



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2022

Extension au secteur de l'Arvan

DIAGNOSTIC

PLH modifié le 28/03/2019

TABLE DES MATIERES

I.	Introduction.....	6
II.	Bilan du PLH 2006-2012	7
III.	Sur quelles tendances démographiques et socio-économiques asseoir une politique prospective ?	15
1 -	14 971 habitants en 2014 dont plus de la moitié habitent Saint- Jean de Maurienne.....	16
1-1 -	Un territoire en situation de recul démographique.....	16
1-2 -	Les départs de population ne sont pas compensés par le renouvellement naturel de la population	19
1-3 -	Une mobilité résidentielle vers les communes périphériques du territoire.....	20
1-4 -	Mobilité pendulaire : un territoire qui concentre les emplois 22	
1-5 -	Une baisse de la taille moyenne des ménages, qui suit la tendance départementale.....	23
1-6 -	Le desserrement des ménages est un phénomène particulièrement marqué sur le territoire de la 3CMA	23
2 -	Un vieillissement de la population plus marqué sur Cœur de Maurienne Arvan que sur le reste de la Savoie.....	24
3 -	Evolution de l'emploi local et des migrations domicile-travail... 26	
3-1 -	Le territoire perd en emplois.....	26
3-2 -	Des perspectives d'activité et de demande logement générées par le Grand Chantier Lyon-Turin-Ferroviaire.....	28
IV.	Quels logements pour quels habitants ?.....	31

1 -	Composantes du parc de logement	32
1-1 -	Un phénomène de vacance du parc de logements particulièrement marqué et en progression.....	32
1-2 -	Un parc locatif public concentré sur Saint-Jean-de-Maurienne 34	
1-3 -	Un parc social avec des phénomènes de vacance très localisés 36	
1-4 -	Le parc locatif du territoire joue un rôle majeur pour les jeunes ménages.....	37
1-5 -	Un parc de copropriétés ancien	38
1-6 -	Le parc locatif (public et privé) fait l'objet d'un enjeu particulier au titre du PDALPD.....	38
1-7 -	Des petits logements surreprésentés dans les communes touristiques, mais un parc de résidences principales homogènes sur l'ensemble du territoire	39
1-8 -	Près de deux tiers du parc de logements construit avant la première réglementation thermique.....	40
1-9 -	Un parc de logement consommateur d'énergie : une moyenne estimée à 299 kWh/m ² /an	41
1-10 -	Un parc dégradé ou indigne moins présent qu'à l'échelle de la Maurienne	42
1-11 -	Une offre à destination des publics spécifiques en adéquation avec les besoins sauf sur la thématique Gens du voyage 43	
1-12 -	Une problématique des saisonniers qui diffère selon les stations et le type de logement recherché	46

2 - Niveaux de ressources.....	48	2-2 - Saint-Jean de Maurienne et les stations de ski se développent sous forme d’habitat collectif, contrairement au reste du territoire	57
2-1 - Un revenu médian légèrement plus bas que sur la Savoie, mais des niveaux de richesses élevés sur les communes périphériques à Saint-Jean de Maurienne.....	48	2-3 - Une production de logements légèrement plus orientée en renouvellement urbain que le reste de la Savoie	58
2-2 - 63 % des locataires du parc privé sont éligibles au parc conventionné.....	48	VI. Marché immobilier : une réponse adéquate aux besoins ?.....	60
2-3 - 31 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l’Anah, contre 27 % en Savoie	50	1 - Saint-Jean-de-Maurienne concentre l’offre locative et d’appartements à l’année.....	61
3 - Une demande sociale modérée et rapidement satisfaite.....	51	1-1 - Des prix de marché pour l’accession à la propriété contrastés selon la localisation du bien	61
3-1 - Analyse du système national d’enregistrement (SNE) : des demandes satisfaites relativement rapidement symptomatiques d’un territoire détendu et sur lequel la rotation est importante.....	51	1-2 - Le marché locatif privé est 25 % moins cher que l’ensemble du Département.....	67
3-2 - Analyse des données fichier des demandeurs prioritaires (DALO) : un parc qui offre des possibilités de réponses pour les publics prioritaires	51	1-3 - Un parc locatif public aux loyers légèrement inférieurs à ceux constatés à l’échelle départementale	67
3-3 - Une demande sociale nuancée par les bailleurs sociaux	51	VII. Rencontres avec les communes : Quelles priorités ? Quels objectifs ? Quelles capacités ?	69
V. Construction et réhabilitation : quelle dynamique ?	53	1 - Des stratégies de développement hétérogènes et une conscience forte de l’enjeu de mobilisation du parc existant	70
1 - Impact des politiques publiques sur le parc de logement existant	54	1-1 - Des méthodes de production foncière partagées entre laisser-faire et encadrement	70
1-1 - Des programmes de réhabilitation thermique du parc social en cours	54	1-2 - Des enjeux partagés en matière de réhabilitation du parc délaissé et d’anticipation du vieillissement de la population.....	70
1-2 - La réhabilitation du parc privé	54	1-3 - Des communes en attente d’ingénierie et qui se questionnent sur les moyens mobilisables.....	71
2 - Coup d’arrêt de la production de logements depuis 2009	55	2 - Offre foncière et perspectives de développement des communes : un potentiel pour un peu plus de 800 logements dont la moitié à Saint-Jean-de-Maurienne	72
2-1 - Une production de logements hors communes touristiques très faible.....	55		

2-1 - Des documents d'urbanisme qui demeurent relativement anciens.....	72	1-1 - Hypothèse de point mort au fil de l'eau de la progression du parc vacant : 93 logements/an.....	93
2-2 - Des documents d'urbanisme permettant de satisfaire les besoins en logements du territoire sur une période de plus de 15 ans d'urbanisation	73	1-2 - Hypothèse de point mort optimiste : le parc vacant se stabilise (la vacance ne progresse plus du fait d'une politique de reconquête active) : 7 logements/an	93
2-3 - Albiez-le-Jeune	75	2 - Ce qu'implique un objectif de développement	94
2-4 - Albiez-Montrond	76	2-1 - D'une part le second PLH de la communauté de communes doit considérer plusieurs facteurs limitants :	94
2-5 - Le Châtel	77	2-2 - D'autre part, le territoire doit pouvoir jouer sur les leviers qui sont les siens pour atténuer la dépréciation du territoire observée .	94
2-6 - Fontcouverte-la-Toussuire	78	IX. Conclusions, enjeux, poursuites : un PLH pour renforcer l'attractivité résidentielle du territoire Cœur de Maurienne Arvan à long terme ?	96
2-7 - Hermillon	79		
2-8 - Jarrier.....	80		
2-9 - Montricher-Albanne	81		
2-10 - Montvernier	82		
2-11 - Pontamafrey-Montpascal.....	83		
2-12 - Saint-Jean-d'Arves	84		
2-13 - Saint-Jean-de-Maurienne	85		
2-14 - Saint-Julien-Montdenis.....	87		
2-15 - Saint-Pancrace	88		
2-16 - Saint-Sorlin-d'Arves	89		
2-17 - Villargondran	90		
2-18 - Villarembert.....	91		
VIII. Approche du besoin en logement	92		
1 - Un besoin en logement variable selon les hypothèses d'intervention sur le vacant	93		

I. INTRODUCTION

Le PLH Cœur de Maurienne 2016-2022 a été approuvé le 22 septembre 2016 par délibération du conseil communautaire. Il couvrait les communes l'ex-Communauté de Communes Cœur de Maurienne pour une durée de 6 ans.

Suite à la fusion des Communautés de Communes de Cœur de Maurienne et de l'Arvan au 1^{er} janvier 2017, donnant le nouvel EPCI "Cœur de Maurienne Arvan", une mise-à-jour du PLH est nécessaire pour étendre la démarche aux 8 communes de l'ex Communauté de communes de l'Arvan.

L'extension du PLH existant est possible par voie de modification, car :

- ⇒ les évolutions envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLH initial,
- ⇒ les communes concernées par l'élargissement représentent moins du 1/5 de la population totale du nouvel EPCI.

Le précédent PLH 2006-2012, couvrant uniquement l'ex Communauté de Communes Cœur de Maurienne, a permis d'engager une réelle dynamique autour de l'habitat. Ses actions ont principalement porté sur la valorisation du bâti existant (public et privé), particulièrement via l'OPAH et l'étude sur le parc vacant réalisée en 2010.

A travers l'élaboration de son deuxième PLH, il est apparu une forte volonté d'orienter la future politique locale de l'habitat dans une logique de poursuite de l'action publique initiée en faveur du parc existant (occupé et vacant).

Il s'agit également de réévaluer les besoins de production d'une offre nouvelle de logements qualitative en s'inscrivant dans une démarche de développement territorial élargie et articulée avec les enjeux économiques, de déplacements ou environnementaux.

En réponse aux besoins en logements qui seront évalués au cours de l'étude, des solutions adaptées aux ménages du territoire dans une perspective d'adéquation offre/demande constitue un enjeu fort pour définir les objectifs, orientations et actions en faveur de l'habitat.

Après avoir présenté le bilan qualitatif et quantitatif du précédent PLH le présent diagnostic défend une approche problématisée de la situation habitat-logement-foncier sur la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan et tache d'apporter les éléments nécessaires pour répondre aux questions suivantes :

1. Sur quelles tendances démographiques et socio-économiques asseoir une politique prospective ?
2. Quels logements pour quels habitants ?
3. Construction et réhabilitation : quelle dynamique ?
4. Marché immobilier : quelle adéquation dans la réponse aux besoins ?
5. Rencontres avec les communes : quelles priorités ? Quels objectifs ? Quelles capacités ?
6. En conclusion : quels enjeux, quels objectifs poursuivre ?

II. BILAN DU PLH 2006-2012

FICHE ACTION N°1 – SOUTENIR LES OPERATIONS HLM DIFFICILES

A1 - Objectifs et ambition de l'action 1 (A1)

- ⇒ Construire 132 logements locatifs publics pour atteindre à l'échelle de la Communauté de communes un taux de 25 % de mixité en 2012
- ⇒ Apporter une aide financière complémentaire selon l'équilibre financier de chaque opération (budget de 750 K€ réservés pour les opérations difficiles, au cas par cas)
- ⇒ La Région est engagée sur 40 % des objectifs du PLH, la CCCM sur 60 %

A1 - Concrétisations à mi-parcours du PLH

- ⇒ 82 logements financés à mi-parcours (soit 61 % de l'objectif)
- ⇒ Meilleure répartition de l'offre (35 % hors St Jean)
- ⇒ Mais peu d'offres PLAI et peu de petits logements

A1 - Un avenant sur 2009-2012 en fonction des 1ers résultats du PLH

- ⇒ Re conduite des objectifs quantitatifs mais avec objectif de 20 % PLAI et recommandation par typologies
- ⇒ Engagement de la CCCM sur 17 logements à financer
- ⇒ Réorientation des crédits en faveur de la reconquête du parc social existant vacant

A1 - Bilan quantitatif et financier final

- ⇒ 723 049€ de crédits CCCM mobilisés pour le soutien à la production sociale : 1 seul PLAI, 79 PLUS.

La seconde période triennale du PLH n'a fait l'objet d'aucune réalisation opérationnelle : l'ensemble des logements financés l'ont été sur la première période triennale, profitant d'opérations déjà engagées lors de l'approbation du PLH 2006-2012, ce qui laisse penser que l'aide CCCM n'a pas constitué d'effet levier.

Indicateur	Prévu en 2006	Prévu en 2010 (avenant)	Réalisé	Atteinte des objectifs
Montant des crédits mobilisés par la CCCM	750 000 €	839 646 €	723 049 €	86 %
Montant des crédits RRA	450 000 €	450 000 €	44 670 €	10 %
Nombre de logements	132	132	80 logements créés, financés, terminés	61 %
Nb de logements par an	22	22	13,33	
Aide CCCM + région / logement	9 091 €	9 770 €	9 596 €	
Cout moyen du logement produit	129 871 €	117 078 €		
Les actions d'accompagnement engagées par la CCCM, les partenaires ou prestataires en charge de la mise en œuvre de l'action	néant	Analyse des plans de financement pour modulation éventuelle de l'aide	Non mobilisé pour la 2 ^e période triennale, car pas d'opérations	0 %

A1 - Bilan qualitatif – action 1

- ⇒ L'évaluation de l'équilibre des opérations et de la pertinence du financement CCCM n'a pas eu lieu faute d'opération nouvelle sur la seconde période du PLH.
- ⇒ La reconquête du parc vacant HLM existant était l'un des axes de l'avenant du PLH en 2009. L'OPAC s'est concentré sur des travaux d'amélioration thermique sur une partie de son patrimoine ancien, laissant peu de moyens à l'amélioration du parc social vacant.
- ⇒ En 2006, le PLH était élaboré dans un contexte de tension du marché. L'objectif était d'anticiper de manière structurelle le chantier Lyon-Turin. Aujourd'hui la tendance est renversée, on observe une faible tension et il n'y a plus véritablement d'enjeux structurels. Le secteur a observé un véritable retournement en 10 ans : dépeuplement de St Jean de Maurienne en faveur d'un développement en maisons individuelles périphériques et sur le centre ; la demande se concentre sur du T2 et T3 alors que le parc est essentiellement constitué de grands logements.
- ⇒ Concernant les bâtiments anciens de l'OPAC on constate un fort turn-over lié aux charges énergétiques alors que dans les opérations plus récentes les charges semblent mieux maîtrisées. Il y a finalement deux parcs publics : d'un côté le parc ancien coûteux en charges avec confort faible et image dévalorisée sur lequel il y a de la vacance et du turn-over, et de l'autre des programmes neufs confortables et avec des consommations énergétiques faibles dans lesquels les ménages veulent rester.

FICHE ACTION N°2 – OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Objectifs et ambition de l'action 2 (A2)

- ⇒ **Etude pré opérationnelle d'OPAH en 2006 + Animation d'une OPAH sur 2007-2011 / Enveloppe de 350 K€**

A2 - Concrétisations à mi-parcours du PLH

- ⇒ OPAH 2007-2010
- ⇒ Dépassement des objectifs PO adaptation et résultats conformes sur les dossiers énergie
- ⇒ Faiblesse de la mobilisation du vacant privé et du conventionnement privé

A2 - Un avenant sur 2009-2012 en fonction des 1ers résultats du PLH

- ⇒ Consultation complémentaire à l'OPAH sur vacance et traitement des indivisions
- ⇒ Ajustement des enveloppes subventions + animation

A2 – Action menée en 2013 et 2014 (hors PLH) :

- ⇒ Etude sur les logements vacants (fin 2013)
- ⇒ OPAH engagée sur 2013-2016 sur thématiques indigne, précarité énergétique, adaptation

A2 - Bilan quantitatif et financier final

Indicateur	Prévu en 2006	Prévu en 2010 (avenant)	Réalisé	Atteinte des objectifs
Définition du cahier des charges de consultation de l'OPAH	10 000 €	0 €	0 €	0 %
Animation OPAH (5 ans)	125 000 €	151 100 €	109 424 €	121 %
Participation ANAH 50 %	80 000 € (62 500 € en réalité)	75 550 €	50 602 €	
Participation RRA	0 €	0 €	7 227 €	
Reste à charge CCCM	45 000 € (62 500 € en réalité)	75 550 €	51 595 €	
Animation indivisions + logements vacants	25 000 €	40 000 €	Déjà réalisé = 42 447€ Engagé / à payer = 7617 € 50 064 €	125 %
Aide cellule Grand Chantier + Région		9 125 €	8978 € (déjà perçu = 4489 €)	
Reste à charge CCCM	25 000 €	30 875 €	41 086 €	

Aide CCCM aux travaux logements locatifs conventionnés (PB)	180 000 €	150 000 €	20993 € de subventions versées + 10 695 € engagés (subv attribuée) = 31 688 €	35 %
Nombre de logements aidés chez propriétaires bailleurs	12 Handicaps - 5 indigne - 25 loyers conventionnés - 75 loyers intermédiaires (pour 5 ans) - soit 117 au total		18 LI + 10 LS Total PB : 28 + 2 Handicap (hors financement CCCM)	37 %
Nombre de logements aidés chez propriétaires occupants (pas de financement CCCM)	125 handicaps - 5 indignes (pour 5 ans)		Non financés par la CCCM = 76 logements aidés par l'ANAH (objectif sur 3 ans = 75)	101 %
Aide moy CCCM / logement (PB)	1 538 €	1 282 €	1 132 €	
Aide aux travaux énergies renouvelables	90 000 € (15 000 € / an)	79 600 € (16 650 € par an pour 2010-2012)	43 850 €	55 %
Nombre d'installations			105	

A2 - Bilan qualitatif de l'action 2

- ⇒ Au jour du bilan, il n'y a pas eu d'intégration des conclusions de l'étude sur la vacance d'un point de vue opérationnel. La CCCM était en attente de l'avancement de l'étude lancée dans le cadre du Conseil Départemental de Savoie (échelle Maurienne). Dans l'attente, la précédente OPAH (2013-2016) n'a pas retenu la cible « Lutte contre la vacance ».
- ⇒ Faiblesse du conventionnement du parc locatif privé (10 loyers sociaux, 18 intermédiaires sur 5 ans d'opération) du fait d'un effet levier insuffisamment développé.
- ⇒ Par ailleurs, le constat de faiblesse de la demande locative est partagé et explique également la frilosité des propriétaires bailleurs privés à s'engager dans des projets de réhabilitation.
- ⇒ Les liens avec le projet Lyon-Turin du point de vue de la mobilisation du parc existant pour le logement des salariés sont à ce jour en cours de définition, l'élaboration du second PLH devra tenir compte de cette problématique singulière.

FICHE ACTION N°3 – DEVELOPPEMENT D'UN PARC D'HEBERGEMENTS TRANSITOIRES

Objectifs et ambition de l'action 3 (A3)

- ⇒ **Reconstituer une offre de deux logements transitoires qui existaient jusqu'en 2006**
- ⇒ **Inscription dans le Schéma Accueil Hébergement et Insertion de Savoie et le PDALP**

A3 - Concrétisations à mi-parcours du PLH

- ⇒ Un logement créé à mi-parcours du PLH (non soutenu financièrement car trop faible montant de travaux)
- ⇒ Partenariat avec l'ILLO (instance locale du PDALPD)

A3 - Un avenant sur 2009-2012 en fonction des 1ers résultats du PLH

- ⇒ Objectif de réaliser un second logement transitoire
- ⇒ Budget de 50 K€

A3 - Bilan quantitatif et financier final

Indicateur	Prévu en 2006	Prévu en 2010 (avenant)	Réalisé	Atteinte des objectifs
Montant des crédits	150 000 €	50 000 €	Aide pour l'installation solaire thermique = 5 723 € versés 37 500 € prévus pour création nouveau logement	86 %
Les actions d'accompagnement engagées par la CCCM, les partenaires ou prestataires en charge de la mise en œuvre de l'action	Réhabilitation de deux logements	Réhabilitation de 2 logements dont un logement au sein du FJT (de type 3)	1° logement réalisé sans mobiliser les fonds de la CCCM 2° logement en cours de création aide votée par la CCCM pour l'aménagement du logement (travaux et équipement mobilier)	100 %
		Aide pour l'installation d'un système d'eau chaude sanitaire au prorata de la surface de logements d'accueil d'urgence	Installation réalisée	100 %

A3 - Bilan qualitatif de l'action 3

- ⇒ Les deux logements temporaires relevant de l'objectif PLH ont été réalisés, mais le point d'achoppement demeure l'accompagnement des publics logés.
- ⇒ Un lien est à faire auprès des travailleurs sociaux du TDS et des CCAS

FICHE ACTION N°4 – PORTAGE FONCIER ET INGENIERIE FONCIERE

Objectifs et ambition de l'action 4 (A4)

- ⇒ Saisie d'opportunité foncière par voie amiable pour compléter la maîtrise existante via la SAS,
- ⇒ Volonté de prioriser la production sociale sur la vacant à réhabiliter
- ⇒ Budget = 50 K€

A4 - Concrétisations à mi-parcours du PLH

- ⇒ En 2009, aucune concrétisation de portage via la SAS
- ⇒ Estimation en 2009 de la nécessité de porter 1,7 ha de foncier ou 1820 m² bâtis

A4 - Un avenant sur 2009-2012 en fonction des 1ers résultats du PLH

- ⇒ Evaluation sommaire des potentialités foncières
- ⇒ Priorité donnée sur la mobilisation du DPU, observation des DIA (par la CCCM), identification des secteurs d'urbanisation, mise en place éventuelle de servitudes de mixité sociales en zone urbaine
- ⇒ Nouvelle enveloppe pour l'acquisition foncière de 20 K€

A4 - Bilan quantitatif et financier final

- ⇒ Crédits non mobilisés : Les premières opérations soutenues n'ont pas nécessité de portage foncier. Dans la seconde moitié du PLH, aucune opération HLM n'a été menée.

Indicateur	Prévu en 2006	Prévu en 2010 (avenant)	Réalisé	Atteinte des objectifs
Montant des crédits	50 000 €	20 000 €	0 €	0 %
Les actions d'accompagnement engagées par la CCCM	Financement de l'ingénierie foncière		Pas d'actions engagées	

A4 - Bilan qualitatif de l'action 4

- ⇒ Les DIA n'ont pas été suivies suite à l'objectif inscrit dans le cadre de l'avenant du PLH
- ⇒ Le PLH permettra de réinterroger la CCCM sur une éventuelle adhésion à l'EPFL de Savoie

FICHE ACTION N°5 – ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE (PASS FONCIER)

Objectifs et ambition de l'action 5

- ⇒ Cette action est issue de l'avenant du PLH passé en 2009
- ⇒ A compter de 2009, permettre la mobilisation du PASS-Foncier pour 30 à 40 logements à hauteur de 3 à 4000 €/logement à Haute Performance Energétique
- ⇒ Budget de 120 K€ pour 2010-2012

A5 - Concrétisations

- ⇒ 3 projets financés au titre du Pass-Foncier qui a été mis en œuvre tardivement et dont la durée de vie nationale aura été très courte (disparition en 2010).

A5 - Bilan quantitatif et financier final

Indicateur	Prévu en 2006	Prévu en 2010 (avenant)	Réalisé	Atteinte des objectifs
Montant des crédits		120 000 €	12 315 €	10 %
Nombre de Pass-Foncier	néant	30 à 40 logements	Accord pour 4 projets. 3 projets réalisés + communication	9 %

A5 - Bilan qualitatif

- ⇒ Enjeu partagé par les Elus du territoire que le PLH puisse s'emparer de la thématique de l'accession abordable.

FICHE ACTION N°6 – SUIVI ET EVALUATION DU PLH

Objectifs et ambition de l'action 6 (A6)

- ⇒ Personnes ressources pour la mise en œuvre du PLH sur 20 % ETP
- ⇒ Animation du comité de suivi du PLH, du réseau d'acteurs locaux, de l'observatoire du PLH
- ⇒ Formation du personnel
- ⇒ Dynamiser la programmation HLM et l'action foncière
- ⇒ Budget : 54 000€

A6 - Un avenant sur 2009-2012 en fonction des 1ers résultats du PLH

- ⇒ Suivi des DIA
- ⇒ Mission d'appui en ingénierie externalisée :
- ⇒ Expertise sur financement HLM
- ⇒ Accompagnement foncier
- ⇒ Budget réévalué à 78 625€ intégrant la définition du CCTP d'OPAH et prestation externalisée

A6 - Bilan quantitatif et financier final

- ⇒ Le bilan mi-parcours du PLH en 2009 a été confié à un prestataire.
- ⇒ L'externalisation n'a pas été opérée au titre des actions 1 (sur expertise des demandes de financements des bailleurs HLM) et 4 (sur avis /opportunité de saisie de DIA)
- ⇒ Le reste de l'animation du PLH repose sur le poste de chargé de mission 20 % équivalent temps-plein.

Indicateur	Prévu en 2006	Prévu en 2010 (avenant)	Réalisé	Atteinte des objectifs
Montant total des crédits	54 000 €	78 625 €	57 003 €	72 %
Les actions d'accompagnement engagées par la CCCM, les partenaires ou prestataires en charge de la mise en œuvre de l'action	Evaluation intermédiaire du PLH en 2009		8 881 €	
	1/5 équivalent temps plein (chargée de mission CCCM) + formation		48 122 €	

SYNTHESE DU BILAN QUALITATIF DU PLH 2006-2012 ET PERSPECTIVES POUR LA NOUVELLE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- ⇒ Nécessité de renforcer les moyens humains (internes/externes) dédiés au suivi de la politique locale de l'habitat
- ⇒ Enjeu d'investir le champ de la reconquête du parc vacant public et privé
- ⇒ Enjeu de parvenir à faire émerger des produits logements abordables en accession comme en location
- ⇒ Enjeu de définir une stratégie foncière partagée par toutes les communes
- ⇒ Enjeu de s'appuyer sur le Contrat de Plan Etat-Région et le Grand Chantier Lyon-Turin pour mobiliser des crédits conséquents pour la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

A6 - Bilan qualitatif

- ⇒ Manifestement, la faiblesse des moyens humains affichés (20 % ETP du chargé de mission) a fait l'objet d'une remarque particulière en CRH. Il est par ailleurs probable que le 20 % soit en deçà dans la réalité du fait des autres missions confiées à la chargée de mission.
- ⇒ Il faudrait probablement 20 % uniquement sur l'animation PLH (soit 1 jour hebdomadaire). Pour les actions elles-mêmes cela nécessite de réfléchir à renforcer le temps de la chargée de mission ou bien à avoir plus d'appuis externes ponctuels.

