 31/12/14

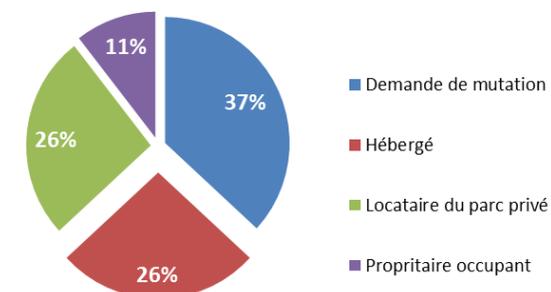


Source : Fichier Commun - DDT73

Composition familiale des demandeurs de logements social pour la CCCA au 31/12/14



Statut d'occupation des demandeurs de logements social pour la CCCA au 31/12/14



Source : Fichier Commun - DDT73

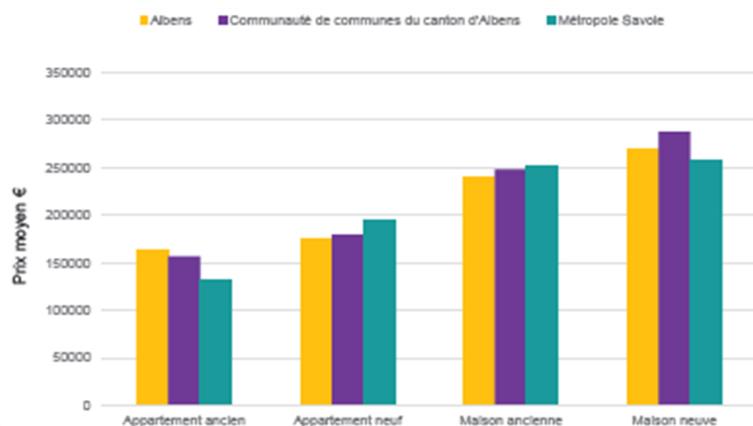


3-5 Un marché immobilier plutôt tendu

Des prix très élevés pour les primo accédants

Les entretiens avec les communes et les échanges avec les professionnels de l'immobilier dans le cadre du diagnostic font ressortir les des niveaux de prix élevés pour le marché libre en lien avec l'attractivité du secteur :

- Des appartements T3/T4 en location dans le parc privé autour de 700 € à 900 €⁵ ;
- Des maisons en location dans le parc privé autour de 1 000 € à 1 200 € ;
- Des terrains entre 100 € et 150 € le m² viabilisé (voire 200 € à Albens sur de petites parcelles) ;
- Des maisons en accession autour de 250 000 € - 300 000 €.



Source : Scot Métropole Savoie

⁵ À titre de comparaison, en 2015, le loyer maximum autorisé pour un logement locatif social neuf de 70 m² sera en PLS de 582 € à Albens (zone B2) et 540 € pour les autres communes (zone C). En PLUS, le loyer maximum sera de 360 € et en PLAI de 320 € (zone 3 pour toutes les communes pour les loyers PLUS et PLAI).

Ces prix, en location comme en accession à la propriété apparaissent difficilement compatibles avec les personnes à faibles ressources comme les ménages en début de parcours résidentiel ou les situations de séparation familiale.

Le « ménage type » peut louer ou accéder à la propriété moyennant un gros apport

Afin d'alimenter les réflexions du Scot dans le cadre de sa révision, des simulations ont été effectuées permettant de mettre en rapport le potentiel fiscal des ménages des différents territoires avec les niveaux de prix du marché immobilier.

Pour la CC du Canton d'Albens, la simulation ci-dessous montre que le « ménage type » (un couple avec un enfant disposant de près de 3 000 € de ressources mensuelles) peut consacrer un peu moins de 1 000 € pour son budget logement. Avec cette somme et un apport de 10 000 € ce ménage ne peut acquérir le logement type proposé en individuel sur le territoire, il peut envisager en revanche l'acquisition d'un logement de 70 m² en collectif dans l'ancien (à condition que ce produit rare soit disponible sur le marché). Même avec un apport de 50 000 € (peu représentatif pour les ménages en début de parcours résidentiel), l'acquisition sera très difficile en individuel, alors qu'elle devient possible dans le neuf en collectif.