III. SUR QUELLES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES ASSEOIR UNE POLITIQUE PROSPECTIVE ?

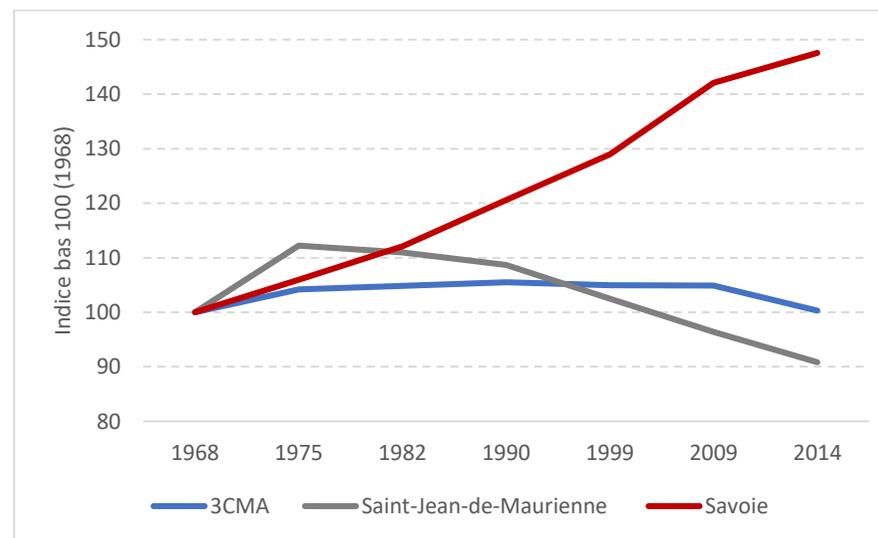
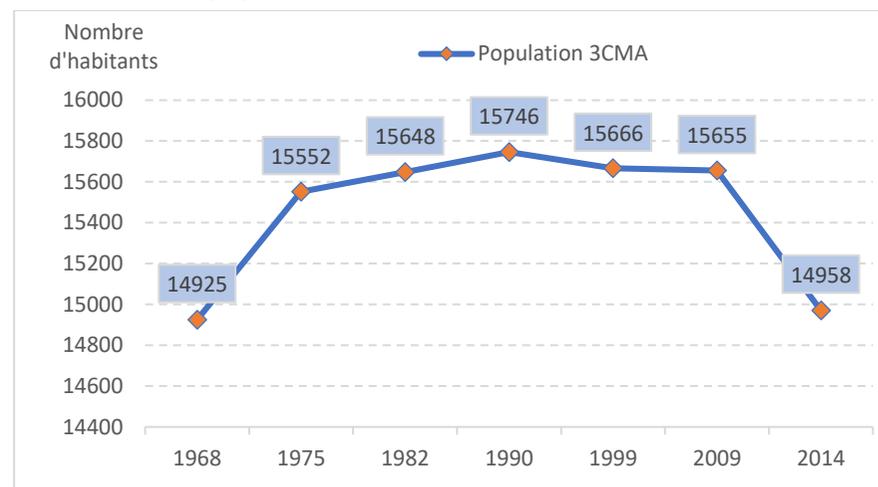
1 - 14 971 habitants en 2014 dont plus de la moitié habitent Saint-Jean de Maurienne

1-1 - Un territoire en situation de recul démographique

Le territoire de la communauté de communes est constitué de 16 communes pour une population de 14 958 habitants au 1^{er} janvier 2014 (population municipale sans double compte) dont 7 889 sur la ville centre de Saint-Jean de Maurienne.

Les données INSEE issues du recensement 2014 disponibles en juillet 2017 indiquent que le territoire de la 3CMA a connu une dynamique démographique qui n'a cessé de se replier depuis 1990. En effet le territoire accueille 775 habitants de moins en 2014 qu'en 1990 (-4,9 % en 24 ans). La seule ville de Saint Jean de Maurienne a perdu sur cette même période 1550 habitants (-16,4 % depuis 1990). La ville centre représentait 63 % de la population intercommunale en 1975, contre 53 % en 2014, ce qui traduit une certaine logique de bassin au sein duquel la perte démographique de la ville centre est compensée par l'accueil de nouveaux habitants au sein des communes périphériques.

Evolution de la population entre 1968 et 2014



Sources : Insee 1968 - 2014

Evolution de la population de 1982 à 2014 par commune

Commune	Population						Variation annuelle moyenne			
	1982	1990	1999	2009	2014		1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Saint-Jean-De-Maurienne	9 639	9 439	8 902	8 374	7 889		-0,26 %	-0,63 %	-0,59 %	-1,16 %
Saint-Julien-Mont-Denis	1 612	1 716	1 645	1 618	1 632		0,81 %	-0,46 %	-0,16 %	0,17 %
Villargondran	824	824	944	990	877		0,00 %	1,62 %	0,49 %	-2,28 %
Hermillon	583	505	520	532	569		-1,67 %	0,33 %	0,23 %	1,39 %
Fontcouverte-La-Toussuire	603	528	504	569	543		-1,55 %	-0,51 %	1,29 %	-0,46 %
Montricher-Albanne	447	564	596	677	533*		3,27 %	0,63 %	1,36 %	-4,25 %*
Jarrier	423	436	450	467	493		0,38 %	0,36 %	0,38 %	1,11 %
Albiez-Montrond	319	301	382	383	386		-0,71 %	2,99 %	0,03 %	0,16 %
Saint-Sorlin-d'Arves	309	291	325	349	339		-0,73 %	1,30 %	0,74 %	-0,57 %
Pontamafrey-Montpascal	97	301	350	339	318		26,29 %	1,81 %	-0,31 %	-1,24 %
Saint-Pancrace	104	153	214	289	290		5,89 %	4,43 %	3,50 %	0,07 %
Saint-Jean-d'Arves	185	203	217	287	269		1,22 %	0,77 %	3,23 %	-1,25 %
Villarembert	213	209	290	253	254		-0,23 %	4,31 %	-1,28 %	0,08 %
Montvernier	104	115	136	220	225		1,32 %	2,03 %	6,18 %	0,45 %
Le Châtel	108	100	134	197	195		-0,93 %	3,78 %	4,70 %	-0,20 %
Albiez-Le-Jeune	78	61	57	111	146		-2,72 %	-0,73 %	9,47 %	6,31 %
Population 3CMA	15 648	15 746	15 666	15 655	14 958		0,08 %	-0,06 %	-0,01 %	-0,87 %

Sources : Insee 1982 - 2014

* La baisse importante correspond à la non-prise en compte des saisonniers vivants plus de 6 mois dans la commune.

Après une période stable de 1982 à 2009, la population de la 3CMA, le taux de croissance annuel moyen à l'échelle du territoire a chuté sur la période 2009-2014 (-0.87 %/an).

Saint-Jean de Maurienne, Villargondran, Montricher-Albanne Pontamafrey-Montpascal et Saint-Jean-d'Arves sont les communes les plus concernées par le recul démographique.

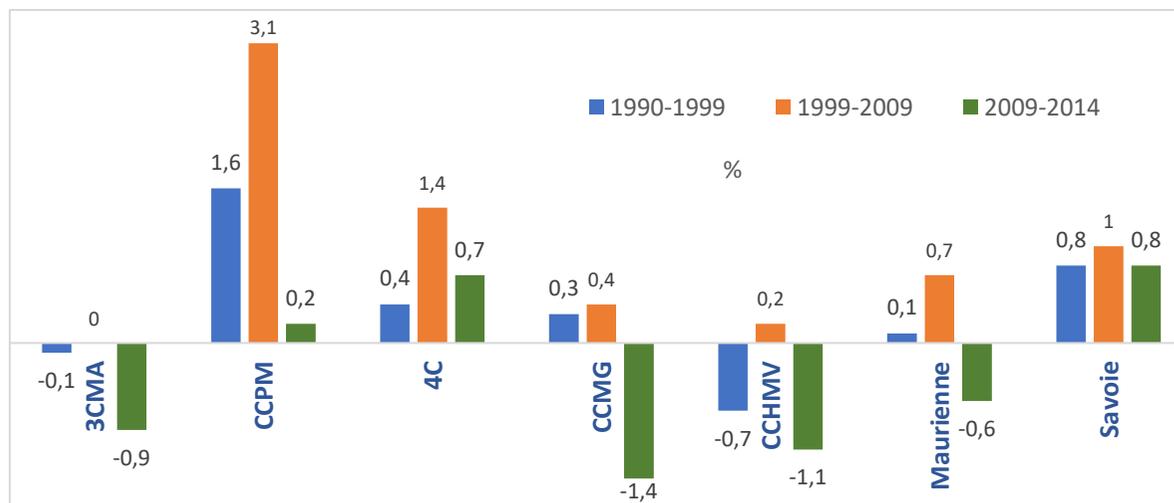
Depuis 1990, le territoire de la communauté de communes est dans une situation critique par rapport à un contexte départemental nettement plus favorable. Les taux de croissance démographique de Cœur de Maurienne Arvan sont négatifs, quelle que soit la période observée depuis 1990.

En Maurienne, il est constaté un contraste entre les deux Communautés de Communes du bas de la vallée en croissance continue depuis 1990, et les deux Communautés de Communes du haut de la vallée qui ont une variation de population plus irrégulière. Le reste de la Savoie est quant à lui en situation d'expansion.

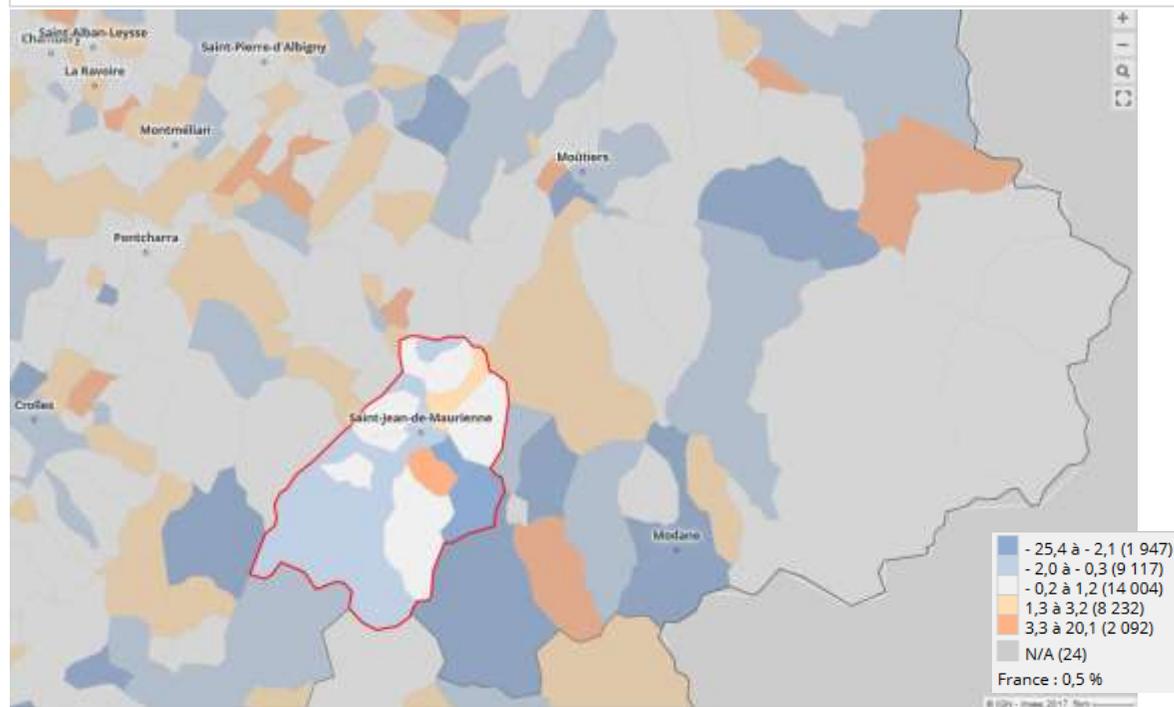
Évolution annuelle moyenne de la population (%) entre 1990 et 2014 des Communautés de Communes de :

- _ Cœur de Maurienne Arvan
- _ Porte de Maurienne (CCPM, basse vallée)
- _ Canton de la Chambre (4C, basse vallée)
- _ Maurienne Galibier (CCMG, haute vallée)
- _ Haute-Maurienne Vanoise (CCHMV, haute vallée)

- Et de :**
- _ la vallée de la Maurienne
 - _ le département de la Savoie



Évolution annuelle moyenne de la population (%) entre 2009 et 2014 des communes de Savoie :



1-2 - Les départs de population ne sont pas compensés par le renouvellement naturel de la population

La décroissance constatée est exclusivement liée au solde migratoire : alors que le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est positif, les apports extérieurs de population sont inférieurs aux départs du territoire.

Evolution annuelle moyenne du solde entrées/sorties (%)

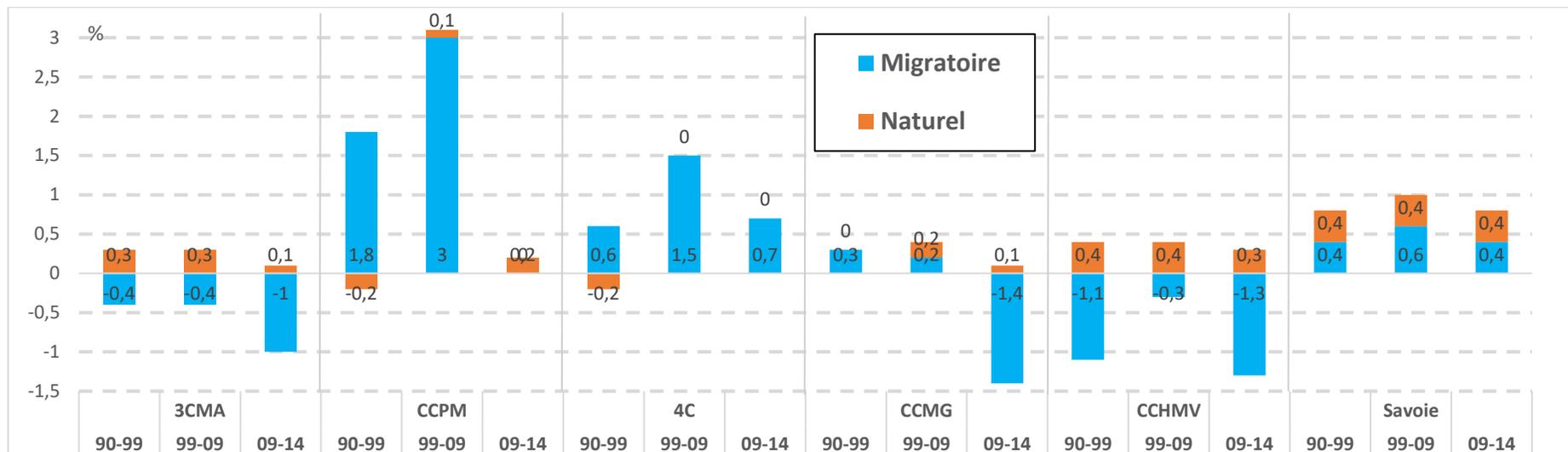
Commune	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Albiez-Le-Jeune	0,4	6,8	4,5
Albiez-Montrond	2,5	-0,1	0,4
Le Châtel	2,1	2,7	-0,8
Fontcouverte-La-Toussuire	-0,9	1	-1,2
Hermillon	0,1	0,2	1,1
Jarrier	0,6	-0,1	0,9
Montricher-Albanne	0,2	1,1	-4,7
Montvernier	3,2	4,5	0,6
Pontamafrey-Montpascal	1,4	-0,2	-1,6
Saint-Jean-d'Arves	1,3	2,2	-2
Saint-Jean-De-Maurienne	-1	-0,8	-1,1
Saint-Julien-Mont-Denis	-0,5	-0,3	0,1
Saint-Pancrace	3,4	2,5	-0,5
Saint-Sorlin-d'Arves	1,2	0,5	-1
Villarembert	3,4	-1,8	-0,1
Villargondran	1	0,1	-2,6
3CMA	-0,4	-0,4	-1
Maurienne	-0,1	0,5	-0,7
Savoie	0,4	0,6	0,4

Montricher-Albanne (-4,7 %/an lié au seul solde migratoire entre 2009 et 2014), Saint-Jean-d'Arves (-2 %/an), Villargondran (-2,6 %/an), Pontamafrey-Montpascal (-1.6 %/an) et Saint-Jean-De-Maurienne (-1,1 %/an) sont les communes qui connaissent plus de départs d'habitants que d'installations.

A titre de comparaison, entre 1990 et 2014 l'ensemble du département de la Savoie connaît un solde migratoire positif +0,4 %/an à 0,6 %/an. La situation de la communauté de communes est spécifique à l'échelle de la Savoie mais semblable à la Communauté de Communes Haute-Maurienne Vanoise qui a également un solde migratoire négatif depuis 1990.

Sources : INSEE 1990-1999-2009-2014

Taux de croissance annuels moyens comparés et par composante entre 1990 et 2014 en %



1-3 - Une mobilité résidentielle vers les communes périphériques du territoire

Pour l'année 2014, le territoire intercommunal a eu un solde entrée/sortie positif avec 851 emménagements contre 795 départs hors du territoire (Source : Flux de migration résidentielle, INSEE 2014).

Parmi les habitants de la Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan ayant changé de commune de domicile, moins d'un tiers sont restés vivre sur le territoire de la 3CMA et 18 % sont partis ailleurs en Maurienne, principalement sur les communes périphériques aval, comme Sainte-Marie-de-Cuines, Saint-Rémy, La Chambre ou Saint Avre, notamment pour des raisons de disponibilité foncière.

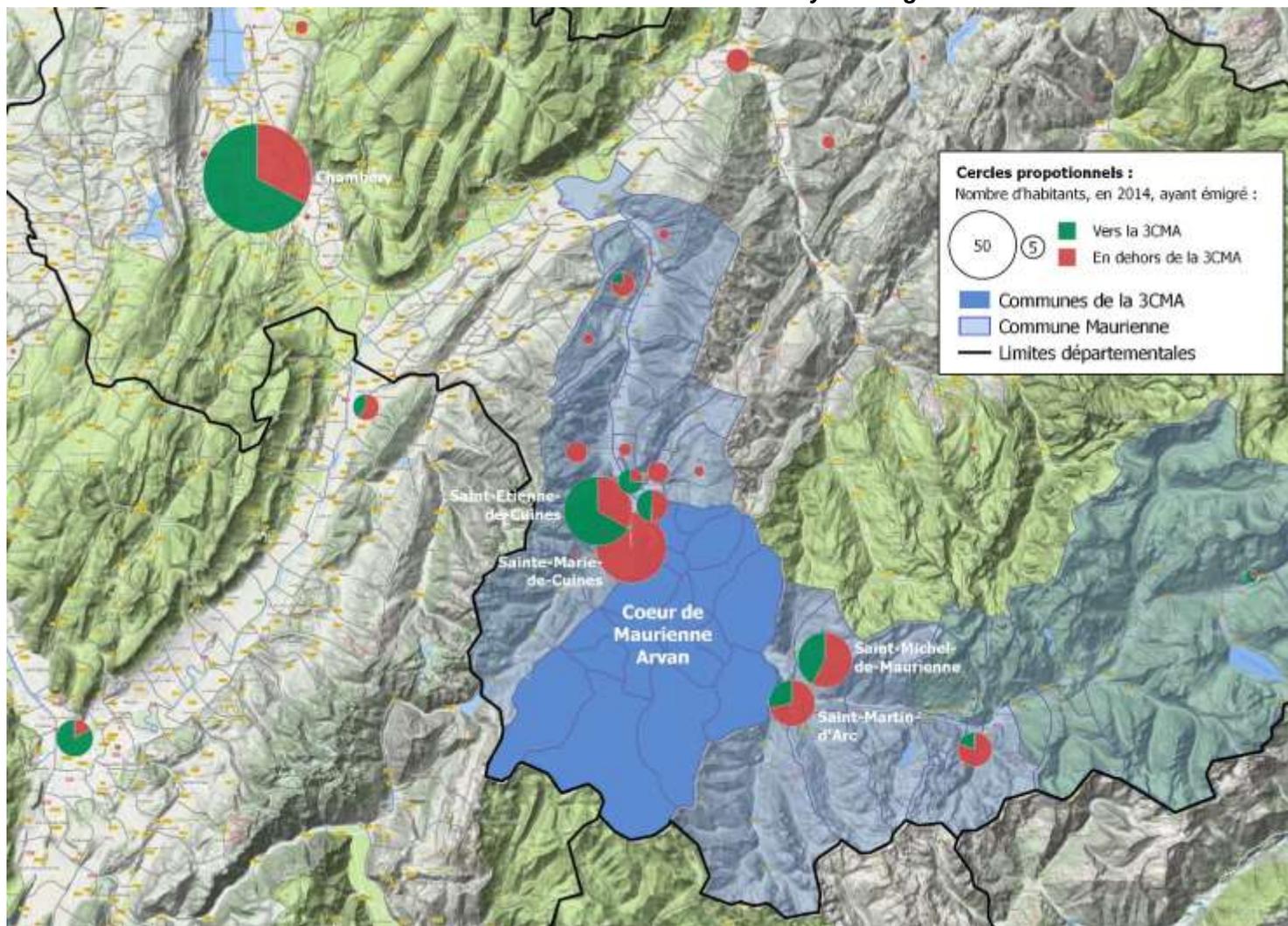
Dans le détail, en 2014, environ 8 % des habitants de la 3CMA ont changé de commune de domicile, soit 1 141 habitants. Parmi eux :

- ⇒ 347 sont restés sur le territoire de la 3CMA (30 % des déménagements)
- ⇒ 211 sont partis habiter sur le reste de la Maurienne (18 %)
- ⇒ 114 sont partis habiter sur le reste de la Savoie (10 %)
- ⇒ 66 dans le Rhône (6 %)
- ⇒ 51 en Isère (4 %)
- ⇒ 353 ailleurs en France ou à l'étranger (31 %).

Parmi les 851 arrivées extérieures sur le territoire de la 3CMA :

Lieu de départ et d'arrivée de la population ayant émigré vers et hors de la 3CMA en 2014

- ⇒ 145 arrivent d'une autre commune de Maurienne (17 %)
- ⇒ 73 arrivent du reste de la Savoie (9 %)
- ⇒ 45 arrivent d'Isère (5 %)
- ⇒ 21 arrivent de Haute-Savoie (2 %)
- ⇒ 564 d'ailleurs en France ou à l'étranger (66 %).



Concernant les relations entre Saint-Jean-de-Maurienne et le reste de la 3CMA, la commune a enregistré 111 arrivées pour 124 départs.

Les habitants des communes de Saint-Sorlin-d'Arves, Fontcouverte-la-Toussuire, Saint-Pancrace et Villargondran sont les plus nombreux à venir habiter à Saint-Jean-de-Maurienne.

Au contraire, les habitants de Saint-Jean-de-Maurienne déménagent le plus vers Hermillon, Jarrier, Saint-Julien-Montdenis et Villargondran.

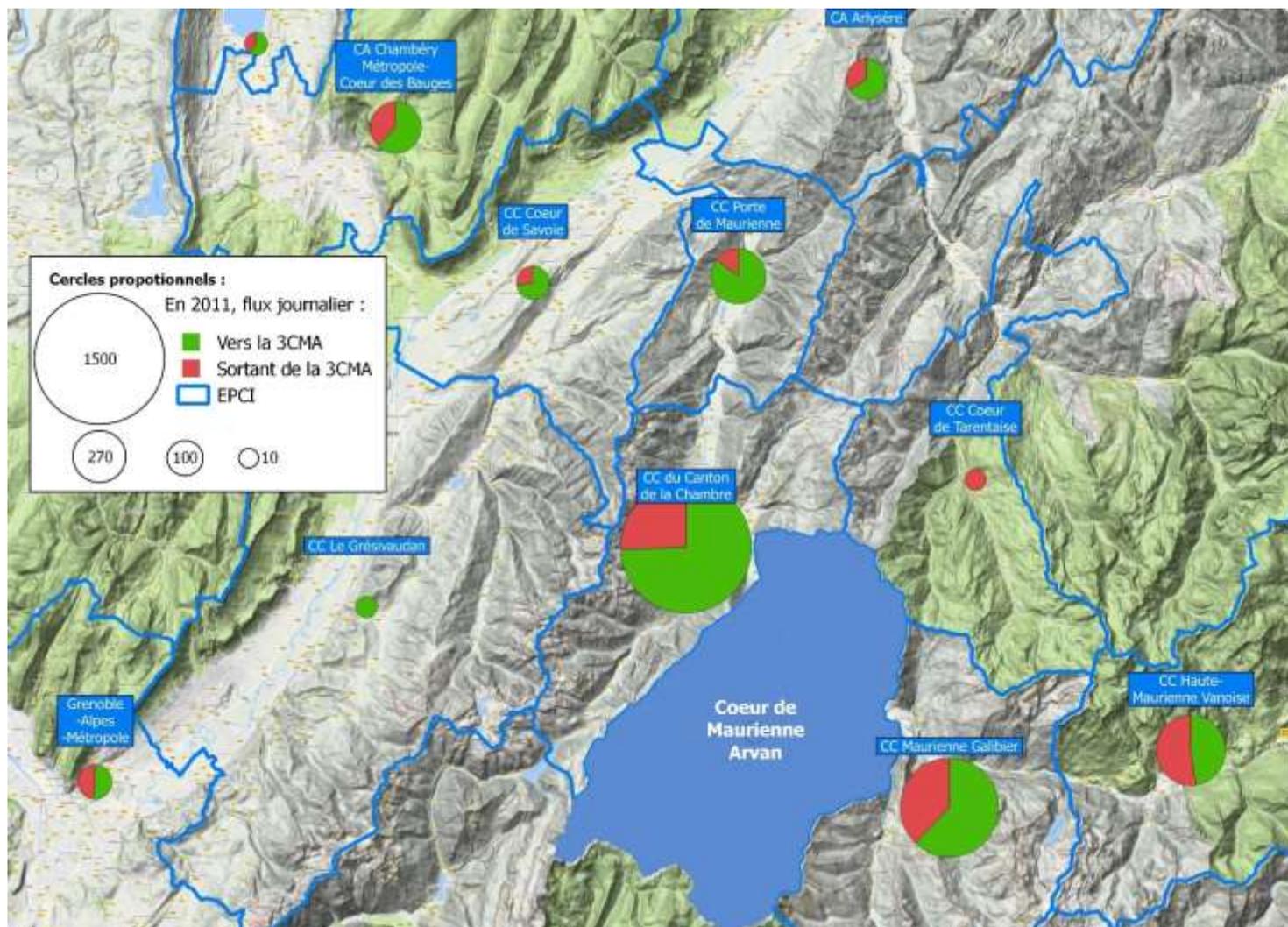
SOURCES : INSEE 2014 – FOND DE CARTE GOOGLE MAPS

1-4 - Mobilité pendulaire : un territoire qui concentre les emplois

Les migrations journalières entrantes/sortantes sur le territoire ont un solde très positif. En 2013, la 3CMA comptait, quotidiennement, 2 939 entrants sur son territoire, contre 1 308 sorties (chiffre INSEE).

Les échanges les plus importants sont avec les CC du Canton de la Chambre (1 115 entrants pour 385 sortants), Maurienne Galibier (531 entrants pour 324 sortants) et Haute-Maurienne Vanoise (203 entrants pour 224 sortants) (chiffre INSEE 2011).

Ces chiffres croisés à ceux de la mobilité résidentielle peuvent laisser à penser que les personnes travaillant sur la 3CMA ont du mal à trouver un logement adéquat sur le territoire, et se logent sur des territoires plus éloignés.



SOURCES : INSEE 2011 – FOND DE CARTE GOOGLE MAPS

1-5 - Une baisse de la taille moyenne des ménages, qui suit la tendance départementale

Suivant la tendance nationale, la taille moyenne des ménages du territoire intercommunal poursuit une tendance à la baisse de manière similaire aux moyennes départementales. Sur Cœur de Maurienne Arvan, la taille moyenne des ménages est en 2014 de 2,1 personnes par ménages (contre 2,2 en Savoie). Certaines communes présentent un profil plus familial tel Le Châtel (2,4). A l'inverse, Saint-Jean de Maurienne est la commune dont la taille moyenne des ménages est la plus petite (2,0).

Evolution de la taille des ménages depuis 1990

	1990	1999	2009	2014
Albiez-Le-Jeune	2,3	2	2,2	2,2
Albiez-Montrond	2,8	2,6	2,3	2,2
Le Châtel	2,1	2,3	2,5	2,4
Fontcouverte-La-Toussuire	2,5	2,4	2,3	2,1
Hermillon	2,8	2,5	2,4	2,3
Jarrier	2,7	2,4	2,2	2,2
Montricher-Albanne	2,3	2,4	2	2
Montvernier	2	2,2	2,4	2,3
Pontamafrey-Montpascal	2,9	2,7	2,4	2,2
Saint-Jean-d'Arves	2,2	2,3	2,3	2,1
Saint-Jean-De-Maurienne	2,5	2,3	2	2
Saint-Julien-Mont-Denis	2,7	2,5	2,3	2,2
Saint-Pancrace	2,9	2,7	2,4	2,3
Saint-Sorlin-d'Arves	2,4	2,5	2,2	2,1
Villarembert	2,2	2,4	2,3	2,1
Villargondran	2,7	2,7	2,5	2,3
3CMA	2,5	2,4	2,1	2,1
Savoie	2,5	2,4	2,2	2,2

1-6 - Le desserrement des ménages est un phénomène particulièrement marqué sur le territoire de la 3CMA

Comme le rappelle le porter à connaissance de l'Etat, le nombre de ménages n'a cessé de s'accroître depuis 1999. En effet à partir des données INSEE 2009, il a été constaté que le nombre de ménages s'est accru de +0,7%/an entre 1999 et 2009 (contre +0,5%/an entre 1990 et 1999) alors que le nombre d'habitants n'a cessé de reculer.

En Savoie l'évolution du nombre de ménages était sur 1999-2009 quasi deux fois plus rapide (+1,5%/an), mais cette croissance s'accompagnait d'un taux de croissance annuel de la population de +1%/an.

2 - Un vieillissement de la population plus marqué sur Cœur de Maurienne Arvan que sur le reste de la Savoie

Le tableau ci-dessous témoigne d'une dynamique locale manifeste au vieillissement généralisé de la population. Depuis 1999, toutes les tranches d'âge de moins de 45 ans sont en situation de recul alors que celle des plus de 60 ans progresse rapidement (+57 % pour les 75-89 ans entre 1999 et 2009, et +20 % pour les 60-74 ans entre 1999 et 2014).

Evolution de la population par tranches d'âge depuis 1999

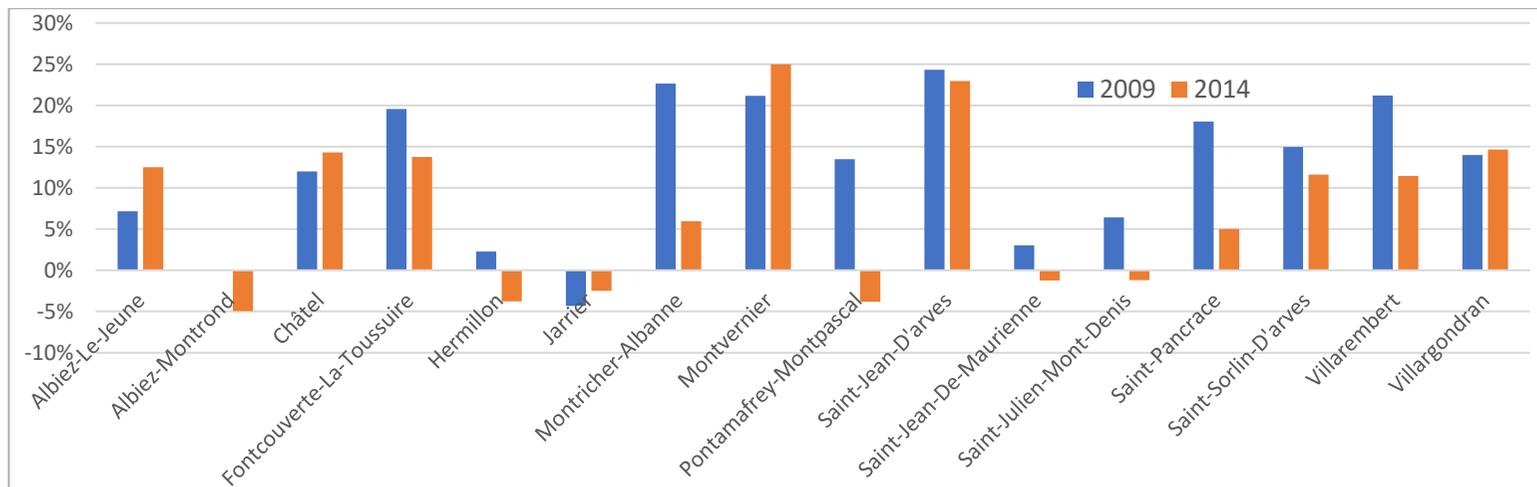
3CMA	1999	2009	2014	Variation en %, 99 et 09	Variation en volume, 99-09	Variation en %, 09-14	Variation en volume, 09-14
0-14 ans	2 884	2 623	2 593	-9 %	-261	-1 %	-30
15-29 ans	2 808	2 468	2 046	-12 %	-340	-17 %	-422
30-44 ans	3 520	2 945	2 790	-16 %	-575	-5 %	-156
45-59 ans	3 136	3 701	3 291	+18 %	565	-11 %	-410
60-74 ans	2 156	2 237	2 589	+4 %	81	+16 %	352
75-89 ans	1 024	1 604	1 522	+57 %	580	-5 %	-83
90 ans et plus	104	140	198	+34 %	36	+42 %	59

Sources : INSEE 1990-1999-2009-2014

En 2014, l'indice de jeunesse de la 3CMA (nombre de moins de 20 ans par rapport au nombre de 60 ans et plus) est de 0,7. Il était de 0,8 en 2009. En Savoie, il était de 1,1 en 2009 et est à 1,0 en 2014.

Sur l'ensemble de la 3CMA, le nombre des moins de 30 ans est de 5% supérieur au plus de 60 ans.

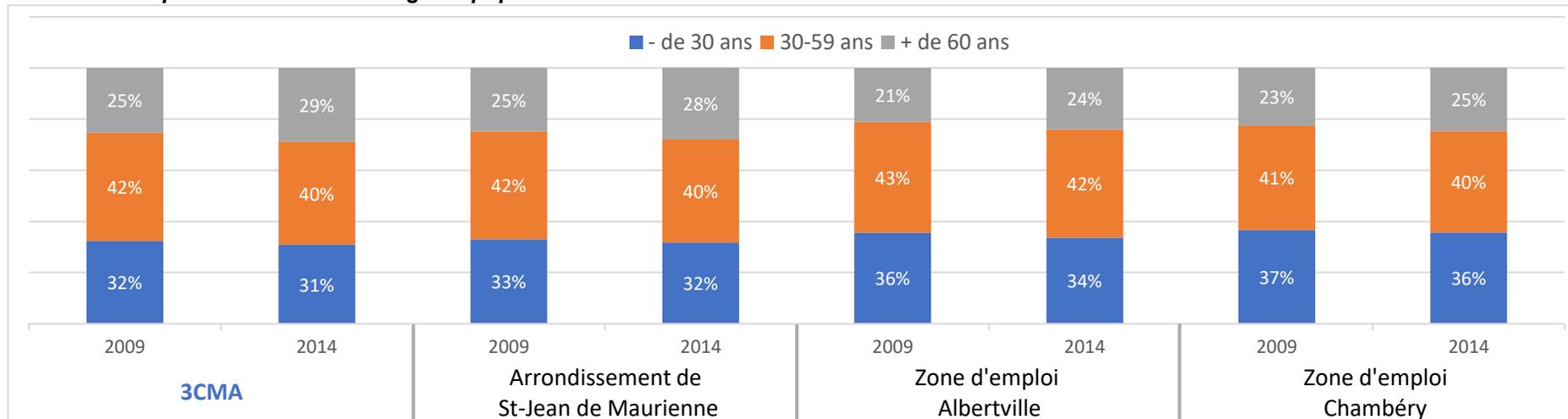
Evolution du rapport entre les moins de 30 ans sur les plus de 60 ans



Exemple :
Un pourcentage positif de 10 % signifie qu'il y a un nombre supérieur de 10 % de 0-30 ans par rapport aux 60 ans et plus, et vice-versa.

Sources :
INSEE 2009-2014

Evolution comparée des tranches d'âge de population entre 2009 et 2014



La comparaison avec la Savoie vient relativiser cette tendance au vieillissement de la population sur le territoire puisqu'à l'échelle de l'arrondissement de Saint-Jean-de-Maurienne, Albertville et Chambéry, la tendance est similaire.

Le vieillissement de la population de la 3CMA est néanmoins plus marqué que sur les territoires limitrophes.

3 - Evolution de l'emploi local et des migrations domicile-travail

3-1 - Le territoire perd en emplois

Saint-Jean-de-Maurienne concentre 2/3 des emplois du territoire. Hors communes comprenant une station de ski, Saint Julien Montdenis, Villargondran et Hermillon offrent un nombre important d'emplois au regard de leur population active.

Les communes supports de stations de ski comprennent quasiment autant d'emplois que de nombre d'habitants (Albiez-Montrond, Fontcouverte-La-Toussuire, Montricher-Albanne, Saint-Jean-d'Arves, Saint-Sorlin-d'Arves et Villarembert).

La période 2009-2014 est marquée par une forte baisse de 6 % du nombre d'emplois, due en partie à une forte perte d'emplois sur Saint-Jean-de-Maurienne (- 469 emplois). Sans Saint-Jean-de-Maurienne, la perte du nombre d'emplois est néanmoins marquée avec 3 %.

Le tableau de bord économique pour le secteur Maurienne publié par la CCI de Savoie relate pourtant un contexte favorable entre 2010 et 2012 concernant les activités de services (+17 % sur le canton de Saint-Jean de Maurienne contre +2,7 % sur l'ensemble de la Maurienne et +3,9 % en Savoie). Le secteur du BTP est également plutôt dynamique sur le secteur de Saint-Jean (+3 % contre -3,2 % en Maurienne et -0,4 % en Savoie). L'industrie présente quant à elle un recul fort sur la période 2010-2012 (- 11 %), expliquant la forte baisse du nombre d'emplois sur Saint-Jean-de-Maurienne et Montricher-Albanne.

Néanmoins ces chiffres sont à nuancer puisque l'industriel Trimet a permis depuis une reprise d'activité sur l'ex site Rio Tinto Alcan.

Nombre d'emplois par commune

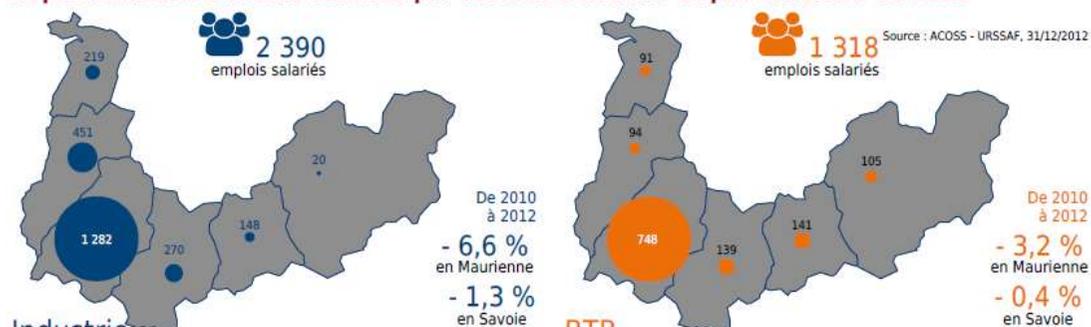
	2009	2014	Evolution 09-14	Nb d'actifs (15-64 ans)*
Albiez-Le-Jeune	14	10	-29 %	61
Albiez-Montrond	174	199	14 %	195
Le Châtel	15	15	0 %	95
Fontcouverte-La-Toussuire	382	406	6 %	295
Hermillon	258	284	10 %	252
Jarrier	33	36	9 %	237
Montricher-Albanne	594	379	-36 %	253
Montvernier	10	19	90 %	125
Pontamafrey-Montpascal	181	196	8 %	162
Saint-Jean-d'Arves	132	151	14 %	150
Saint-Jean-De-Maurienne	5934	5465	-8 %	3385
Saint-Julien-Mont-Denis	339	386	14 %	765
Saint-Pancrace	30	20	-33 %	159
Saint-Sorlin-d'Arves	349	345	-1 %	206
Villarembert	248	253	2 %	146
Villargondran	142	103	-27 %	473
TOTAL 3CMA	8835	8267	-6 %	6959
TOTAL 3CMA sans St-Jean	2901	2802	-3 %	3574

Sources : INSEE 2009-2014

*Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires

Extrait du tableau de bord économique secteur Maurienne 2013

Répartition des effectifs salariés par secteur d'activité et par territoire en 2012

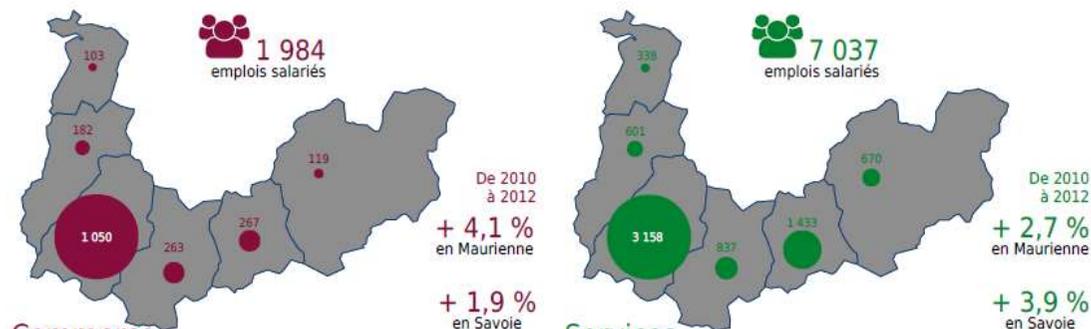


Industrie

L'industrie est le deuxième secteur employeur de Maurienne. Pourtant, depuis quelques années déjà, on assiste à un recul rapide du nombre d'emplois. Entre 2008 et 2012, trois cantons ont été particulièrement affectés par cette baisse : La Chambre (- 32 %), Saint-Michel-de-Maurienne (- 29 %) et Saint-Jean-de-Maurienne (- 11 %). Ces cantons conservent néanmoins une vocation industrielle forte. Ils concentrent 84 % de l'emploi industriel et 16 % de l'emploi salarié total de Maurienne.

BTP

Entre 2008 et 2012, le secteur du BTP a perdu 126 emplois (environ 9 %). Cette tendance s'est depuis affaiblie, deux cantons ont d'ailleurs vu leurs effectifs croître à partir de 2010 : Saint-Jean-de-Maurienne (+ 3 %) et Modane (+ 4 %). Aussi, on remarque que le canton de Saint-Jean-de-Maurienne concentre à lui seul près de 57 % des établissements. La part des effectifs du BTP dans le tissu économique y est également de deux points plus élevée que la moyenne départementale.



Commerce

Depuis 2008, les effectifs salariés du commerce ont progressé plus rapidement en Maurienne que dans le département. Entre 2010 et 2012, certains cantons ont connu des progressions particulièrement importantes, c'est le cas notamment de La Chambre (+ 16 %) et Aiguebelle (+ 7 %). Modane est le seul canton à enregistrer une diminution de ses effectifs (- 4 %), la forte hausse à La Chambre s'explique par l'implantation d'un nouveau supermarché.

Services

Alors que la conjoncture économique de Maurienne est en proie à des difficultés, le secteur des services continue à renforcer sa position de premier employeur. De 2008 à 2012, trois cantons enregistrent de très fortes progressions : Lanslebourg-Mont-Cenis (+ 17 %), Saint-Jean-de-Maurienne (+ 17 %) et La Chambre (+ 13 %). Par ailleurs, dans les cantons à vocation très touristiques comme Lanslebourg-Mont-Cenis et Modane, la part du secteur des services est particulièrement élevée (environ 72 % des emplois).

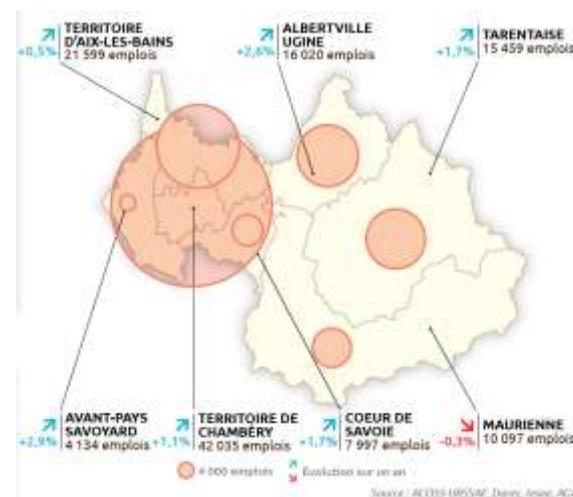
(Source CCI Savoie)

Taux de chômage en Savoie au 3ème trimestre 2017

SECTEUR	3 ^{EME} TRIMESTRE 2016	3 ^{EME} TRIMESTRE 2017
Bassin d'emploi de Chambéry	8 %	7,6 %
Bassin d'emploi de Tarentaise	7,9 %	7,1 %
Bassin d'emploi de Maurienne	7,2 %	7 %
Savoie	7,7 %	7,3 %

SOURCE : AGATE-3^{EME} TRIMESTRE 2017

Le taux de chômage est de 7 % sur le bassin d'emploi de la Maurienne au 3^{ème} trimestre 2017, en baisse par rapport à 2016. Le taux de chômage de la vallée est inférieur à celui du département (7,3 %) et très inférieur à la Région (8,4 %) et au niveau national (9,4 %). Le nombre d'emplois sur la vallée baisse en revanche de 0,3 % entre 2016 et 2017.



3-2 - Des perspectives d'activité et de demande logement générées par le Grand Chantier Lyon-Turin-Ferroviaire

Le projet de LGV pour la section transfrontalière de 57 km comprend le tunnel de base, le remplacement de la gare actuelle de Saint Jean par une gare internationale et la création d'un pôle d'échange multimodal, l'ensemble de ces aménagements étant sous maîtrise d'ouvrage de Tunnel Euralpin Lyon-Turin (TELT).

Il est à relever que la partie sous DUP RFF située à l'Ouest de Saint Jean (tunnel du Glandon franchissement des voies sous le torrent de la Torne) n'est pas intégrée aux présentes réflexions, puisque le calendrier d'exécution correspondant n'est pas encore programmé (probablement après 2030).

Les prévisions d'emplois induits sont indiquées dans la note du 11 mai 2015 produite par la mission Grand Chantier relative à l'hébergement des salariés (jointe en Annexe au PLH). Les années 2021/2026 devraient, selon les derniers scénarios, constituer le pic d'activité des différents chantiers avec une pointe à 2200 salariés pour environ 1650 à loger (65 % extérieurs à la Savoie), soit 1400 célibataires et environ 200 travailleurs avec familles.

Les potentialités globales en logements mobilisables sur les 3 périmètres identifiés par l'étude de la mission Grand Chantier (restreint, médian et élargi), et par type d'hébergement figurent dans le tableau récapitulatif suivant extrait du point d'étape du 11 mai 2015 (logements vacants des parcs privés et publics, les meublés, les foyers logements...).

Extrait Point d'étape Mission Grand Chantier du 11 mai 2015 – Page 15 (Source DDT73-CD73)

Type d'hébergement	Objectif de mobilisation	Possibilité de logement par unité d'hébergement	Hébergement de salariés « célibataires »	Hébergement de salariés « avec famille »
Logements vacants, parc privé (périmètre restreint médian)	380 logements	2 personnes ou 1 famille	240 x 2 = 480	140
Logements meublés – parc Privé (périmètre restreint)	200 logements	2 personnes	200 x 2 = 400	
Logements vacants – parc des collectivités locales	70 logements	1 personne (enT2) ou 1 famille	40 x 1 = 40	30
Logements vacants – parc public à avec opération ANRU	80 logements	1 ou 2 personnes ou 1 famille	2 x 30 = 60 1 x 20 = 20	30
Logements vacants – parc public à hors type ANRU	130 logements	2 personnes en moyenne	2 x 130 = 260	
Foyers logements	100 lits	1 personne	100	
Hôtellerie	150 chambres	1 personne	150	
Hôtellerie de plein air	90 emplacements	1 personne	90	
Bases de vie	0	0	0	
TOTAL			1 600	200

La période de mise en œuvre des actions du PLH est 2016-2022. Parallèlement, le calendrier de réalisation des travaux TELT est disponible sur cette période mais la problématique de l'hébergement des salariés dépasse le strict cadre de la durée du PLH (un pic de 2200 employés est prévu de 2021 à 2026). Le PLH constitue donc une étape préparatoire au pic d'activité.

L'activité représentée par les seuls chantiers de la partie Saint-Jean-de-Maurienne devrait mobiliser 600 à 700 salariés en pointe (1/4 environ de l'activité globale).

Concernant les besoins en logement sur le périmètre de la seule 3CMA : ils sont de 100 + 150 personnes en besoin de logement pour l'année 2015 et 400 à plus long terme, dont 30 % accompagnés, soit 120 ménages. A ce stade, il convient de rester prudent sur ce besoin en logement de 400 personnes, puisque secteur d'emplois et secteur de logement des salariés ne se recouperont pas automatiquement, certains salariés travaillant sur le secteur de Saint-Jean-de-Maurienne pouvant préférer une réponse logement sur Modane ou à l'aval de Saint-Jean-de-Maurienne.

Les potentialités d'accueil à l'échelle des 16 communes de la 3CMA, par type d'hébergement, sont indiquées dans le tableau de l'annexe 8 de la note du 11 mai 2015 de la mission Grand Chantier.

L'un des principaux enjeux est d'éviter l'apparition d'un phénomène de marchands de sommeil.

Sur quelles tendances démographiques et socio-économiques asseoir une politique prospective ?

Synthèse

- ⇒ La Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan (14 971 habitants en 2014 dont plus de la moitié habitent Saint-Jean de Maurienne) connaît une baisse démographique importante.
- ⇒ Le territoire est en situation de recul démographique depuis 1990 (-0,21 %/an), et celui-ci s'est accentué depuis 2009 (-0,87 %/an).
- ⇒ Une ville centre en décrochage par rapport aux autres communes du bassin (-1,16 %/an depuis 2009).
- ⇒ Le rôle de déversoir joué par les communes périphériques vis-à-vis de la ville centre s'est tassé depuis 2009 ce qui laisse présager une accélération du phénomène de décroissance de la population.
- ⇒ Les phénomènes migratoires reflètent la faible attractivité résidentielle du secteur Cœur de Maurienne Arvan, notamment par rapport aux Communauté de Communes du bas de la vallée.
- ⇒ Le vieillissement de la population est plus marqué sur Cœur de Maurienne Arvan que sur le reste de la Savoie : toutes les tranches d'âge inférieures à 60 ans diminuent alors que la part des plus de 60 ans ne cesse de croître.
- ⇒ Alors qu'il perd des habitants, le territoire gagne des emplois dans les secteurs hors industrie. Par ailleurs, il se trouve au cœur d'un

grand chantier d'infrastructure ferroviaire européen, qui offre des perspectives à court terme.

- ⇒ Le bassin d'habitat est manifestement plus vaste que le seul périmètre des 16 communes de l'EPCI, les communes périphériques accueillent une part importante de ménages qui ont émigré de Cœur de Maurienne Arvan.

IV. QUELS LOGEMENTS POUR QUELS HABITANTS ?

1 - Composantes du parc de logement

1-1 - Un phénomène de vacance du parc de logements particulièrement marqué et en progression

Selon les données Filocom¹, la Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan, compte au 1er janvier 2015 un total de 15 422 logements, dont 47 % occupés en qualité de résidence principale, en baisse d'1 % par rapport à 2009. Ce taux est très variable selon la vocation touristique des communes (86 % à Villargondran contre 7 % à Villarembert). En raison des nombreuses stations de ski touristiques, ce taux est plus faible que celui du département (62 % de résidences principales en Savoie).

Ainsi, selon la même logique, la 3CMA présente une plus importante part de résidences secondaires que l'ensemble du département (42 % selon Filocom, contre 30 %). En raison des stations de ski, les communes de Villarembert (88 % du parc), Fontcouverte-la-Toussuire (81 %) et Saint-Sorlin-d'Arves (70 %) présentent un profil touristique prononcé.

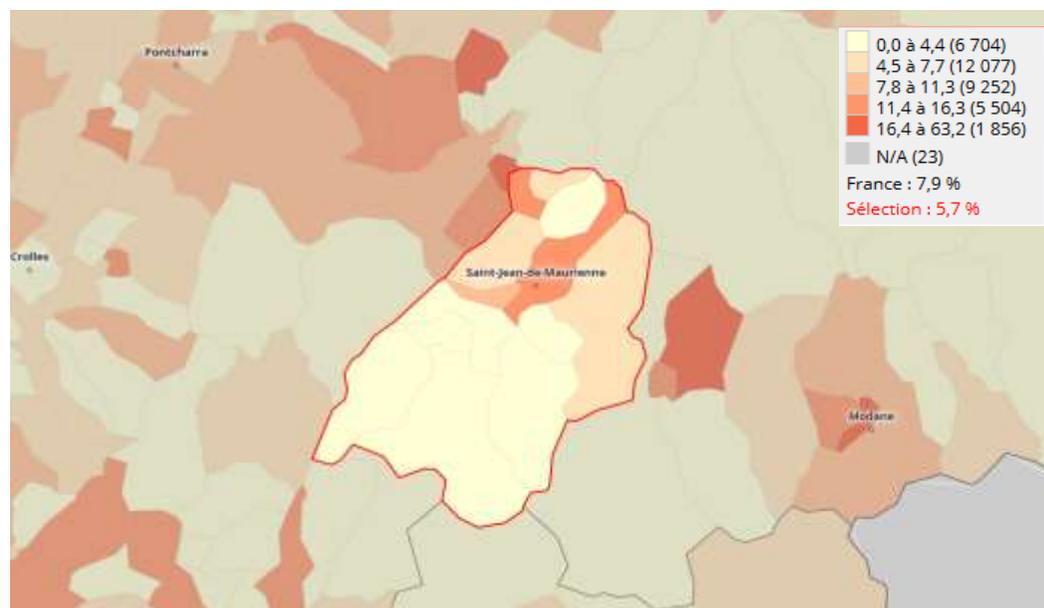
Le parc vacant

A l'échelle de l'EPCI, suivant la source FILOCOM 2015, le taux de vacance du parc (12 %) est largement supérieur à celui constaté dans le

département (8 %). Si l'on exclut les communes à forte vocation touristique, ce taux de vacance grimpe à 14 %.

La source INSEE 2014 présente une problématique de la vacance différente. Selon l'INSEE, le taux de vacance de l'EPCI est de 5,7 % du parc (proche du taux moyen du Département de la Savoie, à 5,8%). Ce taux est à relativiser en raison du nombre important de résidences secondaires que comptent les communes touristiques. Ainsi le taux de vacances sur les 8 communes de l'Arvan est de 1,8% en 2014.

Taux de logement vacant par commune (Insee 2014)



¹ Eléments d'informations communiqués par le service habitat et construction de la DDT73 sur les résidences secondaires, au sens de la source FILOCOM/DGFIP : si un contribuable occupe périodiquement plusieurs logements, il est libre de déclarer lequel il affecte à sa résidence principale. Ses autres logements seront des résidences secondaires. Les résidences secondaires au sens de Filocom comprennent donc les logements occasionnels. De plus, certaines résidences

secondaires proposées à la location saisonnière par l'intermédiaire d'une agence immobilière ne sont pas assujetties à la taxe habitation. Les services fiscaux les classent alors en meublés soumis à la taxe professionnelle ou en logements vacants, ce qui peut contribuer à surestimer le phénomène de la vacance dans ce dernier cas.