Cette simulation permet de souligner le manque d'offre intermédiaire, tant dans les prix que dans le type de construction, permettant d'offrir une alternative entre l'habitat individuel et le collectif.





3-6 Les besoins spécifiques

Les besoins concernant les personnes vieillissantes vont croître

Le territoire compte une maison de retraite (EHPAD de 22 lits dont 2 adaptés pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentés ainsi qu'un lit en hébergement temporaire. Selon le schéma départemental relatif aux personnes âgées en vigueur, le territoire de la CC du Canton d'Albens est prioritaire en matière de développement de l'offre, mais aucun projet n'est prévu à ce jour.

Le maintien à domicile, plébiscité par la plupart des ménages, nécessite des services de proximité et des services à la personne, ainsi que souvent, une adaptation du logement ou un déménagement vers une offre plus adaptée (par exemple un appartement accessible aux PMR en centre-bourg, à proximité des commerces et services).

Un accès au logement difficile pour les jeunes ménages

Le logement des jeunes ménages (à ressources modestes) est difficile sur le territoire en raison des coûts du marché immobilier, et de la spécificité du territoire en habitat individuel.

La demande en T2 en locatif est très forte et insatisfaite faute d'une offre suffisante.

Pas de besoins spécifiques identifiés pour les gens du voyage

Les communes n'ont pas fait remonter de besoins particuliers en la matière (accueil ou sédentarisation).

Un camp de Rom, relevant d'un autre cadre d'intervention que celui concernant les communautés des gens du voyage, est signalé le long de l'autoroute à Saint-Girod.

Une réponse au logement d'urgence technique jugée suffisante par les communes

Actuellement, sur le territoire, seule Albens dispose d'un logement spécifiquement affecté aux situations d'urgence technique. Lorsque les communes sont confrontées à ce type de situation (incendie, violence conjugale), les gîtes sont le plus souvent mobilisés. Ce type de réponse apparaît satisfaisant aujourd'hui compte-tenu des besoins épisodiques pour le territoire.



3-7 Les possibilités de parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissance, décohabitations, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher de son lieu de travail).

La taille du logement est fonction des évolutions de la structure familiale, du mode (propriété ou location), des revenus. La localisation évolue suivant les modes de déplacement et l'autonomie. L'offre actuelle propose encore une très large majorité d'habitat individuel, bien que le collectif se développe. Certains manques ne permettent pas une trajectoire résidentielle continue sur le territoire.

Cette situation provient à la fois du déficit :

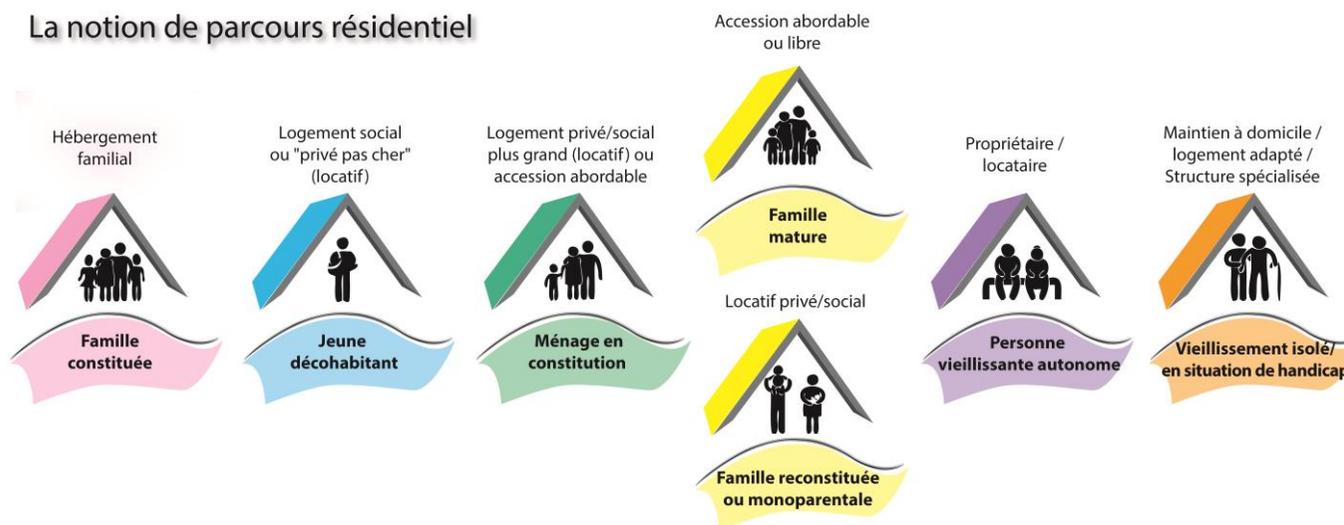
- En petits logements locatifs (T2) ;
- En logements intermédiaires, en accession « abordable » à la propriété ou en location sur de petites parcelles et s'adressant notamment aux jeunes ménages constitués ;
- En logements adaptés aux personnes âgées.