Type et évolution du parc de logement

	Résidences principales			Résidences secondaires ²			Logements vacants		
	Nombre en 2015	Taux du parc de logements	Evolution du nombre depuis 2009	Nombre en 2015	Taux du parc de logements	Evolution du nombre depuis 2009	Nombre en 2015	Taux du parc de logements	Evolution du nombre depuis 2009
Albiez-Le-Jeune	64	35 %	+25 %	96	53 %	-1 %	22	12 %	+0 %
Albiez-Montrond	206	22 %	+17 %	639	67 %	-1 %	108	11 %	+54 %
Le Châtel	81	51 %	+0 %	48	30 %	+50 %	30	19 %	+25 %
Fontcouverte-La-Toussuire	265	13 %	+3 %	1633	81 %	+0 %	122	6 %	+15 %
Hermillon	232	77 %	+13 %	32	11 %	+45 %	38	13 %	+3 %
Jarrier	237	45 %	-3 %	215	40 %	+10 %	79	15 %	+32 %
Montricher-Albanne	245	43 %	+3 %	224	39 %	+18 %	106	18 %	+66 %
Montvernier	93	55 %	+6 %	49	29 %	-13 %	27	16 %	+35 %
Pontamafrey-Montpascal	147	57 %	+1 %	86	33 %	+5 %	26	10 %	-16 %
Saint-Jean-d'Arves	135	23 %	+12 %	352	59 %	-1 %	106	18 %	+41 %
Saint-Jean-De-Maurienne	3883	79 %	-3 %	274	6 %	+15 %	743	15 %	-7 %
Saint-Julien-Mont-Denis	752	71 %	+1 %	164	15 %	+2 %	146	14 %	+4 %
Saint-Pancrace	123	43 %	+7 %	131	46 %	-8 %	29	10 %	+164 %
Saint-Sorlin-d'Arves	183	22 %	+3 %	591	70 %	+13 %	70	8 %	-16 %
Villarembert	143	7 %	-1 %	1874	88 %	+3 %	112	5 %	+32 %
Villargondran	396	86 %	-1 %	26	6 %	+8 %	39	8 %	+5 %
3CMA	7185	47 %	+0 %	6434	42 %	+4 %	1803	12 %	+8 %
Savoie		62 %	+7 %		30 %	+8 %		8 %	+10 %

SOURCE : FILOCOM 2015-2009, MEEM D'APRES DGFIP

² Selon l'INSEE, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Pour FILOCOM, qui comptabilise les logements soumis à la taxe d'habitation, sont exclus les logements meublés à vocation touristique soumis à la taxe professionnelle (propriétés de sociétés)

Une connaissance approfondie de la vacance, mais non traduite en action

Le traitement des nombreux logements vacants est devenu une priorité pour l'ex Communauté de Communes Cœur de Maurienne. En lien avec les importants besoins en hébergements attendus dans le cadre du prochain chantier du Lyon Turin Ferroviaire (LTF), le PACT Savoie s'était vu confier une mission de lutte contre la vacance à la fin de l'année 2010. Cette mission, achevée au mois de novembre 2013, concerne les 2 volets suivants :

- enjeux liés à l'urbanisme : maîtrise du foncier et reconquête des centres bourgs tout en veillant aux équilibres de peuplement pour la vie des communes,
- enjeux liés au futur chantier LTF et à sa problématique d'hébergement des personnels en mobilisant le parc vacant.

L'objectif assigné à cette étude est de recenser les logements et les bâtis vacants ainsi que de définir le parc mobilisable en tentant d'analyser les raisons et le contexte de cette vacance.

Sur la base des fichiers de la taxe d'habitation et après arpentage terrain, l'étude 2011/2013 sur les logements vacants et indivisions a permis d'identifier 828 logements (hors Pontamafrey-Montpascal et Montricher-Albanne) :

- ⇒ 135 très vétustes nécessitant des travaux lourds, voire une démolition (rouge),
 - ⇒ 308 inutilisables en l'état sans travaux de second œuvre,
 - ⇒ 385 utilisables en l'état avec petits travaux.
- 17 % en indivision généralement inutilisables sans travaux lourds ou moyens (80 %). Des tests approfondis ont été réalisés sur 15 indivisions représentatives.

Au final les conclusions sur cette thématique étaient les suivantes :

- ⇒ La moitié de la vacance correspond à des biens hors marché du fait de leur état,
- ⇒ Les types d'intervention suivantes étaient suggérées dans l'étude vacance : incitatif par voie de subvention et de conseil, ou coercitif en lien avec la sécurité ou le projet urbain (injonction, arrêté de péril, majoration des taxes, DUP),
- ⇒ Des communes qui sont en manque de moyens financiers pour aller au bout de démarches coercitives

Parallèlement, à l'échelle de la Maurienne, le Conseil Départemental, en partenariat avec les services de l'État, avait missionné le PACT Savoie pour étudier la définition d'un dispositif pré-opérationnel permettant de répondre aux besoins en logements des travailleurs du Grand Chantier Lyon Turin Ferroviaire, en lien avec les potentialités du bâti vacant (requalification, reconversion...).

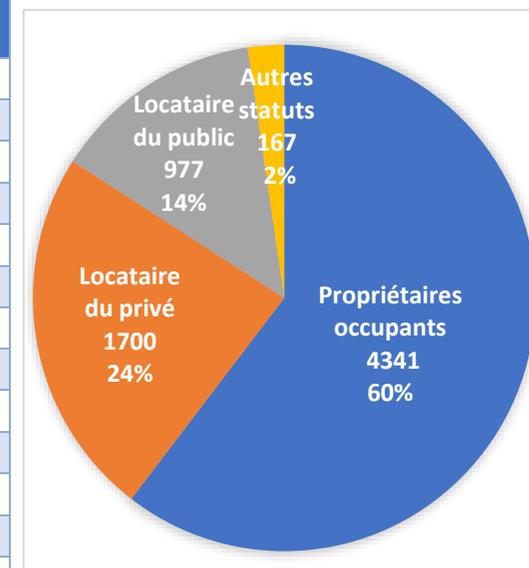
1-2 - Un parc locatif public concentré sur Saint-Jean-de-Maurienne

Le parc de résidences principales de la 3CMA (soit 7 185 logements au 1er janvier 2015) est majoritairement occupé par leur propriétaire (60 % sur 3CMA contre 61 % en Savoie). Les statuts locatifs sont toutefois bien présents sur la communauté de communes. Ainsi 24 % des résidences principales sont louées à titre privé (contre 22 % en Savoie) et 14 % sont louées par des organismes publics ou parapublics (15 % en Savoie).

La commune de Saint-Jean de Maurienne tient un rôle particulier en termes de composante du parc de logements puisqu'elle accueille 76 % du parc locatif du territoire (82 % du parc locatif public et 72 % du parc locatif privé).

Type d'occupant des résidences principales en 2015

	Propriétaires occupants		Locataire du privé		Locataire du public		Autres statuts	
	Nombre en 2015	Taux du parc de logement	Nombre en 2015	Taux du parc de logement	Nombre en 2015	Taux du parc de logement	Nombre en 2015	Taux du parc de logement
Albiez-Le-Jeune	48	75 %	< 11	-	< 11	-	< 11	-
Albiez-Montrond	167	81 %	27	13 %	< 11	-	<u>15</u>	7 %
Le Châtel	64	79 %	< 11	-	< 11	-	< 11	-
Fontcouverte-La-Toussuire	210	79 %	24	9 %	16	6 %	<u>15</u>	6 %
Hermillon	186	80 %	<u>45</u>	19 %	< 11	-	< 11	-
Jarrier	204	86 %	<u>25</u>	11 %	< 11	-	< 11	-
Montricher-Albanne	184	75 %	37	15 %	< 11	-	< 11	-
Montvernier	77	83 %	<u>15</u>	16 %	< 11	-	< 11	-
Pontamafrey-Montpascal	120	82 %	16	11 %	< 11	-	< 11	-
Saint-Jean-d'Arves	104	77 %	<u>25</u>	19 %	< 11	-	< 11	-
Saint-Jean-De-Maurienne	1769	46 %	1232	32 %	799	21 %	83	2 %
Saint-Julien-Mont-Denis	567	75 %	120	16 %	53	7 %	< 11	-
Saint-Pancrace	107	87 %	<u>15</u>	12 %	< 11	-	< 11	-
Saint-Sorlin-d'Arves	124	68 %	40	22 %	< 11	-	< 11	-
Villarembert	101	71 %	31	22 %	< 11	-	< 11	-
Villargondran	309	78 %	46	12 %	<u>35</u>	9 %	< 11	-
3CMA	4341	60 %	1700	24 %	977	14 %	167	2 %
Savoie		61 %		22 %		15 %		2 %



SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP (LES CHIFFRES SOULIGNES SONT DONNES A + OU - 5 UNITES PRES)

Concernant le parc public, seules les communes de Saint-Jean de Maurienne (799), Saint-Julien-Montdenis (53), Villargondran (35), et Fontcouverte-La Toussuire (16) disposent d'une offre sociale publique de plus de 10 logements.

1-3 - Un parc social avec des phénomènes de vacance très localisés

Les 1 261 logements locatifs publics recensés au 1er septembre 2018 (HLM hors foyers ou résidences sociales et FJT) se répartissent comme suit :

- ⇒ **OPAC Savoie** (80 % du parc) : 1 002 logements dont environ 100 vacants, localisés ainsi :
 - 820 à Saint Jean de Maurienne
 - 64 à Saint-Julien-Montdenis
 - 53 à Villargondran
 - 24 à Montricher-Albanne
 - 20 à Fontcouverte-la-Toussuire
 - 11 à Saint-Sorlin-d'Arves
 - 8 à Le Châtel
 - 2 à Hermillon
- ⇒ **Batigère** (18 % du parc) : 236 logements à Saint-Jean-de-Maurienne
- ⇒ **ICF Habitat** (Moins de 2 % du parc) : 18 logements à Saint Jean de Maurienne.
- ⇒ **S.C.P. Savoisiennne Habitat** : 5 sur Pontamafrey-Montpascal

85% du parc se situe à Saint-Jean-de-Maurienne.

Plusieurs critères jouent sur l'attractivité des logements existants :

- ⇒ **Le loyer** : les logements construits avant 1977 et après 2000 présentent des niveaux de loyers plus attractifs que les logements construits entre ces deux années.
- ⇒ **Le système énergétique** : les logements au chauffage individuel sont moins attractifs aux yeux des demandeurs (particulièrement pour l'individuel électrique, choix énergétique qui demeure une aberration). Le parc OPAC est composé à 62 % de logements équipés d'un chauffage collectif et 26 % d'un chauffage individuel électrique.

- ⇒ **Inadéquation des typologies** : alors que la demande s'oriente à 80 % vers des T1 à T3 (50% pour des T1+T2 et 30% pour des T3), cette typologie de logement ne constitue que 66 % du parc (T1+T2 : 21 %). Il est observé un succès pour les réalisations de maisons individuelles (très peu nombreuses : elles représentent 2% du parc).
- ⇒ **L'image des opérations** : cas du secteur Bastille peu attractif, ou des Jardins de Bonne Nouvelle (image énergivore). Et pour cause près de la moitié du parc social date d'avant 1975. Néanmoins, l'OPAC a prévu avant 2020 l'isolation énergétique des façades de plusieurs bâtiments.

Globalement les bailleurs sociaux du territoire estiment que la vacance au sein de leur patrimoine demeure modérée eu égard de la faible pression de la demande. En février 2018, environ une centaine de logements sont vacants, dont une vingtaine pour cause de travaux, soit 8 % du parc de logements sociaux.

Concernant le patrimoine OPAC de Savoie, la vacance est limitée à quelques ensembles dont les problématiques sont bien identifiées :

- ⇒ L'ensemble « Les Jardins de Bonne Nouvelle » à Saint-Jean regroupe environ les 2/3 des logements vacants de l'OPAC sur le territoire (50 logements sur cet ensemble). Cet ensemble construit au début des années 80 souffre de loyers relativement élevés eu égard aux superficies des logements. Le type de financement HLMO induit des plafonds de loyers moins avantageux, auxquels s'ajoutent des charges énergétiques relativement élevées (chauffage individuel électrique en complément d'un apport de 14 °C de chaleur par la chaudière collective).
- ⇒ Les logements situés en stations de ski (la Toussuire et Saint-Sorlin-d'Arves) sont bien occupés en saison.
- ⇒ Le reste étant de la vacance diffuse.

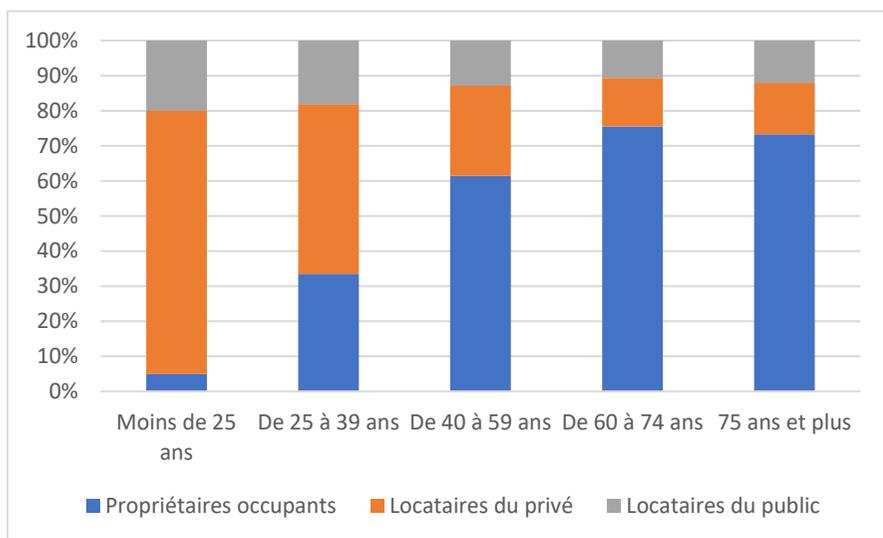
En conclusion, le parc social est globalement ancien et inégalement attractif.

1-4 - Le parc locatif du territoire joue un rôle majeur pour les jeunes ménages.

69 % des moins de 40 ans (contre 61 % en Savoie) sont logés dans le parc locatif (privé ou public) ce qui confère au parc locatif un rôle déterminant dans les parcours résidentiels locaux. En l'occurrence, l'attractivité de son offre logement et particulièrement celle du « parc d'entrée » est un des fondamentaux pour l'attractivité d'un territoire.

	Moins de 25 ans		De 25 à 39 ans		De 40 à 59 ans		De 60 à 74 ans		75 ans et plus	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Propriétaires occupants	<u>5</u>	5 %	<u>348</u>	34 %	1512	61 %	1429	75 %	1042	73 %
Locataires du privé	<u>75</u>	75 %	502	48 %	632	26 %	263	14 %	209	15 %
Locataires du public	<u>20</u>	20 %	<u>188</u>	18 %	<u>316</u>	13 %	202	11 %	171	12 %

Age des ménages selon le statut d'occupation



SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP
(LES CHIFFRES SOULIGNES SONT DONNES A + OU - 5 UNITES PRES)

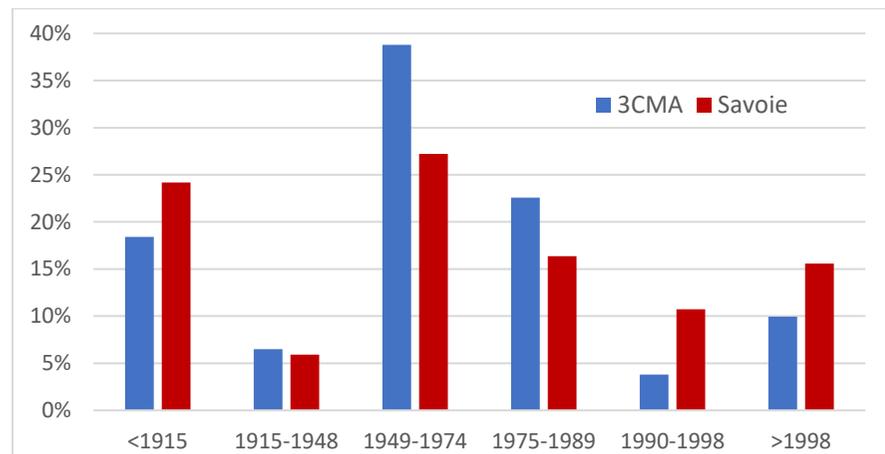
Le tableau ainsi que le graphique ci-contre viennent confirmer ce constat. Les moins de 25 ans sont très nettement logés dans le parc locatif privé (75 %). Chez les 25-39 ans, cette proportion est nettement moindre mais toutefois significative puisque 48 % d'entre eux sont locataires du privé, et 18 % locataires du public.

Au-delà de 40 ans le statut propriétaire occupant devient majoritaire (61 % des 40-59 ans, 75 % des plus de 60 ans).

1-5 - Un parc de copropriétés ancien

La vacance dans le parc de copropriétés concerne en grande majorité les logements anciens. 64 % des logements vacants en copropriété ont été construits avant 1974, et 86 % avant 1989, contre respectivement 57 % et 74 % pour le département. La problématique des copropriétés dégradées est donc importante, aussi bien en ville qu'en station de ski, où les habitants permanents cohabitent souvent avec les vacanciers, entraînant des conflits d'usage.

Pourcentage de logements vacants suivant l'année de construction des copropriétés



³ Extrait du PDALPD 2014-2018 : Article 1 (loi du 13 mai 1990): « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ».

Article 4 : « Le PDALPD doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement,

SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP

1-6 - Le parc locatif (public et privé) fait l'objet d'un enjeu particulier au titre du PDALPD

A propos de l'accès au logement et au maintien dans le logement (et du parc locatif en particulier), le PDALPD de la Savoie pour 2014-2018 vise sur ses publics cibles³ un certain nombre d'actions prioritaires au titre des axes 1 et 2 du PDALPD. Au vu des enjeux identifiés en Savoie, celui-ci s'engage à favoriser l'accès au logement par la mise en adéquation de l'offre d'hébergement et de logement, l'intégration dans le logement des ménages cibles, le renforcement de l'accompagnement social. Concernant les actions en faveur du maintien dans le logement le PDALPD vise un renfort de l'articulation entre acteurs locaux, l'amélioration du fonctionnement de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) et l'amélioration des relations avec les bailleurs dans le cadre de la prévention des expulsions et des impayés.

- ⇒ A noter que dans le cadre des aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL), le poids des aides à l'accès (prise en charge du cautionnement en particulier) pèse plus lourdement sur la Maurienne que les aides au maintien, qui tendent à régresser.
- ⇒ Un enjeu transversal du PDALPD réside dans la coordination des acteurs et la clarification : une insuffisance de lisibilité et de vision globale du plan 2007-2012 a clairement été identifiée, il sera un enjeu pour le PLH de s'assurer d'une bonne coordination avec les instances du

dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés ».

Au-delà de cette définition générale et en fonction de l'analyse des besoins, les publics éligibles au PDALPD de la Savoie peuvent être : les personnes victimes de violences conjugales ou familiales, les jeunes de moins de 25 ans en situation de précarité ou de rupture familiale, les personnes à faibles ressources en situation de handicap, les personnes souffrant de troubles psychiques, les personnes sortant de prison ou sous-main de justice, les gens du voyage en voie de sédentarisation.

PDALPD et de la bonne identification du rôle de chaque acteur concerné (Etat [DDCSPP, DD], CD73 [DDCS, DGAA], ARS, CAF, ADIL).



**Axe n°1 :
Accès au logement**

- **Action n° 1** : Mettre en adéquation l'offre d'hébergement et de logement, adaptée aux besoins et situations des publics.
- **Action n° 2** : Réussir l'intégration des ménages dans le logement et améliorer l'articulation hébergement/logement.
- **Action n° 3** : Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement des publics du plan.



**Axe n°2 :
Maintien dans le logement**

- **Action n° 1** : Renforcer et développer l'articulation entre acteurs locaux dans le cadre du maintien dans le logement.
- **Action n° 2** : Améliorer le fonctionnement de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions.
- **Action n° 3** : Améliorer la relation avec les bailleurs dans le cadre de la prévention des expulsions et des impayés.

AXES THEMATIQUES EXTRAITS DU PDALPD 2014-2018 DE LA SAVOIE

1-7 - Des petits logements surreprésentés dans les communes touristiques, mais un parc de résidences principales homogènes sur l'ensemble du territoire

Le poids des studios est beaucoup plus important dans les communes touristiques (32 % à Villarembert, 19 % à Saint-Jean-d'Arves) que dans le reste du territoire (6 %). A l'inverse, les grands logements sont localisés dans les communes résidentielles à proximité de Saint-Jean-de-Maurienne (Saint-Pancrace, Montvernier, Villargondran).

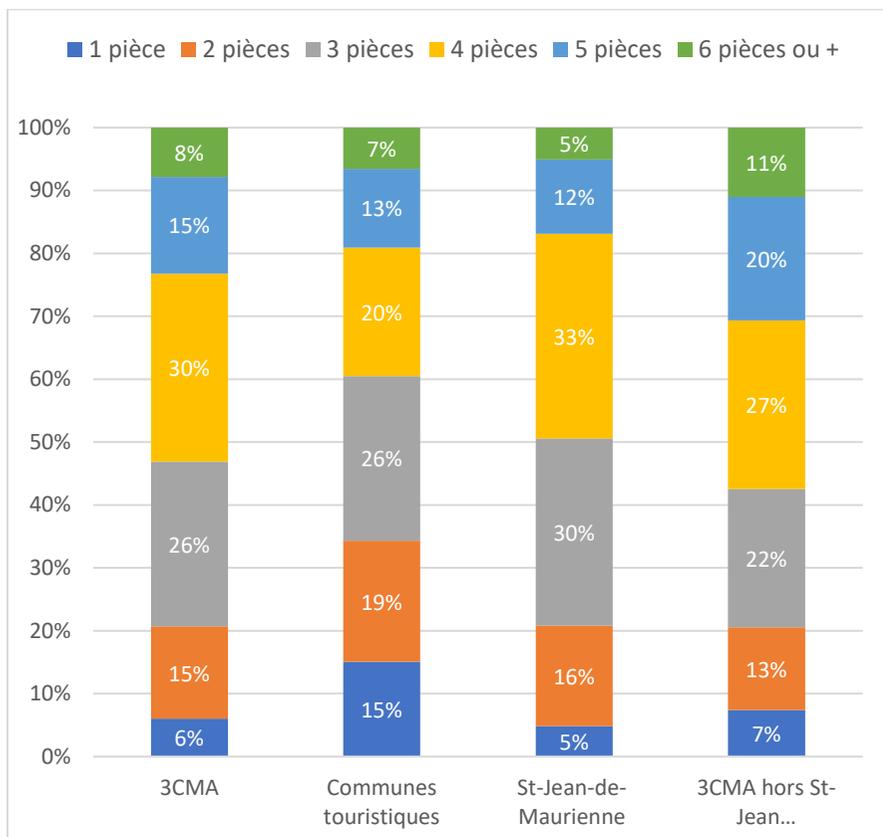
Pourcentage de pièces des résidences principales

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +
Albiez-Le-Jeune	10%	14%	19%	31%	12%	14%
Albiez-Montrond	17%	19%	27%	17%	17%	3%
Le Châtel	5%	13%	22%	26%	28%	7%
Fontcouverte-La-Toussuire	11%	20%	20%	26%	13%	10%
Hermillon	2%	6%	16%	36%	29%	12%
Jarrier	6%	13%	20%	31%	17%	12%
Montricher-Albanne	6%	11%	31%	24%	17%	11%
Montvernier	4%	7%	23%	20%	28%	18%
Pontamafrey-Montpascal	3%	9%	24%	25%	22%	17%
Saint-Jean-d'Arves	19%	24%	23%	18%	11%	5%
Saint-Jean-De-Maurienne	5%	16%	30%	33%	12%	5%
Saint-Julien-Mont-Denis	3%	9%	19%	34%	22%	12%
Saint-Pancrace	3%	11%	14%	17%	35%	20%
Saint-Sorlin-d'Arves	15%	24%	30%	20%	8%	3%
Villarembert	32%	22%	26%	13%	3%	4%
Villargondran	1%	11%	21%	29%	24%	14%
3CMA	6%	15%	26%	30%	15%	8%

SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP

Pour les T2, Saint Jean se démarque toutefois puisque la ville centre accueille 76 % de cette typologie (15,5 % de son parc est composé de T2 contre 9,7 % pour le reste du territoire).

Saint-Jean-de-Maurienne possède une forte part de T3 et de T4.



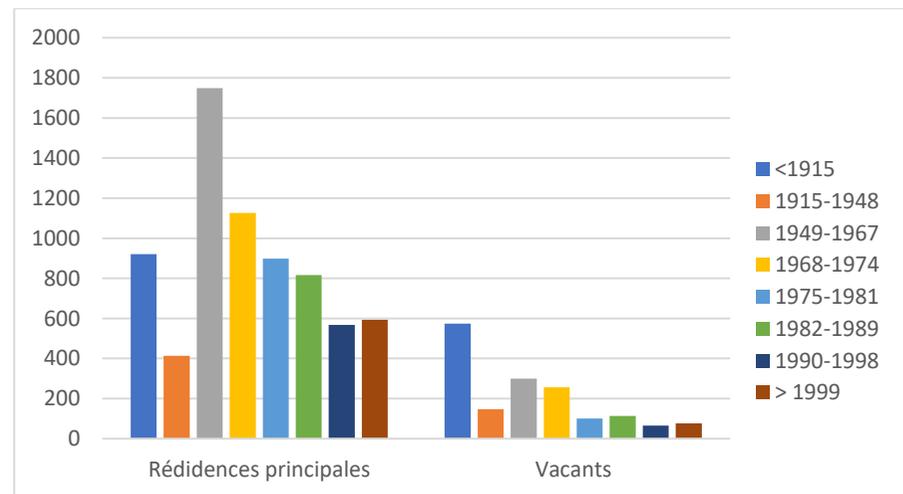
COMMUNES TOURISTIQUES : ALBIEZ-MONTROND, FONTCOUVERTE-LA-TOUSSUIRE, MONTRICHER-ALBANNE, SAINT-JEAN-D'ARVES, SAINT-SORLIN-D'ARVES, VILLAREMBERT.

1-8 - Près de deux tiers du parc de logements construit avant la première réglementation thermique

Selon la source Filocom 2015, le parc de logements de la 3CMA présente un profil relativement ancien. Sur l'ensemble du parc (à l'exclusion du parc des résidences secondaires), 63 % des logements ont été construits avant 1975 (date de la 1ère réglementation thermique) contre environ 56 % en Savoie. 24 % de ce même parc de logements a été construit entre 1949 et 1967.

Concernant le parc de logements vacants, 35 % d'entre eux ont été construits avant 1915, contre seulement 12 % pour les logements occupés en résidence principale. L'ancienneté du bâti est donc un facteur important dans la vacance du logement, les coûts de rénovation pouvant être rédhibitoire. Egalement, 78 % des logements vacants ont été construits avant 1975 ; soit 1 277 logements.

Période de construction du parc de logements



SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP

1-9 - Un parc de logement consommateur d'énergie : une moyenne estimée à 299 kWh/m²/an

Sur la base de la méthodologie d'interprétation des données INSEE 2014 décrite en annexe, et de l'année de construction des résidences principales de la 3CMA, on peut estimer une consommation moyenne de **299 kWh_{EP}/m²/an**.

Cela correspond à l'étiquette E au regard des classes énergétiques régulant les diagnostics de performance énergétique (DPE).

Concernant le mode de chauffage, le plus répandu est le chauffage au fioul pour 35 % des résidences principales de la 3CMA suivi de l'électricité pour 28 %.



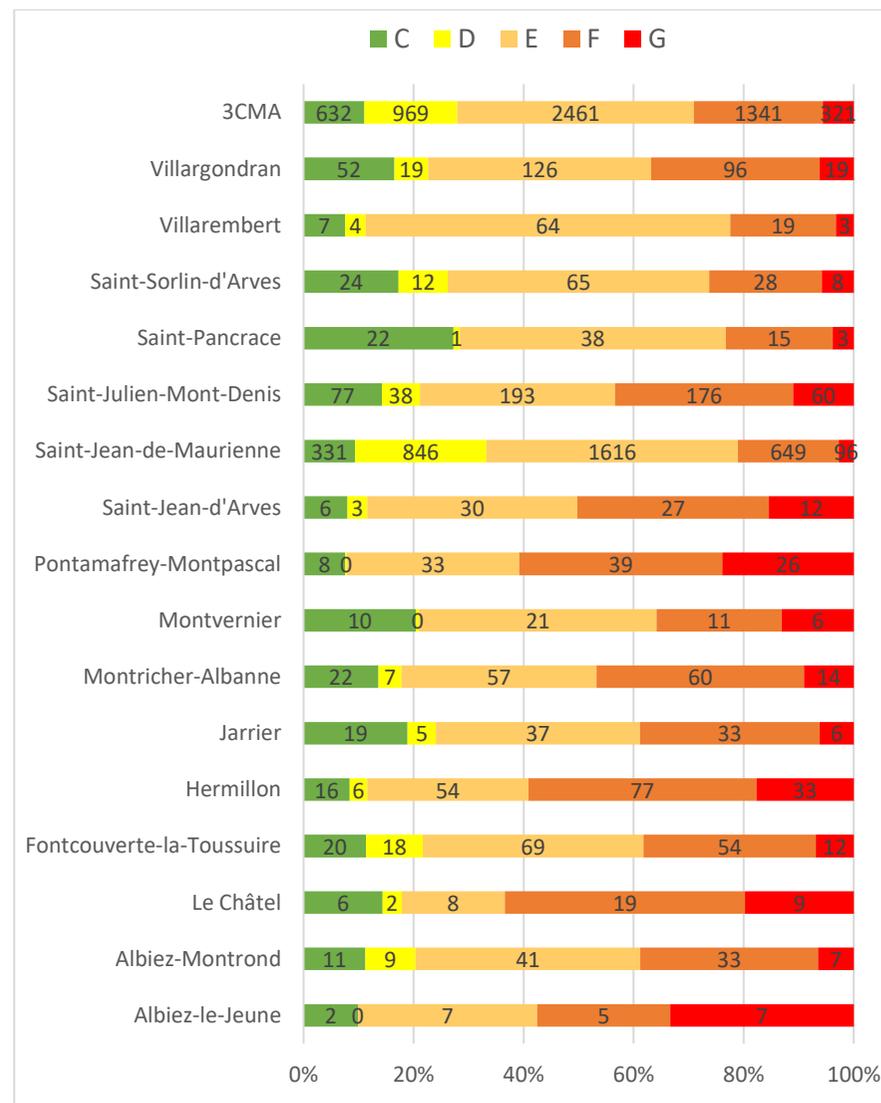
Mode de chauffage	Pourcentage 3CMA
Gaz de ville	18 %
Fioul	35 %
Electricité	28 %
Gaz citerne	2 %
Autre	17 %

SOURCE : INSEE 2014

A l'échelle communale, les communes de Saint-Jean de Maurienne et Villarembert, Saint-Pancrace et Saint-Sorlin-d'Arves sont celles qui accueillent, proportionnellement à leur parc de logements, le moins de logements très énergivores classés F ou G.

A l'inverse, les communes de Le Châtel ; Pontamafrey-Montpascal, Hermillon et Albiez-le-Jeune disposent d'un parc de logements très énergivore en moyenne.

Répartition du parc de résidences principales selon l'étiquette DPE théorique



SOURCE : INSEE 2014 – REALISATION : 3CMA

1-10 - Un parc dégradé ou indigne moins présent qu'à l'échelle de la Maurienne

Pour l'année 2013, selon la source de données FILOCOM, (MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD Rom parc privé potentiellement indigne de l'agence nationale d'amélioration de l'habitat), le nombre de logements potentiellement indignes est évalué à 173 unités à l'échelle de l'EPCI, sur un parc comptant 6351 résidences principales privées. Ces estimations de cas potentiellement indignes représentent environ 2,7 % du parc. A l'échelle de la communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan, la proportion de logements potentiellement indignes se révèle inférieure à celle des autres EPCI de la Maurienne (de l'ordre de 4 à 9 %). Ce pourcentage de 2,7 % est comparable à la moyenne départementale de 2,7 %.

« Il existe aussi bien en milieu urbain que rural, des îlots d'habitat ancien dans les centres-villes et de fermes isolées en secteur diffus, n'offrant pas le confort minimum nécessaire et fréquemment occupées par des personnes âgées aux moyens financiers souvent limités, que ce soit en tant que locataires ou propriétaires. L'occupation de tels locaux non décents, voire indignes, peut trouver une origine dans la présence de travailleurs saisonniers qui ont des difficultés à se loger sur leurs lieux de travail »
SOURCE : EXTRAIT DU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT (2014)

L'habitat dégradé en quelques chiffres (SOURCE : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2015) :

- ⇒ 2,3 % des résidences principales de la 3CMA sont considérés « sans confort » selon la DGI, contre 2,1 % en Savoie
- ⇒ 17,6 % des logements vacants sont considérés « sans confort » (14,4 % en Savoie)
- ⇒ 13,6 % des résidences principales au confort partiel (12,3 % en Savoie)

- ⇒ 20,6 % des logements vacants au confort partiel (20,5 % en Savoie)
- ⇒ 1,2 % des logements de la 3CMA sont de catégorie cadastrale 7 ou 8 selon la DGI en 2013 (1,2 % en Savoie)
- ⇒ 1,4 % des propriétaires occupants et 1,2 % des locataires du privé sont considérés comme résidant dans un logement potentiellement indigne.

La qualité des logements comme priorité du PDALPD 2014-2018

Concernant les thématiques de l'habitat indigne ainsi que de celle de la lutte contre la précarité énergétique, le PDALPD 2014-2018 intègre lui aussi des actions thématiques spécifiques.

Dans le cadre du PLH, la participation à un groupe technique habitat indigne est à renforcer afin d'assurer un traitement optimal des situations de fragilités identifiées (habitat indigne et précarité énergétique).



- Action n° 1 : Coordonner l'action en matière de lutte contre l'habitat indigne et non décent.
- Action n° 2 : Poursuivre le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne et non décent.
- Action n° 3 : Développer la prise en compte de la précarité énergétique dans le cadre de la dignité du logement.

1-11 - Une offre à destination des publics spécifiques en adéquation avec les besoins sauf sur la thématique Gens du voyage

Evaluation des besoins d'hébergement ou de logement transitoire

En matière d'hébergement dans le bas de la vallée, le foyer de jeunes travailleurs répond assez bien aux demandes. Le taux de remplissage de ce foyer-logement est satisfaisant et il ne laisse pas apparaître de besoins qui ne seraient pas couverts. Il est davantage occupé pendant la saison d'hiver mais il n'y a pas de refus de personne sauf lorsque certains jeunes ont besoin d'un accompagnement de type CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) pour lequel le CCAS ne peut répondre en termes d'accompagnement socio-éducatif. Ce public est orienté vers les structures de Chambéry mais il refuse de s'y déplacer, de ce fait les intervenants sociaux se trouvent face à des situations difficiles à gérer. En ce qui concerne l'hébergement transitoire et d'urgence, le CCAS de Saint-Jean-de-Maurienne possède deux logements qui sont utilisés en fonction des demandes des travailleurs sociaux. Ils sont occupés de manière irrégulière par des personnes en grande difficulté, victime de violence...

En complément, un échange tenu auprès du FJT Jean Baghe et du CCAS de St Jean permet d'approfondir qualitativement le niveau de connaissance de cette problématique :

⇒ L'offre FJT :

- 69 logements dont 37 chambres de 12m² avec bloc sanitaire + 32 T2 dont 2 non équipés de cuisine.
- Service restauration sur site (ouverte également aux non-résidents).
- Habilitation FJT pour 73 lits / 100 % agréés résidence sociale.

- Tous les studios sont occupés, mais par une seule personne (taux de remplissage des lits de 50 %...).
- Deux logements temporaires ont été financés par la CCCM dans le cadre du précédent PLH.

⇒ Public FJT :

- 16-25 ans, avec tolérance jusqu'à 30 ans, voire plus...
- Objectif : insertion sociale ou professionnelle, quelques situations sociales complexes.
- Globalement public éclectique (y compris étudiant BTS, stagiaire hôpital, etc.). Les publics en résidence sociale = profils « sociaux ».
- Peu de saisonniers liés aux stations, un peu sur les Karellis du fait de la navette CSK (la plupart des jeunes travailleurs sont des professionnels hospitaliers, ambulanciers, boulangers).
- De plus en plus de jeunes en « garantie jeune » (dit « RSA jeune »).

⇒ Public logement temporaire :

- Soit suite à expulsion locative, soit femme seule suite violence conjugale.
- Les logements temporaires sont attribués après examen par l'ILOH qui se réunit à la demande des travailleurs sociaux sur occurrence de situation. A la suite de l'attribution, l'ILHOP décide de l'accompagnement social à mettre en place en lien avec les travailleurs de l'UDAF).
- La durée moyenne d'occupation est entre 3 et 6 mois : les contrats de location sont établis sur 2x3 mois.
- Les 2 logements couvrent les besoins de toute la vallée. Le fonctionnement de l'ILHO et les partenariats sont jugés satisfaisants.

⇒ Accueil d'urgence :

Celui-ci est plutôt pris en charge par le FJT en studio « classique » (3 lits d'urgence sur FJT), l'accompagnement social est de plus courte durée qu'en logement temporaire. A noter l'existence d'un centre d'accueil de demandeurs d'asile à Saint-Michel-de-Maurienne et deux appartements d'urgence ouverts pendant la saison hivernale à Modane.

le loyer FJT, le temps que le salarié termine sa période d'essai et trouve son propre logement.

- Le FJT a un rôle d'accompagnement social auprès des personnes qui débarquent sur le territoire en provenance de l'étranger : vrai rôle d'orientation et de renseignement sur administratif.

Potentiel rôle d'accueil du FJT en lien avec le Grand Chantier :

- Le FJT doit proposer un accompagnement individuel et collectif qui nécessite un temps de travail conséquent : si plus fort remplissage, cela peut nécessiter plus de travail, et donc plus de moyens et de partenariats...
- Une vingtaine de places pourrait être proposée aux salariés du grand chantier
- Tout salarié de moins de 30 ans à jour de papiers en règle (titre de séjour) qui se présentera au FJT y sera admis. (S'il y a de la place, les demandes de salariés de plus de 30 ans seront examinés).
- Partenariat possible sur extension des actions collectives portées par la structure FJT : le FJT n'est pas fermé à une solution de type laverie partagée / salle commune. Jusqu'à présent ils offrent un service et une animation pour environ 25 personnes (attention concurrence sur laveries : 2 laveries professionnelles existent sur St Jean)
- Service de restauration : self le midi pouvant être proposé en accord avec les entreprises + le soir des plateaux repas peuvent être proposés (si forte demande, le self peut également ouvrir le soir avec conventionnement avec les entreprises).
- La salle de vie du FJT peut également être ouverte le soir (à discuter).
- Le FJT enregistre d'ores et déjà quelques demandes émanant de travailleurs du grand chantier (en intérim) : c'est bien le rôle du FJT que de permettre la stabilisation de situation professionnelle. Sur ce type de solution, souvent ce sont les entreprises qui financent

Public de personnes âgées :

Le CCAS a conduit une analyse des besoins sociaux : démographie vieillissante, afflux de personnes âgées dans les bourgs centres avec services après qu'elles aient quitté leur maison en village.

- La résidence autonomie Bonne Nouvelle est très ouverte sur la ville : fort succès auprès des personnes âgées (surtout des veuves) qui veulent se rapprocher des services.
- Le foyer logement est plein et fait l'objet d'une forte liste d'attente, néanmoins, beaucoup de ces demandes sont émises par anticipation sans que les personnes en question soit réellement prêtes le jour où on leur propose une offre.
- Les réflexions conduites par l'OPAC en restructuration de logements existants (Bonne Nouvelle) semblent une bonne solution
- Le profil d'entrée moyen en foyer logement : personnes âgées de 85 ans autonome.

En synthèse :

- ⇒ Les deux logements temporaires prévus dans le cadre du précédent PLH ont été réalisés, il est identifié par les acteurs locaux la nécessité de mieux structurer l'accompagnement des publics logés.
- ⇒ Le PDALPD de la Savoie pour 2014-2016 souhaite s'assurer de la mise en adéquation entre offres d'hébergement et de logement adaptée aux besoins et situations des publics. Les réflexions en cours (2014-2015) menées par l'instance du PDALPD à propos de l'identification et de la quantification des publics devront être prises en compte dans les objectifs du PLH (cf. Axe 1 – Action 1).

Le public des gens du voyage : obligation de réaliser une aire d'accueil de 10 places à Saint-Jean de Maurienne

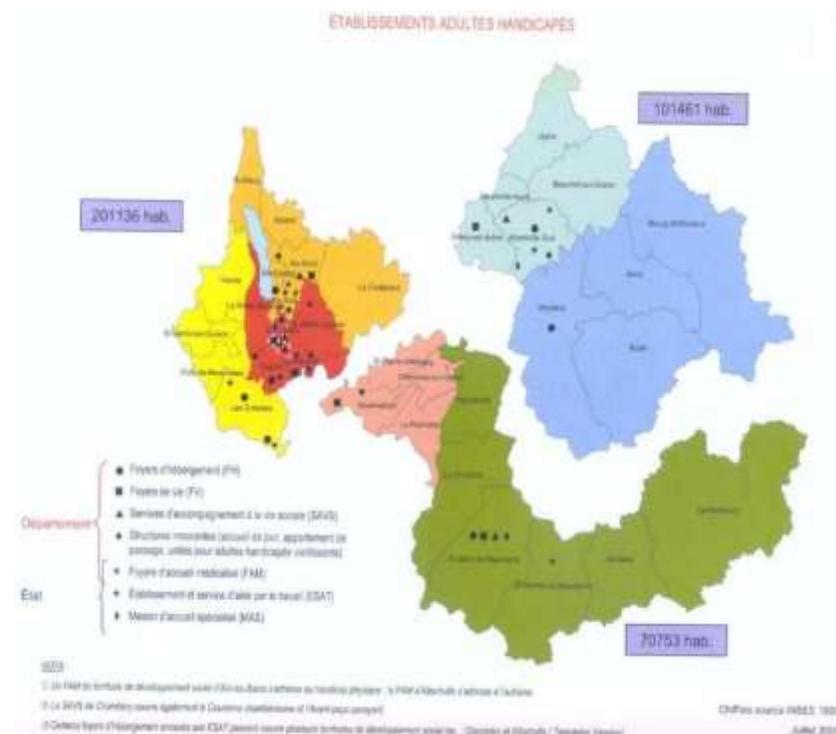
Le Département de la Savoie est couvert par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Savoie (SDAGV) pour la période 2012-2018

En Maurienne, le SDAGV évoque une présence de groupes de gens du voyage qui reste marginale. Par ailleurs, on ne recense pas de besoins nouveaux en termes de grands passages sur le territoire, la vallée de la Maurienne n'étant pas l'objet de déplacements de groupes importants, compte tenu de sa situation géographique. Le schéma départemental d'accueil 2012-2018 prescrit une obligation pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne, commune de plus de 5 000 habitants, correspondant à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

L'arrêté préfectoral du 09/07/2015 acte la révision du SDAGDV pour la période 2015-2018. L'obligation qui se rattache à la 3CMA est reconduite dans le schéma révisé. **L'EPCI devra réaliser une aire d'accueil de 10 places.**

Etablissements spécialisés en faveur des personnes en situation de handicap

Le Schéma Départemental des personnes handicapées 2014-2019 porté par le Conseil Départemental de la Savoie, permet le recensement de l'offre existante à destination des personnes en situation de handicap. Sur Saint Jean de Maurienne, plusieurs établissements (foyer d'hébergement, foyer de vie, service d'accompagnement à la vie sociale, structure d'accompagnement innovant d'accueil de jour) sont identifiés et répondent aux besoins. En 2018, le programme ADALOGIS est envisagé pour recenser les logements sociaux et privés adaptés aux personnes handicapées.



1-12 - Une problématique des saisonniers qui diffère selon les stations et le type de logement recherché

Ci-après détail de l'offre identifiée pour le logement des saisonniers :

⇒ Toutes stations :

FJT Jean Baghe à Saint Jean de Maurienne :

- Plusieurs places au sein du foyer de jeunes travailleurs permettent de satisfaire la demande de saisonniers.
- Le FJT (géré par le CCAS) fait l'objet d'un taux de remplissage plutôt satisfaisant

⇒ Station des Karellis :

FJT La Turra au Karellis (Montricher-Albanne) : 36 studios + 76 chambres

- Bon niveau d'occupation, dont le dimensionnement semble suffisant aux dires des personnes interrogées (mairie de Montricher)

De nombreux travailleurs saisonniers « locaux » logés à l'année en vallée. La ligne Saint-Jean-Les Karellis via Saint Julien-Montdenis et Montricher-Albanne permet d'organiser le transport des salariés de la station (1 A/R matin, 1 A/R soir). Elle est très bonne fréquentée.

Capacité touristique : 2300 lits marchands contre aucun lit non marchand, selon la commune, et 2 235 lits marchands et 1 557 lits non marchands selon les chiffres Savoie Mont-Blanc 2017 (SMBT).

Population saisonnière en station :

- En hiver : 400 saisonniers
- En été 180 saisonniers
- Très peu de familles sauf saisonniers "locaux" logeant toute l'année sur Montricher-Albanne ou en vallée

- La station loge environ 280 personnes dont 200 dans la résidence des saisonniers la Turra (et une vingtaine au HLM des Granges). Les autres montent soient avec leurs véhicules, soit avec la navette mise à disposition par la station.
- Les autres non logés en station sont « locaux » (dont une part permanente et non saisonnière).
- Le nombre de saisonniers logé directement par leur employeur dans le cadre du contrat de travail ou éventuellement dans des logements réservés par leur employeur est d'environ 280.

Rapprochement offre/demande

- Concernant les saisonniers logés en villages de vacances, les employeurs attribuent les logements (liés au contrat de travail). Il n'y a pas de logements disponibles sans contrat de travail.
- Sur le foyer de la Turra (chaque employeur a un nombre de logements réservés).

Besoin d'amélioration de l'offre de la Turra

- Plusieurs travaux d'améliorations ont été repris récemment portant essentiellement sur la structure du bâtiment, des éléments de « rafraichissements ». A ce jour le bâtiment n'a pas fait l'objet d'une amélioration thermique.

A noter que la station prévoit des logements destinés aux saisonniers dans la construction de nouveaux lits touristiques.

⇒ Station de la Toussuire et du Corbier

Globalement, les employeurs ont assez de studios pour loger les saisonniers qui le demandent, mais ils sont petits et assez vétustes. L'office du tourisme a une liste des propriétaires qui louent leur logement aux saisonniers. Les employés reviennent souvent d'année en année et savent donc où se loger.

Les saisonniers qui veulent des logements plus grands et pas trop cher, comme des couples, parfois avec un enfant, se logent plus vers les Bottières ou Jarrier plutôt qu'à Saint-Jean-de-Maurienne. Mais ces communes n'ont pas beaucoup de logements à leur proposer.

Une navette Saint-Jean-de-Maurienne-Toussuire-Corbier avait été mise en place en 2014, mais elle n'a pas fonctionné, les saisonniers préférant faire du covoiturage entre eux pour avoir des horaires plus flexibles.

A la Toussuire, un projet pour créer des logements saisonniers en partenariat avec des privés avait été initié par la commune. Intéressés au début, les employeurs privés se sont désengagés au moment du financement.

La Toussuire dispose de 19 logements sociaux gérés par l'OPAC, ils se louent très bien à l'année et pour des saisonniers. Il existe un projet OPAC de 10 logements.

La commune de Villarembert possède 15 logements, tous destinés aux saisonniers qui travaillent pour la commune.

Capacité touristique de la Toussuire : 4 492 lits marchands et 8 492 lits non marchands (*chiffres SMBT 2017*).

Capacité touristique du Corbier : 1 794 lits marchands et 10 463 lits non marchands (*chiffres SMBT 2017*).

⇒ **Saint-Sorlin-d'Arves et Saint-Jean-d'Arves**

A Saint-Sorlin-d'Arves, les remontées mécaniques ont un bâtiment spécifique pour loger leurs saisonniers à petit prix (15m²). Il manque des logements pour les saisonniers du privé. La commune possède 3 logements communaux (400€/mois), loués plutôt à l'année.

A Saint-Jean-d'Arves, la commune possède 13 logements destinés aux saisonniers qui travaillent pour la commune (quelques résidents permanents) : de 200€/mois en colocation à 500€/mois. Mais la commune refuse quand même des demandes de logements saisonniers par manque de place. En général, les saisonniers arrivent quand même à trouver, dont certains travaillent sur Saint-Sorlin-d'Arves.

Ces stations sont trop loin pour que des personnes fassent le trajet tous les jours depuis Saint-Jean-de-Maurienne.

Capacité touristique de Saint-Sorlin-d'Arves : 5 873 lits marchands et 3 069 lits non marchands (*chiffres SMBT 2017*).

Capacité touristique de Saint-Jean-d'Arves : 2 211 lits marchands et 2 779 lits non marchands (*chiffres SMBT 2017*).

Les stations de la Toussuire, des Bottières, du Corbier, Saint-Sorlin-d'Arves et Saint-Jean-d'Arves sont fédérées au sein du vaste domaine skiable des Sybelles (comprenant également Saint-Colomban-des-Villard – hors 3CMA).

⇒ **Albiez**

La commune d'Albiez-Montrond ne possède pas de logements destinés aux saisonniers. Un appartement est disponible pour de la colocation, mais ce n'est pas ce que recherchent les saisonniers en général. C'est un manque sérieux pour la station, seuls quelques commerces fournissent des logements.

Beaucoup de saisonniers travaillant à Albiez-Montrond veulent se loger sur Albiez-le-Jeune car c'est moins cher, mais il y a peu d'offres. D'autres saisonniers vont en logement social à Saint-Jean-de-Maurienne.

Capacité touristique d'Albiez : 1 825 lits marchands et 4 165 lits non marchands (*chiffres SMBT 2017*).

2 - Niveaux de ressources

2-1 - Un revenu médian légèrement plus bas que sur la Savoie, mais des niveaux de richesses élevés sur les communes périphériques à Saint-Jean de Maurienne

Le revenu annuel des ménages à l'échelle de l'EPCI (20 957 €) est inférieur à celui du département (21 442 €) :

- ⇒ On observe des disparités territoriales pour les médianes de revenus, qui vont de l'ordre de 18 078 € sur Albiez-le-Jeune à 24 130 € sur Hermillon.
- ⇒ Les revenus les plus élevés se trouvent sur les communes d'Hermillon, Saint-Pancrace (24 074 €), Montvernier (24 000 €), et les communes de Pontamafrey-Montpascal, Saint-Julien-Montdenis, Fontcouverte-la-Toussuire, Jarrier, Villargondran et Le Châtel (supérieur à 22 000 €).
- ⇒ Inversement, Albiez-le-Jeune, Saint-Jean-de-Maurienne (19 880 €), Albiez-Montrond, et Saint-Jean-d'Arves, ont une population aux revenus plus modestes (médiane inférieure à 21 000 €).
- ⇒ Globalement sur l'EPCI, les revenus médians de 11 communes sur 16 de l'EPCI sont plus élevés que la moyenne départementale. C'est l'importance de la commune de Saint-Jean-de-Maurienne, avec sa population à plus faibles revenus, qui impacte le niveau de richesse de l'EPCI.

SOURCE : INSEE/DGFIP 2014

2-2 - 63 % des locataires du parc privé sont éligibles au parc conventionné

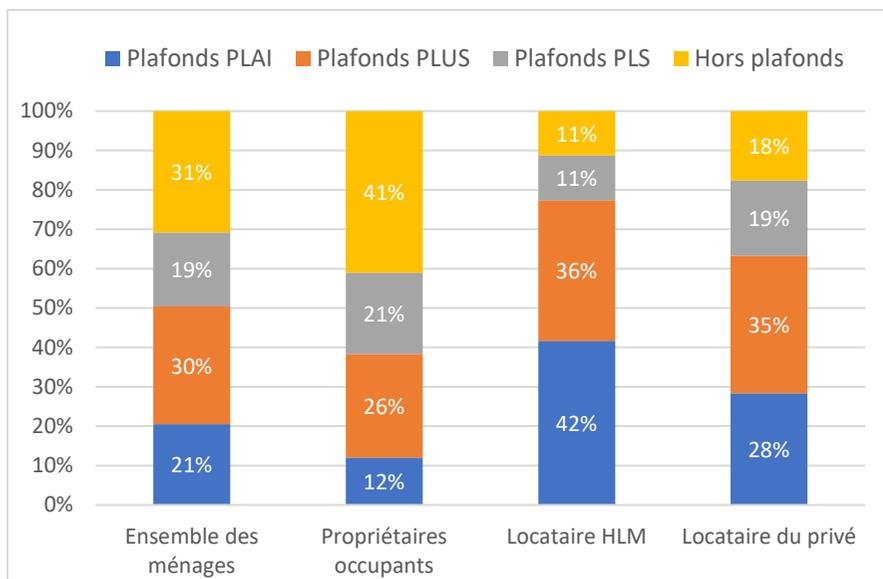
La source Filocom 2015 permet de croiser statut d'occupation et éligibilité des ménages aux plafonds de ressources du parc public. Ainsi selon cette source, 50 % de l'ensemble des ménages de la 3CMA peuvent prétendre à un logement locatif public de type PLUS, soit une part légèrement supérieure à celle observée à l'échelon départemental (49 % de l'ensemble des ménages savoyards sont éligibles au PLUS).