Une diversification de l'offre pourrait être recherchée en vue de mieux répondre à la demande en logements :

- En locatif et en collectif : en produits de qualité, comprenant des petites typologies (T2) afin de répondre à la demande des ménages aux ressources intermédiaires (jeunes et les personnes âgées) ;
- En habitat de type intermédiaire, en location ou en accession.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible, avec une augmentation conjuguée du nombre de pièces par logement et par la baisse du nombre de personnes par logement et par l'efficacité énergétique.

La notion de parcours résidentiel





4 Les enjeux en matière d'habitat

Hiérarchiser le développement

La commune d'Albens a connu un développement démographique fort ces dernières années, en lien avec une production neuve importante ayant favorisé le développement d'habitat groupé et intermédiaire, répondant à l'un des enjeux du Scot, puisque la commune, disposant d'une gare, est un territoire prioritaire d'accueil démographique et de densification de l'habitat.

La question de la hiérarchisation du développement entre les communes du territoire, la place notamment de La Biolle et la maîtrise de l'urbanisation sur les communes non prioritaires en termes de développement sont des enjeux primordiaux pour les réflexions autour de la construction de ce PLUi.

Par ailleurs, le rythme global de développement de la Communauté de communes apparaît au-dessus des attentes formulées dans le cadre du Scot pour le secteur nord.

Promouvoir des formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel

Le parc de logements du territoire est fortement spécialisé en grands logements individuels de propriétaires occupants. Le développement économique du territoire, les séparations familiales, le vieillissement viennent compléter les traditionnelles demandes de jeunes décohabitants en logements abordables de petite taille.

Les besoins en logements locatifs, notamment en T2 se font sentir sur le territoire.

Le développement de formes d'habitat intermédiaires, formes d'habitat compactes, incluant des espaces extérieurs privatifs et des locaux éventuellement partagés (locaux techniques...) permet de répondre à une demande de jeunes ménages ou de personnes vieillissantes.

Répondre aux besoins en matière d'adaptation du parc

La part importante du parc ancien suppose des marges de progressions en matière d'efficacité énergétique des logements, y compris pour ceux ayant déjà fait l'objet de réhabilitation il y a plusieurs décennies.

Le vieillissement démographique génère par ailleurs des besoins croissants en logements adaptés ou facilement adaptables pour les personnes à mobilité réduite, qui seront dans l'idéal situés à proximité des services et des commerces.

Maintenir une offre en logements abordables et développer l'accession abordable à la propriété

L'offre en logement locatifs sociaux, bien présente à Albens et La Biolle, pourrait être utilement complétée par un développement de l'offre en diffus sur les communes par le conventionnement avec l'Anah de logements dans le parc privé.

La réflexion sur la maîtrise du développement d'un habitat abordable pourra également s'inviter dans les travaux du projet autour du PADD afin d'identifier les leviers qui pourraient être sollicités sur quelques communes du territoire : lotissement communal à coût maîtrisé, dispositifs de location accession avec les opérateurs sociaux, habitat participatif, etc.