S'agissant des locataires du parc privé, ceux-ci sont nettement plus concernés par l'éligibilité au parc public puisque 63 % d'entre eux s'inscrivent dans les plafonds du parc public (62 % en Savoie). Ce sont ces ménages qui présentent la plus forte propension à établir une demande de logement social dans la mesure où ils doivent faire face à un loyer non encadré alors qu'ils disposent de ressources modestes. A noter que 28 % des locataires du privé sont éligibles aux loyers PLAI (logements destinés aux tranches de revenus les plus basses).

Éligibilité des occupants des résidences principales à un logement social, situation par rapport au plafond HLM

	Inférieur à 30 %		De 30 % à 60 %		De 60 % à 100 %		De 100 % à 130 %		De 130 % à 150 %		Supérieur à 150 %	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Ensemble des ménages	471	7 %	999	14 %	2133	30 %	1349	19 %	691	10 %	1510	21 %
Propriétaires occupants	124	3 %	395	9 %	1139	26 %	895	21 %	510	12 %	1267	29 %
Locataire HLM	165	15 %	305	27 %	403	36 %	129	11 %	60	5 %	66	6 %
Locataire du privé	182	11 %	299	18 %	591	35 %	325	19 %	121	7 %	177	10 %

SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP



Niveaux de loyers au m² selon le type de conventionnement au 1^{er} janvier 2017

Typologies	Loyer libre	PLS	PLUS	PLAI
Plafonds €/m ²	Env. 8 €/m ²	7,72 €	5,14 €	4,56 €
Equivalent 65 m ²	520 €	502 €	334 €	296 €

SOURCES : WWW.ANAH.FR/

Plafonds de ressources des locataires (applicables en 2018) –
estimation en revenus annuels nets

Nombre de personnes à loger	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
1 personne	11 167 €	20 304 €	26 395 €
2 personnes (sans personne à charge)	16 270 €	27 114 €	35 248 €
<i>Jeune couple (sans personne à charge)</i>	19 565 €	32 607 €	42 389 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	19 565 €	32 607 €	42 389 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	21 769 €	39 364 €	51 173 €
Par personne supplémentaire	+ 3 202 €	+ 5 821 €	+ 7 567 €

2-3 - 31 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, contre 27 % en Savoie

Sur Cœur de Maurienne Arvan, 795 ménages propriétaires occupants sont considérés comme « Très modestes » au sens Anah, soit 18 % des propriétaires occupants (contre 16 % en Savoie) et 572 sont considérés « Modestes », soit 13 % des propriétaires occupants (pour 11 % en Savoie)

Propriétaires occupants éligibles à l'ANAH

	Très modeste		Modeste	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Albiez-Le-Jeune	<u>8</u>	<u>17 %</u>	<u>7</u>	<u>15 %</u>
Albiez-Montrond	49	29 %	31	19 %
Châtel	12	19 %	<u>7</u>	<u>11 %</u>
Fontcouverte-La-Toussuire	30	14 %	30	14 %
Hermillon	26	14 %	14	8 %
Jarrier	41	20 %	31	15 %
Montricher-Albanne	35	19 %	27	15 %
Montvernier	13	17 %	12	16 %
Pontamafrey-Montpascal	21	18 %	14	12 %
Saint-Jean-d'Arves	22	21 %	18	17 %
Saint-Jean-De-Maurienne	329	19 %	224	13 %
Saint-Julien-Mont-Denis	91	16 %	81	14 %
Saint-Pancrace	<u>9</u>	<u>8 %</u>	12	11 %
Saint-Sorlin-d'Arves	26	21 %	12	10 %
Villarembert	30	30 %	13	13 %
Villargondran	53	17 %	39	13 %
3CMA	795	18 %	572	13 %
Savoie	18896	16 %	13873	11 %

SOURCE : FILOCOM 2015, MEEM D'APRES DGFIP (LES CHIFFRES SOULIGNES SONT PRECIS A + OU - 5 UNITES PRES)

Rappel des plafonds de ressources ANAH au 1^{er} janvier 2018

Revenus mensuels fiscaux de référence :

Ménages très modestes :

- ⇒ Une personne seule : 1 209 €
- ⇒ Un couple sans enfants : 1 768 €
- ⇒ Un couple avec 1 enfant : 2 126 €
- ⇒ Un couple avec 2 enfants : 2 484 €

Ménages modestes :

- ⇒ Une personne seule : 1 550 €
- ⇒ Un couple sans enfants : 2 267 €
- ⇒ Un couple avec 1 enfant : 2 726 €
- ⇒ Un couple avec 2 enfants : 3 185 €

SOURCES : WWW.ANAH.FR/

3 - Une demande sociale modérée et rapidement satisfaite

3-1 - Analyse du système national d'enregistrement (SNE) : des demandes satisfaites relativement rapidement symptomatiques d'un territoire détendu et sur lequel la rotation est importante

Au 31 décembre 2017, il était enregistré 252 demandes uniques de logement social (source SNE-DDCSPP73) à l'échelle de la 3CMA, soit 15 de moins qu'au 31 décembre 2016.

La demande de logement est concentrée sur Saint-Jean-de-Maurienne (212 demandes), Saint-Julien-Montdenis et Villargondran (10 demandes chacune) : 80% des premières demandes et 90 % des demandes de mutation sont sur Saint-Jean-de-Maurienne.

L'ancienneté moyenne de ces demandes est de 10 mois (contre 15 mois en moyenne en Savoie).

Sur l'ensemble des demandeurs, 78,3 % sont inscrits depuis moins d'1 an (contre 57 % à l'échelle régionale et 54 % à l'échelle nationale).

Sur l'année 2017, 124 demandes ont été satisfaites (ménages logés), soit 11 de plus qu'en 2016. Le délai moyen d'attente est de 6 mois (10 mois pour la Savoie).

Ces chiffres démontrent que le territoire ne connaît pas de tension en matière de logement social. Il y a relativement peu de demandes et l'ancienneté moyenne de celle-ci est très inférieure à celle du département. Les demandeurs trouvent relativement facilement un logement.

3-2 - Analyse des données fichier des demandeurs prioritaires (DALO) : un parc qui offre des possibilités de réponses pour les publics prioritaires

Au titre des ménages inscrits dans le fichier des demandeurs prioritaires, on note :

- ⇒ 25 demandes en attente pour l'ensemble de l'arrondissement de Maurienne, dont 14 ménages qui demandent spécifiquement la commune de St Jean de Maurienne,
- ⇒ 21 ménages logés en 2011 et 10 ménages logés en 2012 (chiffre encore provisoire au mois de janvier 2013).

Ce territoire n'est pas tendu en termes d'offre en logements sociaux. Seules les trois communes de Saint-Jean-de-Maurienne, Saint-Julien-Montdenis et Villargondran sont attractives pour les personnes à faibles ressources qui privilégient les services de proximité du fait de difficultés de déplacement.

Source : extrait du porter à connaissance de l'Etat (2014)

3-3 - Une demande sociale nuancée par les bailleurs sociaux

Après enquête auprès du principal bailleur du territoire, en réalité l'état de la demande sociale semble moindre :

- ⇒ Seulement 1 demande enregistrée sur le SNE sur 3 est exploitable par l'OPAC pour passer en commission, du fait d'un nombre conséquent de dossiers incomplets. Les dossiers incomplets sont toutefois enregistrés.
- ⇒ Environ 100 dossiers sont en cours hors mutation dont 70 % ont reçu une proposition qu'ils ont refusée. Le taux de refus est de 55%.
- ⇒ Le nombre de demandes de mutations (provenant de ménages déjà logés) représente 28 % des demandes et plus de la moitié ont déjà eu des propositions et les ont refusées.

- ⇒ Le taux de rotation est de 14% en 2017.
- ⇒ Toutes les situations urgentes parviennent à trouver des solutions rapides, en partenariat avec les services sociaux et l'ensemble des bailleurs sociaux.
- ⇒ Dans son suivi des demandes, l'OPAC témoigne d'une nette dominante de ménages sans enfants.
- ⇒ 80 % des demandes orientées vers des T1, T2 ou T3 (notamment en lien avec leurs faibles capacités financières).

Quels logements pour quels habitants ?

SYNTHESE

- ⇒ **Des logements vacants significativement présents**
- ⇒ **Un parc locatif social en repli et qui souffre d'un besoin d'amélioration (thermique particulièrement)**
- ⇒ **Un parc social composé de grands logements alors que la demande s'oriente vers de plus petites typologies**
- ⇒ **Les habitants de Saint-Jean-de-Maurienne présentent des revenus globalement plus faibles que sur les autres communes de la 3CMA**
- ⇒ **Près de 2/3 des ménages locataires du privé éligibles au parc conventionné**
- ⇒ **31 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH**
- ⇒ **Une demande en logement social modérée**
- ⇒ **L'offre en logements saisonniers est essentiellement composée de petits logements assez chers, la demande évoluant vers des logements plus grands et moins onéreux, quitte à être plus éloignés.**

V. CONSTRUCTION ET REHABILITATION : QUELLE DYNAMIQUE ?

1 - Impact des politiques publiques sur le parc de logement existant

1-1 - Des programmes de réhabilitation thermique du parc social en cours

L'OPAC de Savoie est en situation de rattrapage en termes d'entretien pour mieux répondre à la demande :

A ce jour 25 % du parc OPAC a été amélioré récemment :

- ⇒ Des réhabilitations récentes : isolation thermique par l'extérieur (ITE) + réhabilitation complète du Sapey et du Pyx (80 logements) et changements de menuiseries sur Alagnes, Ambrunes, Arbèsses, Bastille pour 131 logements et sur Chaudanne et Tulipes (30 logements). Le mode de chauffage a également été changé pour 75 logements des Jardins de Bonne Nouvelle.

L'équivalent de 15 % du parc OPAC avec projet d'amélioration :

- ⇒ Réhabilitation complètes programmées (ITE, isolation en sous face et toiture, VMC, sanitaire) sur Perce-Neige et Gentiane (56 logements)
- ⇒ Restructuration des grands logements en petits logements plus adaptés à la demande sur les Jardins de Bonne Nouvelle (29 logements)
- ⇒ Changement de menuiseries et création d'une isolation extérieure sur les Arcosses (43 logements).

La redynamisation urbaine prévue sur Saint Jean consiste à loger des salariés du chantier Lyon Turin dans du bâti vacant ou occupé de l'OPAC, mais voué à la déconstruction, avec en complément une reconstitution

d'offre à hauteur de 50 LLS dans le diffus (voir le paragraphe E page 11 de la note d'étape au 11/05/2015 établie par la mission Grand Chantier).

1-2 - La réhabilitation du parc privé

La première OPAH qui s'est déroulée sur les années 2002-2006 sur les communes de l'ex Communauté de Communes Cœur de Maurienne se voulait "généraliste". Elle a permis de subventionner divers travaux de mise aux normes ainsi que ceux liés à la prise en compte du vieillissement ou du handicap. 528 logements privés ont ainsi été rénovés ou créés dans du bâti existant (propriétaires occupants ou logements loués).

La 2ème OPAH 2007-2010, toujours sur l'ex Communauté de Communes Cœur de Maurienne, prévue initialement sur 5 ans (3 ans fermes et 2 années optionnelles) s'est, en définitive, achevée au mois d'octobre 2010. Le bilan peut se résumer de la façon suivante :

- ⇒ Thématique du handicap : les objectifs ont été atteints avec 84 dossiers déposés, principalement pour des travaux d'adaptation de sanitaires et d'installation de volets roulants ;
- ⇒ Thématique du logement indigne : aucun signalement formel n'a été enregistré durant la période de l'OPAH et aucun dossier relatif au traitement de logement indigne n'a donc été déposé. Le réseau local a cependant étudié 26 situations de logement indigne, essentiellement en lien avec des situations d'impayés de loyer ;
- ⇒ Thématique de la précarité énergétique : 110 dossiers déposés essentiellement pour des personnes aux ressources "très modestes" (inférieurs à 50 % des plafonds ANAH) et aux propriétaires "modestes" en 2010 ;
- ⇒ Dossiers sans thématique précise : plus de 100 dossiers déposés pour des travaux "non prioritaires" relatifs entre autres à des réfections de toiture et des mises aux normes d'ascenseur en copropriétés ;

- ⇒ Logements locatifs sociaux : 37 conventionnements avec ou sans travaux ont été signés sur les années 2008, 2009 et 2010.

Au final, près de 300 dossiers ont été traités dans le cadre de cette OPAH 2007-2010.

Sur la période Novembre 2013 – Novembre 2016 une troisième OPAH a été menée sur le territoire de l'ex-CCCM, les cibles étaient les suivantes :

- ⇒ cible N°1 : le repérage et la lutte contre l'habitat indigne chez les propriétaires et les locataires, avec 15 dossiers projetés (0 réalisé),
- ⇒ cible N°2 : la lutte contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants, avec 82 dossiers projetés (15 réalisés),
- ⇒ cible N°3 : l'adaptation des logements au handicap et le maintien à domicile des personnes âgées dans le parc privé pour accompagner et anticiper la perte d'autonomie, avec 105 dossiers projetés pour des propriétaires occupants et locataires (38 réalisés),
- ⇒ cible N°4 : l'accessibilité des parties communes des copropriétés avec aide pour les syndicats de copropriétés, avec 3 dossiers projetés (0 réalisé).

Au total, 53 dossiers ont été traités, bien en-dessous des prévisions. Cette OPAH, comme les 2 précédentes d'ailleurs, est axée sur la thématique « Maintien à domicile » (adaptation du logement au handicap ou au vieillissement des personnes).

Trop peu de dossiers ont été déposés pour des travaux d'économies d'énergie et pourtant, selon l'étude pré-opérationnelle, 61 % des maisons individuelles d'avant 1975 ont une consommation correspondant à l'étiquette F.

2 - Coup d'arrêt de la production de logements depuis 2009

Précision : les chiffres présentés indiquent la production globale de logements. En effet, il n'est pas possible de distinguer la production de logements en fonction de leur destination (résidence principale ou secondaire).

2-1 - Une production de logements hors communes touristiques très faible

A l'échelle de la 3CMA, 1 572 logements ont été produits entre 2006 et 2015, soit une moyenne de 157 logements par an et un taux de construction de 10 logements par an pour 1000 habitants. A titre de comparaison, le département de la Savoie est à 8,7 logt/an/1000hab. sur la même période.

Dynamique de production de nouveaux logements

	3CMA	Communes Touristiques	Communes non touristiques
Nombre total de logements construits entre 2006 et 2015	1572	1023	549
dont sous période 2006-2010	1236	893	343
dont sous période 2011-2015	336	130	206
Moyenne annuelle 2006-2015	157	102,3	54,9
dont sous période 2006-2010	247,2	178,6	68,6
dont sous période 2011-2015	67,2	26	41,2
Taux de construction pour 1000 hab. entre 2006 et 2015	10,0	36,4	4,3
dont sous période 2006-2010	15,8	63,6	5,3
dont sous période 2011-2015	4,5	9,9	3,3

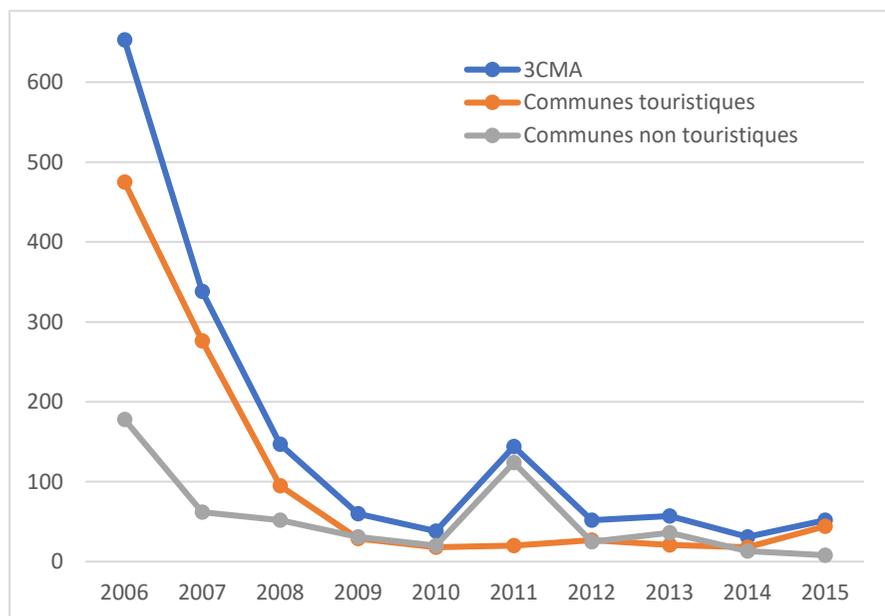
SOURCES : SIT@DEL2, MEEM/CGDD/SOES

COMMUNES TOURISTIQUES : ALBIEZ-MONTROND, FONTCOUVERTE-LA-TOUSSUIRE, MONTRICHER-ALBANNE, SAINT-JEAN-D'ARVES, SAINT-PANCRACE, SAINT-SORLIN-D'ARVES, VILLAREMBERT

Si l'on distingue les communes supports de stations de ski, le taux grimpe à 36,5 logt/an/1000hab contre seulement 4,3 pour les communes pour les communes ayant peu de lits touristiques.

La crise immobilière de 2008, qui a touché l'ensemble du territoire national, marque un coup d'arrêt dans la production de logements. Le nombre de logements construits a été divisé par 3,5 sur le territoire intercommunal, et par 7 sur les communes touristiques. Avec 15,8 logt/an/1000hab entre 2006 et 2010, contre 4,5 logt/an/1000hab entre 2011 et 2015, ce coup d'arrêt est plus marqué dans la Communauté de Communes que dans le département (respectivement 10,6 et 6,8 logt/an/1000hab).

Evolution de la production de nouveaux logements depuis 2006



SOURCES : SIT@DEL2, MEEM/CGDD/SOES

A l'échelle communale et pour les communes non touristiques, Hermillon et Jarrier font l'objet d'une dynamique de construction synonyme de développement avec un taux de construction de 9,4 et 6 logements/an/1000hab. depuis 2011. Avant la crise, une forte dynamique de construction était observée sur l'ensemble du territoire hormis Saint-Jean-de-Maurienne, Villargondran et Pontamafrey-Montpascal. Ainsi, le territoire a manifestement fait l'objet d'un phénomène de périurbanisation à l'échelle de l'intercommunalité. Albiez-le-Jeune, Jarrier et Montvernier ont été les communes les plus expansionnistes.

	2006-2010			2011-2015		
	Total lgts	Lgts/an	Logt/an/1000hab.	Total lgts	Lgts/an	Logt/an/1000hab.
Albiez-Le-Jeune	15	3	27,0	4	0,8	7,2
Albiez-Montrond	124	24,8	64,8	26	5,2	13,6
Le Châtel	7	1,4	7,1	2	0,4	2,0
Fontcouverte-La-Toussuire	172	34,4	60,5	40	8	14,1
Hermillon	21	4,2	7,9	25	5	9,4
Jarrier	33	6,6	14,1	14	2,8	6,0
Montricher-Albanne	29	5,8	8,6	9	1,8	2,7
Montvernier	12	2,4	10,9	4	0,8	3,6
Pontamafrey-Montpascal	7	1,4	4,1	1	0,2	0,6
Saint-Jean-d'Arves	59	11,8	41,1	20	4	13,9
Saint-Jean-De-Maurienne	173	34,6	4,1	126	25,2	3,0
Saint-Julien-Mont-Denis	50	10	6,2	17	3,4	2,1
Saint-Pancrace	101	20,2	69,9	7	1,4	4,8
Saint-Sorlin-d'Arves	276	55,2	158,2	22	4,4	12,6
Villarembert	132	26,4	104,3	6	1,2	4,7
Villargondran	25	5	5,1	13	2,6	2,6
3CMA	1236	247,2	15,8	336	67,2	4,3
Savoie			10,6			6,8

2-2 - Saint-Jean de Maurienne et les stations de ski se développent sous forme d'habitat collectif, contrairement au reste du territoire

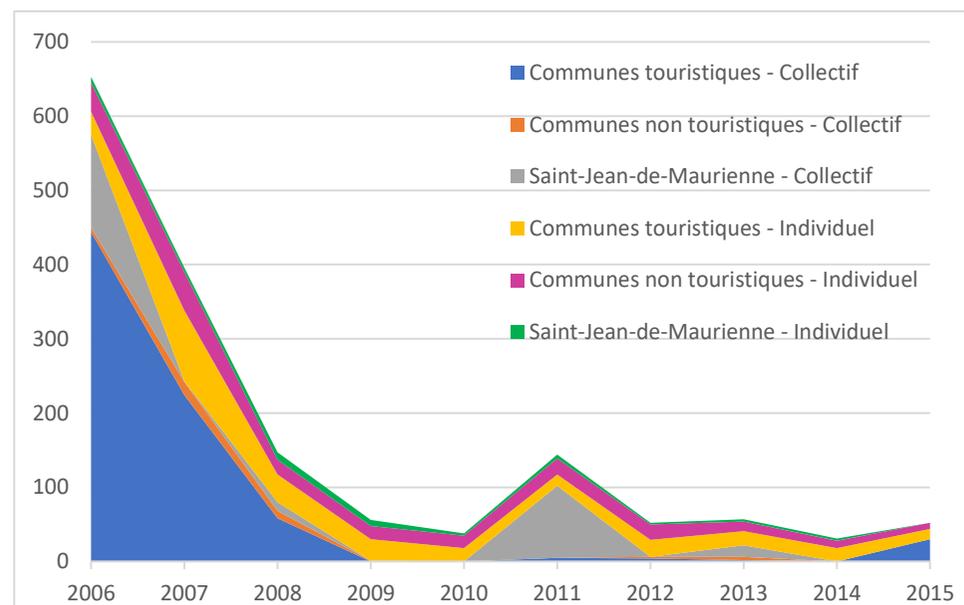
Il est observé une forte distinction entre la production de logements sur Saint Jean de Maurienne et les communes touristiques, avant tout réalisées sous forme d'habitat collectif et le reste de la communauté de communes, qui concentre l'habitat individuel.

Part des logements construits sous forme d'habitat collectif par commune

	2006-2010	2011-2015
Albiez-Le-Jeune	33 %	0 %
Albiez-Montrond	70 %	62 %
Châtel	0 %	0 %
Fontcouverte-La-Toussuire	90 %	35 %
Hermillon	0 %	8 %
Jarrier	9 %	0 %
Montricher-Albanne	0 %	22 %
Montvernier	17 %	0 %
Pontamafrey-Montpascal	0 %	0 %
Saint-Jean-d'Arves	64 %	35 %
Saint-Jean-De-Maurienne	80 %	90 %
Saint-Julien-Mont-Denis	38 %	24 %
Saint-Pancrace	76 %	0 %
Saint-Sorlin-d'Arves	91 %	9 %
Villarembert	89 %	0 %
Villargondran	40 %	0 %
3CMA	73 %	48 %

SOURCES : SIT@DEL2, MEEM/CGDD/SOES

Evolution de la construction de logements au regard de la forme urbaine entre 2006 et 2015



SOURCES : SIT@DEL2, MEEM/CGDD/SOES

Les stations de ski ont connu une forte production de lits touristiques en logements collectifs qui s'est arrêtée brusquement en 2009. Ce type de logements reprend timidement en 2015.

Alors qu'elles comprennent 18 % de la population de la 3CMA, les communes touristiques concentrent plus de la moitié des constructions de logements individuels.

L'évolution du nombre de lits touristiques ci-après entre 2012 et 2017 donne une idée de l'impact des stations de ski sur les nouvelles constructions.

Nombre de lits touristiques marchands et non marchands

	2012	2017	Evolution	Evolution %
Albiez-Le-Jeune	510	476	-34	-7%
Albiez-Montrond	4 761	5 514	753	16%
Fontcouverte-La-Toussuire	11 853	12 984	1131	10%
Hermillon	95	64	-31	-33%
Jarrier	1 308	1 201	-107	-8%
Le Châtel	370	420	50	14%
Montricher-Albanne	4 153	3 792	-361	-9%
Montvernier	285	215	-70	-25%
Pontamafrey-Montpascal	405	356	-49	-12%
Saint-Jean-d'Arves	4 826	4 990	164	3%
Saint-Jean-De-Maurienne	1 260	1 607	347	28%
Saint-Julien-Mont-Denis	836	903	67	8%
Saint-Pancrace	808	1 022	214	26%
Saint-Sorlin-d'Arves	7 818	8 942	1124	14%
Villarembert	11 958	12 267	309	3%
Villargondran	80	107	27	34%
3CMA	51326	54860	3534	7%

SOURCE : SAVOIE MONT-BLANC TOURISME 2012-2017

Les communes de Fontcouverte-la-Toussuire, Saint-Sorlin-d'Arves et Albiez-Montrond ont gagné respectivement 1 131, 1 124 et 753 lits touristiques. Cela indique l'importance des résidences secondaires dans les constructions nouvelles.

⁴ à savoir des bâtiments s'appuyant sur une partie existante (transformations de locaux en logements, ou construction supplémentaire de logements attenants à un bâtiment existant).

2-3 - Une production de logements légèrement plus orientée en renouvellement urbain que le reste de la Savoie

En termes de typologie des constructions, la part de logements créés sur bâtiments existants⁴ est supérieure à ceux observés à l'échelle départementale puisque sur Cœur de Maurienne Arvan, 16 % des logements créés depuis 2007 sont sur une emprise déjà bâtie contre 14 % en Savoie.

Saint-Jean-de-Maurienne est plus faiblement concerné par ce phénomène : les constructions nouvelles se faisant plus souvent sur terrains nus.

Dans l'ensemble, la part de logements créés sur bâti existant est supérieure sur les communes de l'ex Communauté de Communes Cœur de Maurienne. Ce phénomène est à mettre en relation avec les politiques volontaristes en termes de réhabilitation du parc privé qui se sont succédées ces dernières années (OPAH de 2007 à 2010 et de 2013 à 2016).

Point de vigilance particulier, les informations relatives à l'utilisation du sol ne sont plus vérifiées par les services de l'Etat depuis 2009.

Part des logements produits sur l'existant par commune (renouvellement urbain)

	2007-2011	2012-2016
Albiez-Le-Jeune	33 %	33 %
Albiez-Montrond	19 %	8 %
Châtel	50 %	33 %
Fontcouverte-La-Toussuire	4 %	8 %
Hermillon	7 %	0 %
Jarrier	26 %	24 %
Montricher-Albanne	24 %	28 %
Montvernier	17 %	8 %
Pontamafrey-Montpascal	0 %	0 %
Saint-Jean-d'Arves	43 %	26 %
Saint-Jean-De-Maurienne	8 %	10 %
Saint-Julien-Mont-Denis	34 %	13 %
Saint-Pancrace	5 %	0 %
Saint-Sorlin-d'Arves	8 %	32 %
Villarembert	21 %	0 %
Villargondran	6 %	0 %
3CMA	16 %	16 %
Savoie	14 %	14 %

SOURCES : SIT@DEL2, MEEM/CGDD/SOES

Part des logements produits sur l'existant (renouvellement urbain)

	Communes touristiques		Communes non touristiques (hors St-Jean)		Saint-Jean-de-Maurienne	
Nombre total de logements commencés entre 2007 et 2016	703		281		331	
dont sur le bâtiment existant	131	19%	55	20%	28	8%
dont construction nouvelle (terrain nu)	572	81%	226	80%	303	92%
Nombre total de logements commencés entre 2007 et 2011	444		193		302	
dont sur le bâtiment existant	85	19%	44	23%	25	8%
dont construction nouvelle (terrain nu)	359	81%	149	77%	277	92%
Nombre total de logements commencés entre 2012 et 2016	259		88		29	
dont sur le bâtiment existant	46	18%	11	13%	3	10%
dont construction nouvelle (terrain nu)	213	82%	77	88%	26	90%

SOURCES : SIT@DEL2, MEEM/CGDD/SOES

VI. MARCHÉ IMMOBILIER : UNE RÉPONSE ADEQUATE AUX BESOINS ?

1 - Saint-Jean-de-Maurienne concentre l'offre locative et d'appartements à l'année

1-1 - Des prix de marché pour l'accession à la propriété contrastés selon la localisation du bien

Sur la base des offres de ventes immobilières et foncières en ligne au 14 février 2018 (source leboncoin.fr et seloger.com), le marché apparaît en deçà des références départementales et régionales (hors stations de ski).

Les appartements : un marché concentré sur Saint-Jean-de-Maurienne et les stations de ski

Les prix constatés sur les annonces de vente d'appartements à Saint-Jean-de-Maurienne s'établissent de la manière suivante :

- ⇒ Dans le neuf : 2 500 €/m² (peu de références : cas de l'opération Champ de Foire à Saint-Jean de Maurienne) – pas de références récentes
- ⇒ Dans l'ancien : moyenne 1590 €/m² pour les T1 et T2 (pour 7 références actuelles à Saint-Jean-de-Maurienne) et environ 1376 €/m² pour les T3 et plus, sur une trentaine de références à Saint-Jean-de-Maurienne actuellement.

A titre de comparaison, les références sur Chambéry Métropole du 1^{er} trimestre 2018 (SOURCE : IMMOBILIER.STATISTIQUES.NOTAIRES.FR) sont 15 à 20 % plus élevées, il faut compter 3440 €/m² dans le neuf et 2190 €/m² dans l'ancien (prix médian).

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'ancien s'établit à un prix médian au m² de 1840 € pour une maison et 2430 € pour un appartement et sur l'ensemble de la France à 1970 €/m² (appartement ou maison) pour l'année 2017.

SOURCE : IMMOBILIER.STATISTIQUES.NOTAIRES.FR

Le niveau de prix des appartements se rapproche ainsi des références que l'on peut constater sur le Sud Rhône-Alpes (Drôme Ardèche).

En station de ski, les prix au m² sont 1,5 à 2 fois plus élevés, avec une offre très importante en petit logement inférieur à 40 m², destinés à la location touristique.

Offres de vente d'appartements neufs et anciens référencées sur leboncoin.fr et seloger.fr – février 2018

	Prix moyen/m ²	Prix médian/m ²	Nombre d'offres
Villarembert - Le Corbier	2 390 €	2 487 €	62
Saint-Sorlin-d'Arves	2 571 €	2 529 €	23
La Toussuire	3 023 €	3 048 €	71
Albiez-Montrond	2 585 €	2 639 €	11
Saint-Jean-d'Arves	2 303 €	2 333 €	21
Jarrier	1 412 €	1 412 €	2
Saint Pancrace	2 266 €	2 304 €	8
Saint-Jean-de-Maurienne	1 617 €	1 514 €	30
Montvernier	1 169 €	1 135 €	3
Saint-Julien-Montdenis	1 467 €	1 467 €	2
MOYENNE/TOTAL	2 313 €	2 333 €	233

Le prix des ventes au m² réels est disponible pour l'année 2017 sur le site immobilier.statistiques.notaires.fr. Seules les communes ayant un volume de transactions immobilières suffisantes sont renseignées. A défaut, seul le chiffre du territoire intercommunal est disponible.

Sont indiqués le prix médian au m², le prix « bas » correspondant au 1^{er} quartile, et le prix « haut » correspondant au 3^e quartile.

IMMOBILIER

APPARTEMENTS	Mutations appartements	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles*		Communes touristiques*	
		2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017
	Nombre de références	1 014	437	276	139	44	17	694	281
Prix en € (médian)	76 050 €	80 000 €	104 000 €	100 000 €	116 775 €	130 000 €	63 750 €	65 000 €	
Surface (médiane)	55	54	74	72	106	103	44	43	
€/m2	1 591 €	1 598 €	1 492 €	1 319 €	1 083 €	1 197 €	1 695 €	1 758 €	
Mutations appartements récents	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles*		Communes touristiques*		
	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	
Nombre de références	22	3	6	2	0	0	16	1	
Prix en € (médian)	180 000 €	180 000 €	163 000 €	165 000 €			179 893 €	179 893 €	
Surface (médiane)	73	73	59	65			78	78	
€/m2	2 357 €	2 321 €	2 247 €	2 491 €			2 378 €	2 321 €	

MAISONS	Mutations maisons anciennes	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles*		Communes touristiques*	
		2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017
	Nombre de références	320	153	45	21	153	78	122	54
Prix en € (médian)	161 000 €	173 000 €	193 000 €	195 000 €	148 000 €	159 500 €	167 500 €	176 745 €	
Surface (médiane)	81	83	95	98	85	85	67	67	
€/m2	1 710 €	930 €	687 €	738 €	845 €	930 €	952 €	995 €	
Mutations maisons récentes	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles*		Communes touristiques*		
	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	
Nombre de références	13	1	2	0	5	1	6	0	
Prix en € (médian)	252 000 €	184 000 €	267 000 €		215 000 €	184 000 €	385 500 €		
Surface (médiane)	100	62	118		90	62	109		
€/m2	596 €	800 €	555 €		600 €	800 €	545 €		

Source : Exploitation MCMA73 - 18 septembre 2018

Données DGI- DVF 2013-2017

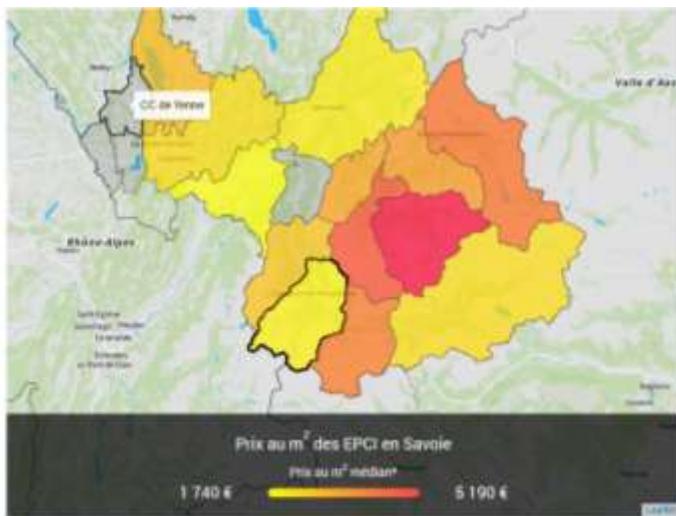
*Les communes résidentielles ou touristiques sont listées page 74 du diagnostic.

Le prix des ventes réels s'établit en moyenne 23 % plus bas que les prix dans les annonces immobilières, avec cependant un gros écart pour la commune de Villarembert (prix de vente réel 45 % plus bas). Le prix du m² médian s'établit en 2017 à 1900 € sur la 3CMA, dans l'ancien.

	Prix du m ² réel des appartements (anciens) en 2017			
	médian	bas	haut	Nb vente
Saint-Jean-de-Maurienne	1190 €	970 €	1620 €	35
Fontcouverte-la-Toussuire	2640 €	2140 €	2850 €	25
Villarembert	1720 €	1480 €	2020 €	24
3CMA	1900 €	1440 €	2510 €	154
Savoie	2720 €	2050€	3890 €	2948

Source : immobilier.statistiques.notaires.fr, chiffre du 01/01/2017 au 31/12/2017

Prix de vente des appartements anciens



Source : immobilier.statistiques.notaires.fr, chiffre du 01/01/2017 au 31/03/2018

Les maisons : un marché mieux réparti sur le territoire et plus en phase avec les moyennes régionales et départementales.

A l'inverse du marché des appartements, le marché des maisons anciennes est plus proche du marché moyen régional ou départemental.

- ⇒ Les prix sont très variables selon le bien.
- ⇒ Pour un bien « standard » (maison 5 pièces) il faut compter 200 000 à 230 000€.

Le marché local reste donc bien inférieur au marché du bassin chambérien (Maison ancienne Chambéry Métropole : 275 000€ / Savoie : 220 000€), néanmoins les références constatées sont en phases avec les références régionales (Auvergne-Rhône-Alpes : Prix médian du m² à 1830 € du m² sur la période du 01/01/2017 au 31/03/2018 – source : immobilier.statistiques.notaires.fr).

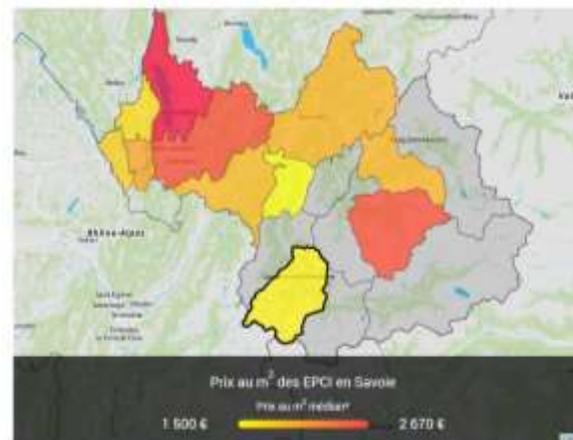
Les écarts de prix au m² entre les stations de ski et les communes de vallée sont encore plus élevés pour les maisons que pour les appartements. Ces prix élevés sont un frein pour de jeunes locaux qui voudraient acheter près des stations de ski.

Le prix de vente réel médian s'établit 23 % en dessous des prix constatés dans les annonces immobilières, à 1 560 €/m².

**Offres de vente de maisons référencées sur leboncoin.fr et seloger.fr
- février 2018**

	Prix moyen/m ²	Prix médian/m ²	Nbre d'offres
Fontcouverte-La Toussuire	4 240 €	4 422 €	5
Saint Pancrace	2 787 €	2 787 €	2
Saint-Sorlin-d'Arves	2 750 €	2 750 €	1
Albiez-Montrond	2 444 €	2 321 €	4
Montricher-Albanne	2 245 €	2 664 €	3
Jarrier	2 032 €	1 737 €	10
Le Chatel	1 814 €	1 815 €	1
Saint-Jean-de-Maurienne	1 764 €	1 803 €	10
Villargondran	1 742 €	1 783 €	6
Albiez-le-Jeune	1 633 €	1 836 €	5
Pontamafrey-Montpascal	1 558 €	1 422 €	7
Montvernier	1 425 €	1 425 €	2
Villarembert - Le Corbier	1 349 €	1 350 €	1
Saint-Julien-Montdenis	1 140 €	1 263 €	3
MOYENNE/TOTAL	2 066 €	1 814 €	60

Prix de vente des maisons anciennes



Source : immobilier.statistiques.notaires.fr, chiffre du 01/01/2017 au 31/03/2018

	Prix du m ² réel des maisons en 2017			
	médian	bas	haut	Nb vente
3CMA	1560	1250	2090	57
Savoie	2010	1480	2620	366

Source : immobilier.statistiques.notaires.fr, chiffre du 01/01/2017 au 31/12/2017

Les terrains : peu d'offres de terrain à bâtir, des prix variables en fonction de la situation

FONCIER									
	<i>Mutations foncier nu zone U habitat ou constructible CC</i>	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles		Communes touristiques	
		2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017
TERRAIN EQUIPE	Nombre de références	190	77	19	6	82	38	89	33
	Prix médian en €	28 000 €	28 800 €	42 000 €	64 000 €	14 284 €	1 060 €	45 200 €	55 000 €
	€/m2 (médiane)	31	30	28	47	20	20	80	82
	Surface (médiane)	664	781	1 288	1 530	641	654	650	831
	Prix moyen en €	57 000 €	75 000 €	73 000 €	163 000 €	23 981 €	23 415 €	84 482 €	118 874 €
	€/m2 (moyenne)	68 €	54 €	52 €	84 €	37 €	29 €	100 €	78 €
	Surface (moyenne)	2 495	3 350	7 482	12 800	1 639	838	2 219	4 517
	Total ha.	47	26	14	8	13	3	20	15
TERRAIN AMENAGE	<i>Mutations foncier nu zone AU Habitat</i>	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles		Communes touristiques	
		2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017
	Nombre de références	28	8	5	3	18	4	5	1
	Prix médian en €	65 000 €	81 000 €	20 000 €	15 000 €	70 500 €	81 445 €	88 000 €	95 000 €
	€/m2 (médiane)	80	66	26	18	81	94	35	22
	Surface (médiane)	822	815	784	499		815	2 939	4 388
	Prix moyen en €	71 000 €	84 000 €	79 000 €	104 000 €	67 219 €	66 685 €	79 400 €	95 000 €
	€/m2 (moyenne)	90 €	124 €	136 €	206 €	83 €	87 €	71 €	22 €
Surface (moyenne)	2 115	1 126	864	592	2 324	712	2 614	4 388	
Total ha.	6	1			4	0	1	0	
TERRAIN BRUT	<i>Mutations foncier nu zone AU strict</i>	3CMA		Saint-Jean-de-Maurienne		Communes résidentielles		Communes touristiques	
		2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017	2013-2017	2016-2017
	Nombre de références	3	1	0	0	2	1	1	0
	Prix médian en €	1 300 €	1 300 €			4 650 €	1 300 €	900 €	
	€/m2 (médiane)	1	0			5	0	1	
	Surface (médiane)	1 394	4 376			2 646	4 376	1 394	
	Prix moyen en €	3 400 €	1 300 €			4 650 €	1 300 €	900 €	
	€/m2 (moyenne)	3 €	- €			5 €	- €	1 €	
Surface (moyenne)	2 228	4 376			2 646	4 376	1 394		
Total ha	1	0			1	0	0		

Source : Exploitation MCMA73 - 18 septembre 2018 - Données DGI- DVF 2013-2017

Le marché des terrains est aujourd'hui relativement faible. Peu d'offres de vente sont identifiées (11 références dont 6 à Saint-Jean) et les prix constatés sont très variables, s'établissant dans une fourchette de 49 à 150 €/m².

- ⇒ Sur Saint-Jean parcelle à partir de 63 000 € (49 €/m² non viabilisé).
- ⇒ 3 offres sur Jarrier autour de 66 000 € la parcelle constructible.

Le prix médian réel des terrains est de 80 €/m² en 2017.

	Prix du m ² de terrain constructible en 2017			
	médian	bas	haut	Nb vente
3CMA	80	40	100	21
Savoie	100	60	150	372

Source : immobilier.statistiques.notaires.fr, chiffre du 01/01/2017 au 31/12/2017

Le prix médian des terrains peut sembler faible par rapport à la réalité, notamment en station : il peut être amoindri par des prix particulièrement bas sur certaines communes (Montricher-Albanne).

Une demande orientée vers les maisons individuelles et les petits logements

Selon deux des principales agences immobilières du territoire, les biens les plus recherchés sont principalement sur les maisons individuelles avec 3 chambres, ainsi que les petits appartements type T2. Les petits logements meublés sont très recherchés mais il n'y a que très peu d'offres. Les saisonniers ne sont pas prioritaires pour les logements, les loueurs préférant des locataires à l'année.

Les jeunes ménages portent leur préférence sur les logements récents, mais se reportent souvent sur des maisons avec des travaux faute de

budget suffisant. Les locations de maisons sont également recherchées, mais il existe très peu d'offre.

En synthèse :

Les entretiens communaux réalisés dans le cadre du diagnostic ont révélé la quasi-absence du territoire des promoteurs-constructeurs (hors stations de ski), voire des lotisseurs. A l'exception d'une opération dans les années 2010 sur Saint-Jean-de-Maurienne (place du Champ de foire), les promoteurs immobiliers sont absents de la vallée et ne semblent plus prospecter pour développer des formes d'habitat collectif (aucun projet identifié). Les communes volontaires pour développer des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle (cas de Saint-Julien-Montdenis par exemple), ne parviennent pas à trouver les opérateurs (privés ou publics) susceptibles de porter une opération d'ensemble mixte en forme et en produit.

Sur Saint-Jean-de-Maurienne un projet de requalification porté par la Ville est en cours en 2018 à l'échelle de deux ilots. La ville a déposé deux permis de démolir sur l'îlot Tabellion permettant ensuite à un promoteur d'engager des travaux. Sur l'ensemble Saint-Joseph (vaste emprise libérée par l'enseignement catholique), un permis de construire est en cours d'instruction pour la construction de logements par un promoteur.

- ⇒ **Dans le neuf, après plusieurs années de marché amorphe, les témoignages de professionnels de l'immobilier tendent vers le constat d'un regain de la demande de logement en accession. Ce marché reste discret et orienté en périphérie de Saint-Jean-de-Maurienne.**
- ⇒ **Dans l'ancien la demande est bien présente à condition que les prix soient en phase avec la réalité du marché.**

1-2 - Le marché locatif privé est 25 % moins cher que l'ensemble du Département

Sur la base des offres de location d'appartements en ligne au 14 février 2018 (source *leboncoin.fr* et *seloger.com*), le marché apparaît en deçà des références départementales et régionales.

Appartements non meublés : environ 9 €/m² en T3, soit 25 % moins cher que sur l'ensemble du Département

Les loyers moyens pour les appartements non meublés (38 références dont 32 à Saint-Jean) s'établissent sur les références moyennes suivantes selon la typologie des logements :

- ⇒ T1 : 10,2 € CC/m² (soit environ 255 € CC/mois pour un T1 de 25 m²)
- ⇒ T2 : 10,8 € CC/m² (soit environ 487 € CC/mois pour un T2 de 45 m²)
- ⇒ T3 : 9,2 € CC/m² (soit environ 597 € CC/mois pour un T3 de 65 m²)
- ⇒ T4 : 8,4 € CC/m² (soit environ 714 € CC/mois pour un T4 de 85 m²)

Le marché local est donc globalement inférieur au marché constaté sur l'ensemble du département de la Savoie (-2 €/m² environ).

Les appartements meublés : peu d'offre de location

(3 références dont 2 à Saint-Jean)

- ⇒ Nombre de références non significatives

⁵ RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux : dresse l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux (nombre de logements,

Les maisons

Il existe très peu d'offres de location de maisons individuelles (3 offres sur *leboncoin.fr* en juillet 2018). Les prix au m² proposés oscillent entre 7 et 10 € par mois.

1-3 - Un parc locatif public aux loyers légèrement inférieurs à ceux constatés à l'échelle départementale

A l'appui des données RPLS⁵ 2017 et des échanges tenus avec l'OPAC de Savoie, il apparaît qu'environ 50 % des logements locatifs sociaux présents sur le territoire ont été financés en PLA (loyers dont les plafonds de loyers admis sont supérieurs aux loyers actuels PLUS et aux loyers plus anciens HLMO).

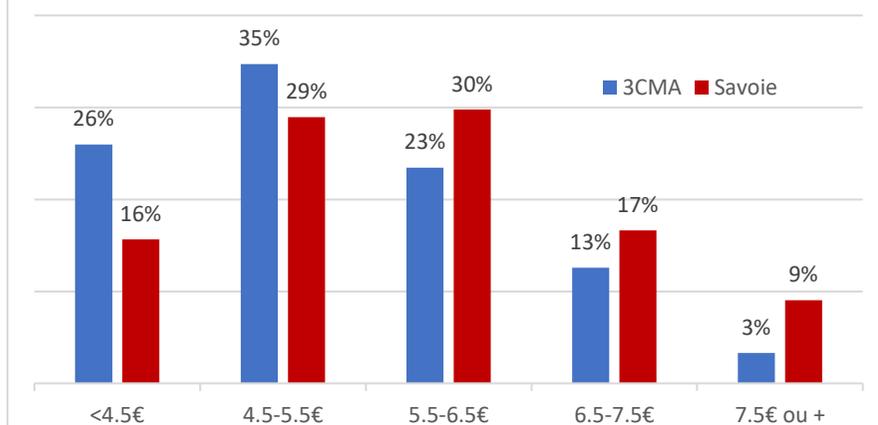
Les loyers pratiqués s'établissent en moyenne à 5,32 €/m² (tout mode de calcul de surface confondu). Globalement le niveau de loyers est donc inférieur aux loyers HLM moyens pratiqués en Savoie (5,75 €/m²).

Les logements loués moins de 5,5 €/m² représentent 61 % des logements HLM du territoire (contre 45 % en Savoie) et 26 % du parc de logements de la 3CMA est loué moins de 4,5 €/m² contre 16 % à l'échelle départementale.

modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement)

Distribution du parc de logements locatifs publics au regard du niveau de loyer en 2017

Tranches de loyer par m ² (tout mode de calcul)	<4.5 €	4.5- 5.5€	5.5- 6.5€	6.5- 7.5€	7.5 € ou +	Total
Le Châtel			4	4		8
Fontcouverte-la-Toussuire			3	9	5	17
Hermillon		2				2
Montricher-Albanne	2	18	1	1		22
Pontamafrey-Montpascal		5				5
Saint-Jean-de-Maurienne	288	336	209	122	29	984
Saint-Julien-Montdenis	10	25	15	6	2	58
Saint-Sorlin-d'Arves			8	1	2	11
Villargondran		15	31	2		48
TOTAL	300	401	271	145	38	1155



SOURCES : RPLS 2017

Construction et réhabilitation : quelle dynamique ? Quel état du marché ?

SYNTHESE

- ⇒ Une dynamique de construction neuve variable sur l'ensemble du territoire, selon les communes. Une absence quasi-totale de promoteurs-constructeurs hors stations de ski.
- ⇒ Le marché de l'ancien trouve preneur lorsque les prix sont adaptés au marché (en appartements, prix inférieurs à 170 000€ pour un produit standard).
- ⇒ La réhabilitation ne semble pas faiblir.
- ⇒ Le parc locatif public présente des niveaux de loyers plus bas que pour l'ensemble de la Savoie et demeure attractif par rapport à l'offre locative privée.

VII. RENCONTRES AVEC LES COMMUNES : QUELLES PRIORITES ? QUELS OBJECTIFS ? QUELLES CAPACITES ?

1 - Des stratégies de développement hétérogènes et une conscience forte de l'enjeu de mobilisation du parc existant

1-1 - Des méthodes de production foncière partagées entre laisser-faire et encadrement

Au cours du mois d'octobre 2014 pour les communes issues de l'ex-Communauté de Communes Cœur de Maurienne et janvier 2018 pour les communes issues de l'ex-Communauté de Communes de l'Arvan, une série d'entretiens qualitatifs a été conduite auprès de chacune des seize communes de manière à aborder en détail la problématique habitat-foncier du territoire. Il s'agissait de recueillir les perceptions des enjeux par les élus, d'évoquer leurs objectifs de développement à partir des documents d'urbanisme en vigueur et recenser les disponibilités foncières pour l'habitat.

Des rencontres communales animées selon 8 thèmes :

- ⇒ les caractéristiques générales de la commune,
- ⇒ les objectifs de développement,
- ⇒ la demande de la population en matière de logement,
- ⇒ l'offre de logement, les prix de marchés immobiliers et fonciers,
- ⇒ les outils financiers et réglementaires mis en œuvre,
- ⇒ l'intercommunalité et l'habitat, le potentiel foncier pour l'habitat.

A l'issue de ces rencontres, il apparaît deux types de communes qui diffèrent dans leurs pratiques de l'urbanisme et leur stratégie (voir détail au sein du document annexe « Synthèse des rencontres communales »).

D'une part on peut identifier des communes articulant interventionnisme par la pratique régulière d'acquisitions foncières en vue de maîtrise foncière publique et encadrement réglementaire par la définition de zones AU à règlement intégrant des règles de mixité sociale et de diversité de formes urbaines. Les communes concernées par ces méthodes d'urbanisation sont en premier lieu Saint-Jean-de-Maurienne, Saint-Julien-Montdenis et Le Châtel. Dans une moindre mesure Villargondran, Montvernier, Jarrier et Fontcouverte-la Toussuire peuvent également relever de ce fonctionnement.

D'autre part les communes de Hermillon, Montricher-Albanne et Pontamafrey-Montpascal, Villarembert, Saint-Pancrace, Saint-Jean-d'Arves, Saint-Sorlin-d'Arves, Albiez-le-Jeune et Albiez-Montrond s'inscrivent plutôt dans un développement peu encadré, laissant l'initiative privée développer une urbanisation diffuse avec peu de contraintes réglementaires ou financières.

1-2 - Des enjeux partagés en matière de réhabilitation du parc délaissé et d'anticipation du vieillissement de la population

Du point de vue des enjeux perçus, le premier enjeu partagé par une grande partie des communes rencontrées est celui de l'habitat existant ; à travers la nécessité de remise sur le marché de logements vacants, d'éviter l'abandon des logements anciens dégradés au profit d'une offre nouvelle, et d'exploiter le potentiel de mutation d'anciens bâtiments agricoles. Cette question de la valorisation de l'habitat existant s'articule souvent avec une démarche de valorisation des espaces publics, de renforcement de l'attractivité et de la qualité urbaine et paysagère des villages (en particulier concernant Saint-Jean-de-Maurienne, Saint-Julien-Montdenis, Pontamafrey-Montpascal).

A ce titre, il est rappelé qu'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé par le ministère en vue de la revitalisation des centres-bourgs. Le projet présenté par Saint-Jean-de-Maurienne a été intégré au contrat de plan Etat Région (CPER 2015-2020), volet 2 actions d'accompagnement du territoire Maurienne.

Autre enjeu prégnant partagé par les élus, surtout celles de fond de vallée proches des services : celui du vieillissement de la population.

Plusieurs communes ont pour volonté de pouvoir assurer un renouvellement générationnel et limiter un trop important vieillissement de la population. La production de logements locatifs apparaît comme une réponse partagée face à cette problématique. Une demande croissante est ressentie sur Saint-Jean-de-Maurienne de la part de personnes âgées en cœur de ville sur des appartements en T2 ou T3. Des communes (Jarrier, Villarembert) aimeraient des aides pour inciter des bailleurs sociaux à construire des logements sociaux sur leur territoire.

1-3 - Des communes en attente d'ingénierie et qui se questionnent sur les moyens mobilisables

Les avis des communes peuvent être relativement divergents sur la question des enjeux de la politique locale de l'habitat et surtout sur les moyens qui peuvent être mobilisés pour y répondre.

Néanmoins, il apparaît que les outils actuellement portés par l'intercommunalité (subvention parc public, projet de pôle urbanisme) sont soutenus par l'ensemble des communes. Certaines communes présentent une attente en termes d'ingénierie et d'accompagnement sur les projets neufs et de réhabilitation :

- ⇒ enjeu de renforcer les capacités de négociations foncières/immobilières et les solutions de portage foncier.
- ⇒ besoins de développer la réflexion en cours concernant la mutualisation des services intercommunaux qui pourrait servir la question d'un aménagement cohérent et volontaire.

Le PLH constitue également aux yeux de certains une opportunité pour initier une réflexion nouvelle sur les formes d'habitat intermédiaire en alternative à la maison individuelle.

La ville de Saint-Jean-de-Maurienne témoigne également en faveur de l'utilité d'organiser une concertation intercommunale dans la localisation des opportunités de développement et de réponse aux besoins.

L'extension du PLH est réalisée aujourd'hui parallèlement à la prise de compétence PLUI de la 3CMA et la création prochaine d'un service unique portant sur les thématiques de l'urbanisme et du logement.

Enfin, cette démarche PLH est également une opportunité pour permettre la mobilisation de financements partenariaux en lien avec une démarche de projets exemplaires ou innovants.

2 - Offre foncière et perspectives de développement des communes : un potentiel pour un peu plus de 800 logements dont la moitié à Saint-Jean-de-Maurienne

2-1 - Des documents d'urbanisme qui demeurent relativement anciens

La communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan compte treize PLU dont seulement deux sont « grenellisés » (approuvé après le 1 juillet 2013, c'est le cas d'Albiez-Montrond et Villarembert), et une commune est au Règlement National d'Urbanisme depuis que son POS n'est plus opposable (Pontamafrey-Montpascal). Enfin, les communes de Montvernier et Le Châtel possèdent une carte communale.

Début 2018, quatre communes sont en cours de révision de leur PLU : Fontcouverte-la-Toussuire, Montricher-Albanne, Saint-Jean-d'Arves et Saint-Sorlin-d'Arves.

	Document d'urbanisme en vigueur	Approbation
Albiez-le-Jeune	PLU	2008
Albiez-Montrond	PLU	2014, modifié en 2016
Le Châtel	Carte communale	2009
Fontcouverte-la-Toussuire	PLU	2006, révision en cours
Hermillon	PLU	2008, modifié en 2012
Jarrier	PLU	2009
Montricher-Albanne	PLU	2005, révision en cours
Montvernier	Carte communale	2008, révisée en 2013
Pontamafrey-Montpascal	RNU	POS de 1982, devenu caduc
Saint-Jean-d'Arves	PLU	2008, modifié en 2016, en cours de révision
Saint-Jean-de-Maurienne	PLU	2005
Saint-Julien-Mont-Denis	PLU	2007, modifié en 2015
Saint-Pancrace	PLU	2006, modifié en 2009
Saint-Sorlin-d'Arves	PLU	2012, révision en cours
Villarembert	PLU	2017
Villargondran	PLU	2005, modifié en 2014

2-2 - Des documents d'urbanisme permettant de satisfaire les besoins en logements du territoire sur une période de plus de 15 ans d'urbanisation

Le potentiel foncier identifié sur la base des documents d'urbanisme en vigueur, s'établit à près de 81 hectares, parmi lesquels on peut distinguer trois catégories :

- ⇒ Le foncier en zone constructible U, mobilisable à court terme.
- ⇒ Le foncier en zone AU dites « A urbaniser », ces zones sont mobilisables soit par la construction des réseaux ou équipements nécessaires, soit par modification du document d'urbanisme.
- ⇒ Le foncier considéré comme destiné à des résidences touristiques et secondaires, situé dans les stations de ski, ce foncier n'est pas pris en compte pour le calcul du nombre de logements potentiels : il correspond à plus de 25 ha.

Le seuil minimum des parcelles identifiées en potentiel foncier est fixé à 2 500 m², sauf pour les communes de Montvernier et du Châtel en carte communale où le seuil est fixé à 1000 m².

Plus de la moitié de la surface constructible destinée à de l'habitat permanent et 80 % de l'équivalence en nombre de logements est concentrée sur trois communes : Saint-Jean-de-Maurienne (12,8 ha), Saint-Julien-Montdenis (9 ha) et Fontcouverte-la-Toussuire (6,4 ha).

Potentiel foncier identifié et non construit en 2016

	Potentiel foncier en zone U (ha)	Potentiel foncier en zone AU (ha)	Potentiel foncier en zone AU strict	Estimation en logements /ha	Equivalent en logements principaux (U et AU)	Equivalent en logements principaux (U + AU - AU strict)
Albiez-le-Jeune	1,7	2,3	2,3	5	20	9
Albiez-Montrond	0,9	0,6	0,0	10	16	16
Le Châtel	1,4	0,0	0,0	10	14	14
Fontcouverte	1,0	5,4	0,0	10	64	64
Hermillon	2,1	3,3	0,0	10	54	54
Jarrier	0,9	2,8	2,8	5	19	5
Montricher-Albanne	1,7	0,7	0,0	5	12	12
Montvernier	0,1	0,0	0,0	10	1	1
Pontamafrey-Montpascal	2,1			13	29	29*
St Jean de Maurienne	1,4	11,4	6,9	30	385	176
St Jean d'Arves	0,5	0,0	0,0	5	3	3
St Julien Montdenis	2,6	6,4	0,0	20	179	179
St Pancrace	0,0	1,3	0,3	5	7	5
St Sorlin d'Arves	0,8	0,0	0,0	10	8	8
Villargondran	0,0	2,5	2,0	15	37	8
Villarembert	0,0	2,3	0,0	10	23	23
3CMA	17,3	39	14,3		871	605

*Le potentiel foncier de Pontamafrey-Montpascal n'est plus évaluable sous régime du règlement national de l'urbanisme : les données du diagnostic de base du PLH, issu de l'ancien POS ont été conservées.

Parmi les 39 ha de zones AU destinées à de l'habitat permanent, 14 ha (soit environ 265 équivalents logements) correspondent à des zones AU « stricts », dans des communes dont le PLU n'est pas « grenellisé ». Depuis 2017, cela implique que ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation sans une révision générale du PLU. Les communes concernées n'ayant pas prévu la révision de leur PLU, le potentiel de construction est réduit au moins pour les cinq prochaines années.

A noter que si l'on prend en compte les 14 ha non constructibles dans la durée de vie du PLH (2016-2022), le potentiel de nouveaux logements principaux passe d'environ 871 à 605 logements.

En prenant en compte la dynamique récente de construction (données Sitadel) relativisée en appliquant à ce rythme, le taux de résidences principales du territoire (les données Sitadel ne permettent pas d'isoler les constructions à destination touristique), le potentiel foncier identifié est assez bien dimensionné par rapport à la durée du PLH : en effet, avec un rythme de construction de 67 logements par an depuis 2011, soit environ 30 logements construits par an destinés à des résidences principales (40% du parc en RP selon les chiffres Insee 2015, arrondis au-dessus pour intégrer les RP vacants), le potentiel foncier du territoire permettrait d'assurer 18 années de construction.

En revanche, dans une perspective plus optimiste de marché immobilier (cas de la période 2006-2010 : construction de 247 logements par an dont environ 100 logements à destination de RP), les documents d'urbanisme en vigueur ne permettraient d'assurer que 6 à 8 années de développement.

Par ailleurs, on peut également approcher l'estimation des constructions hors résidences secondaires et touristiques par le rythme annuel de construction hors commune comprenant une station de ski, qui est de 41 logements/an sur la période 2010-2015 et de 69 logements/an entre 2006 et 2009.

Les planches par communes ci-après constituent une synthèse des propos et informations recueillies lors des enquêtes communales, lesquelles sont retranscrites en annexe du PLH.

Nota : le présent document évoque à plusieurs reprises les noms de communes résidentielles et communes touristiques. Elles se répartissent de la façon suivante :

Communes résidentielles	Communes touristiques
Albiez-le-Jeune	Albiez-Montrond
Le Châtel	Fontcouverte
Hermillon	Montricher-Albanne
Jarrier	St Jean d'Arves
Montvernier	St Pancrace
Pontamafrey-Montpascal	St Sorlin d'Arves
St Jean de Maurienne	Villarembert
St Julien Montdenis	
Villargondran	

2-3 - Albiez-le-Jeune

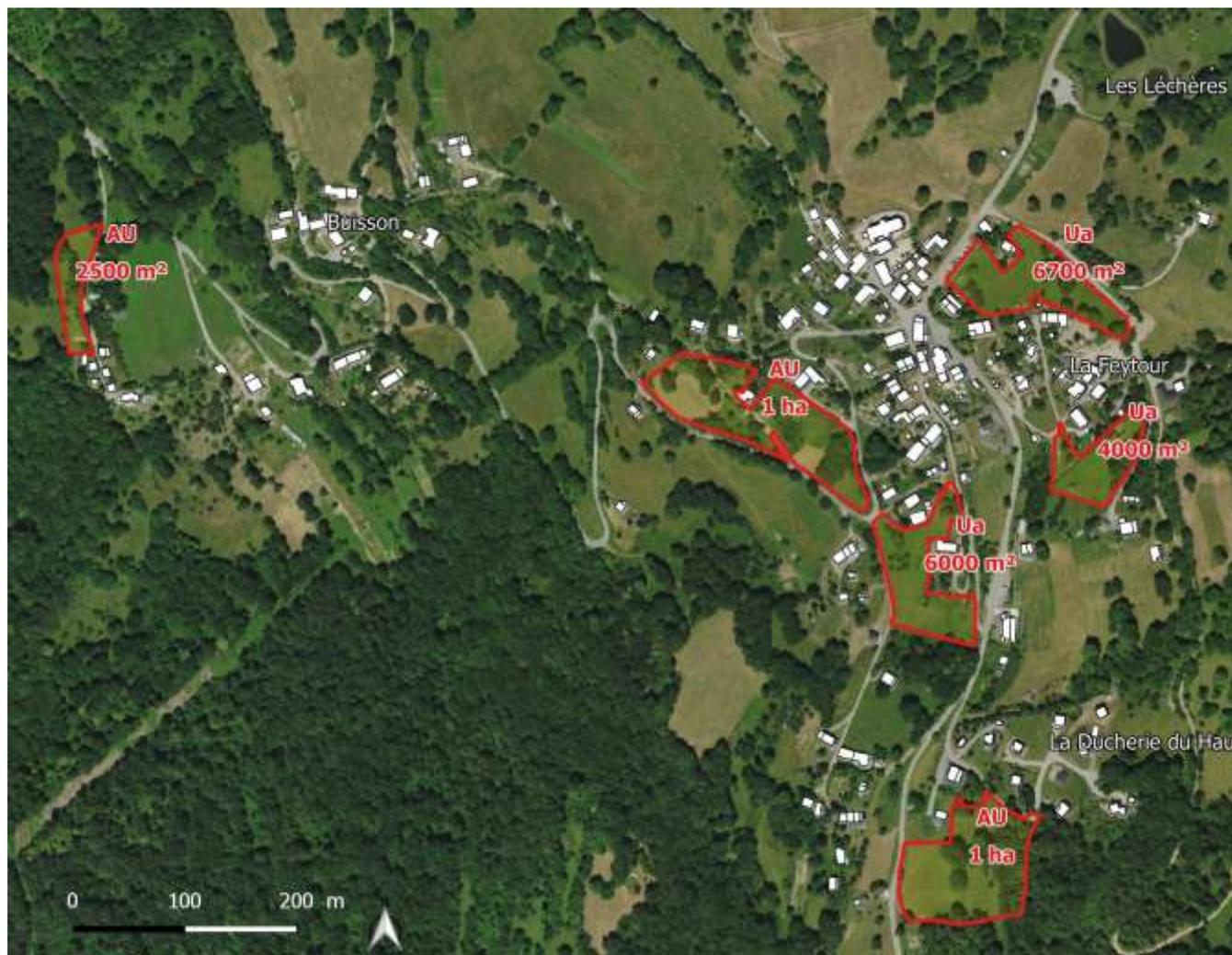
- ⇒ 3 emprises foncières en zone U (1,7 ha).
- ⇒ 4 emprises foncières en zone AU (2,3 ha), difficilement constructibles en raison de la non grenellisation du PLU.
- ⇒ Environ 8 logements en U et 12 en AU (5 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Sur la thématique habitat, rénover 3 logements communaux et éventuellement en reconvertir un, mais la commune n'a pas les moyens de faire d'importants travaux. Ces logements pourraient servir pour des saisonniers ou pour une association.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Des actions en faveur du logement saisonnier.
- ⇒ Des actions en faveur du logement pour les personnes âgées.



2-4 - Albiez-Montrond

⇒ 3 emprises foncières en zone U et 2 en zone 2AU, hors zone prédestinée à des logements touristiques (2.9 ha visés)

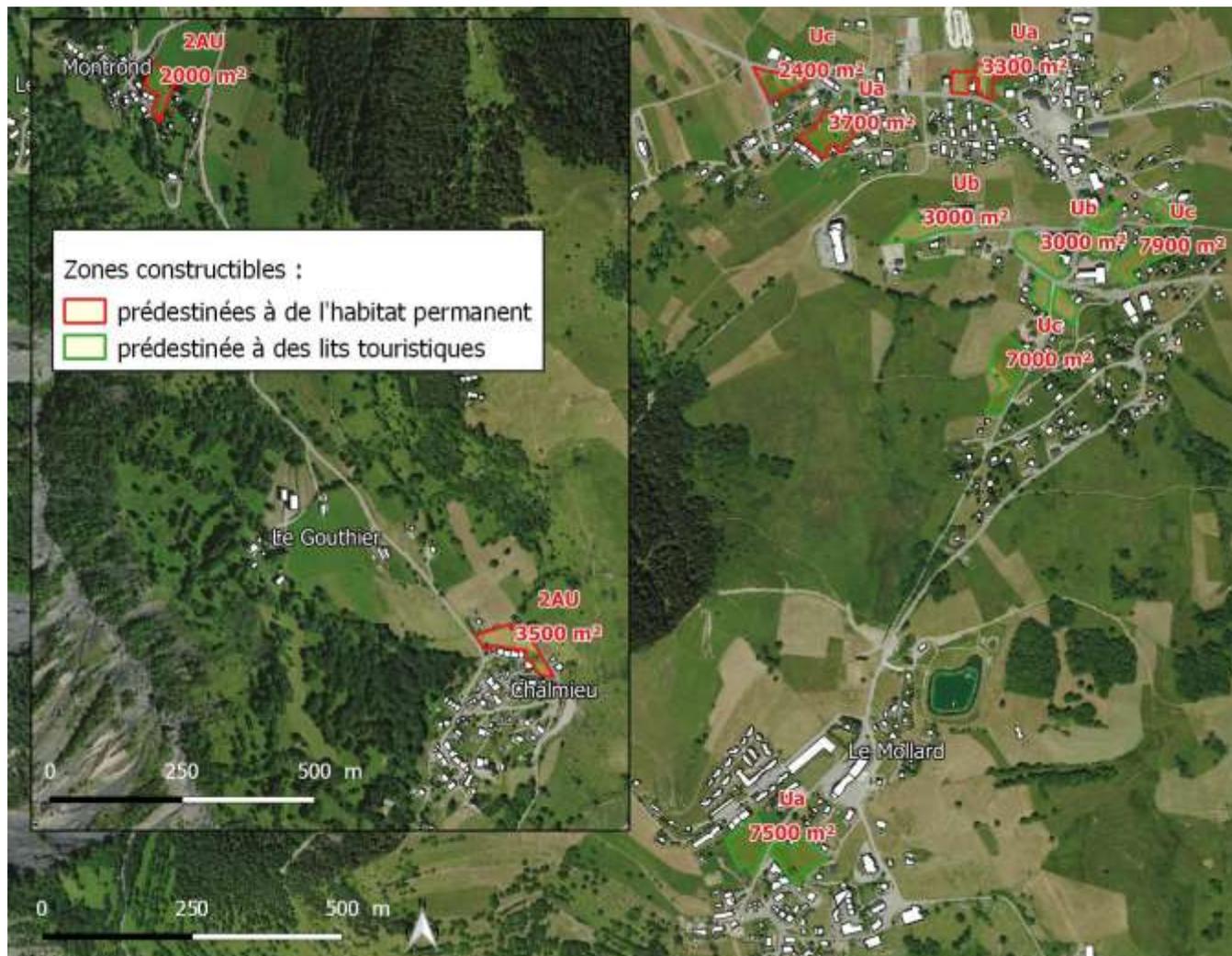
⇒ Environ 15 logements possibles (15 logements/ha).

Priorités de la commune :

⇒ Faire tourner la station de ski et préserver ses emplois directs et indirects.

Attente vis-à-vis du PLH :

⇒ Pas d'attente particulière en matière d'habitat, éventuellement des aides pour le logement saisonnier.



2-5 - Le Châtel

- ⇒ 5 emprises foncières identifiées (constructible en carte communale)
- ⇒ Environ 1,5 ha pour 15 logements (10 logements/ha)

Priorités de la commune :

- ⇒ Volonté de relancer une réflexion sur la création de logements sur une emprise foncière existante au Ventour (renouvellement urbain) en intégrant une démarche qualitative et de densification (étude pré-opérationnelle en cours en 2018)

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Fortes attentes en termes d'ingénierie et d'accompagnement sur les projets neufs et de réhabilitation (mutualisation de service).
- ⇒ Renfort de la capacité de négociations foncières/immobilières et les solutions de portage foncier.
- ⇒ Promotion de formes alternatives à l'habitat individuel.



2-6 - Fontcouverte-la-Toussuire

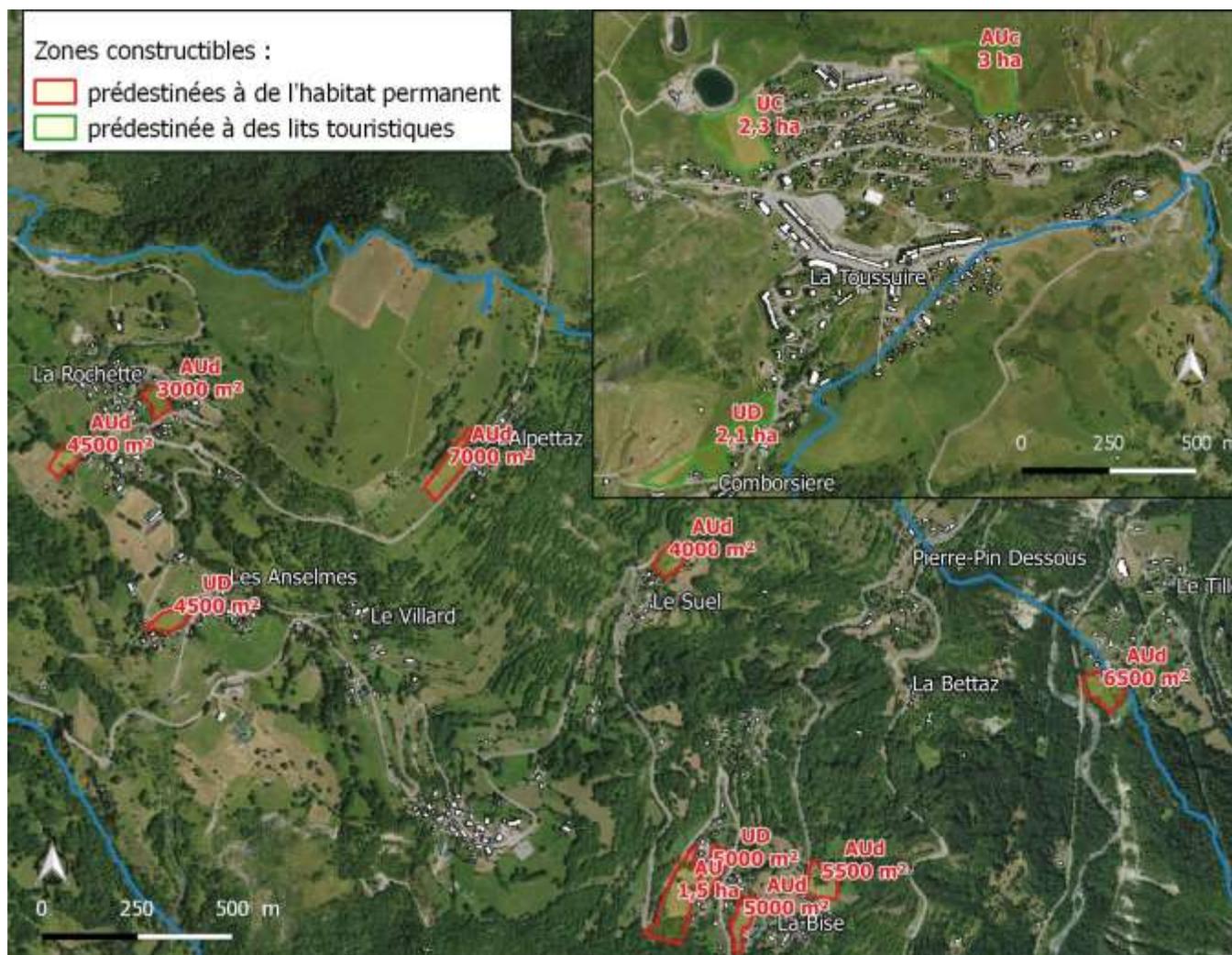
- ⇒ 2 emprises foncières en zone U (1 ha).
- ⇒ 9 emprises foncières en zone AU (5,4 ha), difficilement constructibles en raison de la non grenellisation du PLU (une révision générale du PLU est en cours en 2018).
- ⇒ Environ 10 logements possibles en U et 54 logements en AU (10 logements/ha).
- ⇒ Des emprises foncières à vocation touristiques à La Toussuire (4.4ha en zone U et 3ha en AUc)

Priorités de la commune :

- ⇒ Le développement de la station de ski.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Pas d'attente particulière en matière d'habitat.



2-7 - Hermillon

- ⇒ 4 emprises foncières en zone U pour 2 ha et 6 en zone AUd, soit 3 ha.
- ⇒ Environ 50 logements possibles (10 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Les enjeux demeurent sur la réhabilitation du bâti ancien.
- ⇒ Nombreux bâtiments agricoles en annexe d'habitations sont aujourd'hui délaissés et inoccupés.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Crainte sur les capacités financières de la 3CMA face à la baisse des dotations de l'Etat.
- ⇒ L'OPAH est perçue insuffisante en termes d'effet levier sur la mobilisation du vacant ou la transformation d'usage. Enjeu de cofinancement.



2-8 - Jarrier

- ⇒ 1 emprise foncière en zone U (0,9 ha).
- ⇒ 4 emprises foncières en zone AU (2,8 ha), difficilement constructibles en raison de la non grenellisation du PLU.
- ⇒ Environ 5 logements possibles en U et 14 logements en AU (5 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Le maintien de la vie dans la commune et la réfection des routes.
- ⇒ Habitat : volonté de réaliser des logements sociaux près du centre-bourg, mais la commune n'a pas les finances pour les réaliser.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Des aides pour logements sociaux, jeunes couples en réhabilitation et les logements saisonniers.



2-9 - Montricher-Albanne

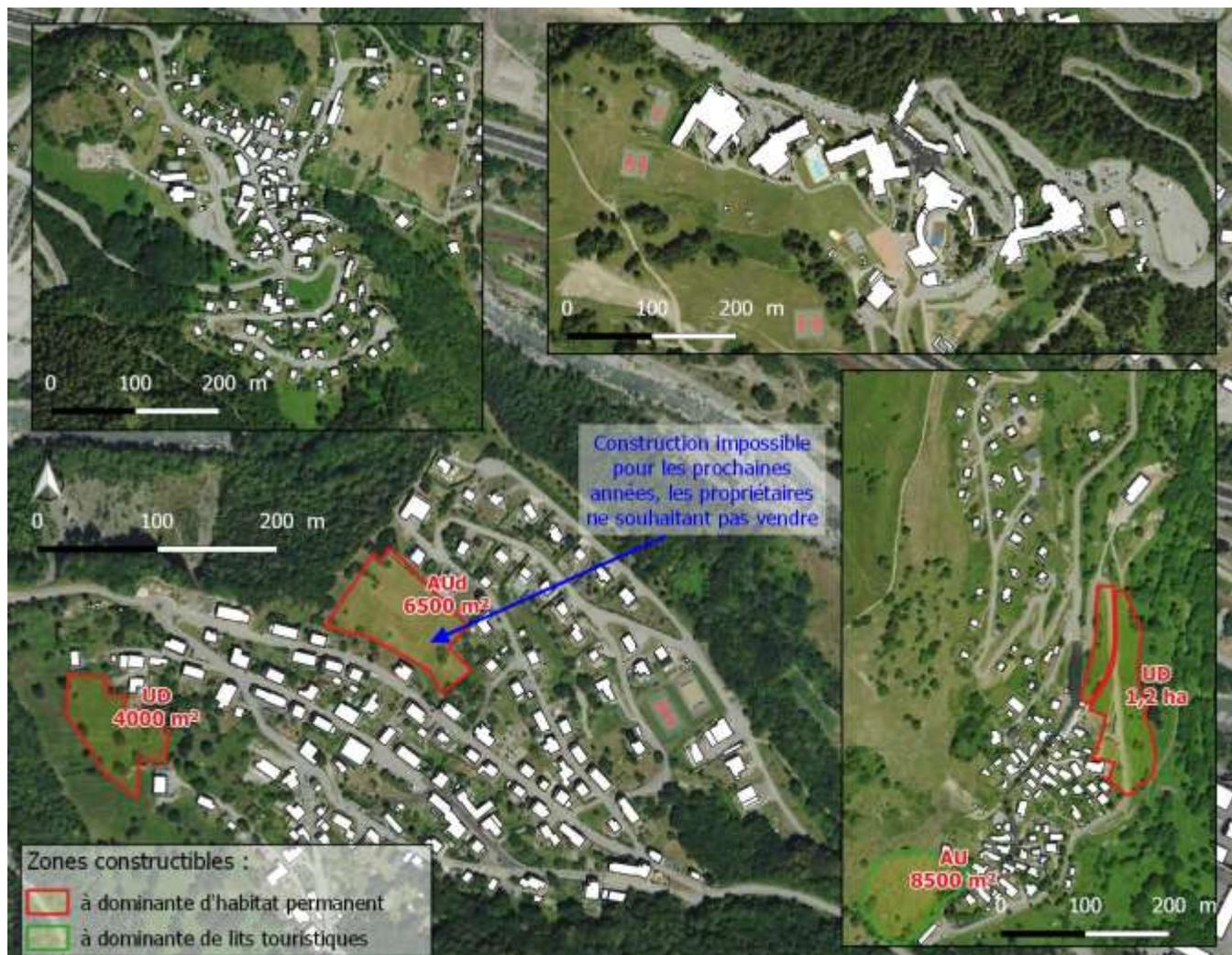
- ⇒ 2 emprises foncières en zone U destinées en majorité à de l'habitat permanent identifiées (1,7 ha).
- ⇒ Une emprise zonée en AUd de 6 500 m² inconstructible dans les prochaines années en raison du refus de vendre des propriétaires.
- ⇒ Une zone AU de 8 500 m² destinée en majorité à du logement touristique mais qui peut également recevoir de l'habitat principal.
- ⇒ Environ 9 logements possibles en U (5 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Développement de la station des Karellis.
- ⇒ Permettre aux saisonniers de la station de se loger convenablement.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Pas d'attente particulière concernant la problématique habitat.



2-10 - Montvernier

- ⇒ 1 emprise foncière identifiée (constructible en carte communale)
- ⇒ Environ 0,1 ha pour 1 logement (10 logements/ha)

Priorités de la commune :

- ⇒ Parvenir à mobiliser l'existant inoccupé.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Réfléchir à comment favoriser l'auto réhabilitation sur les projets des propriétaires bailleurs.



2-11 - Pontamafrey-Montpascal

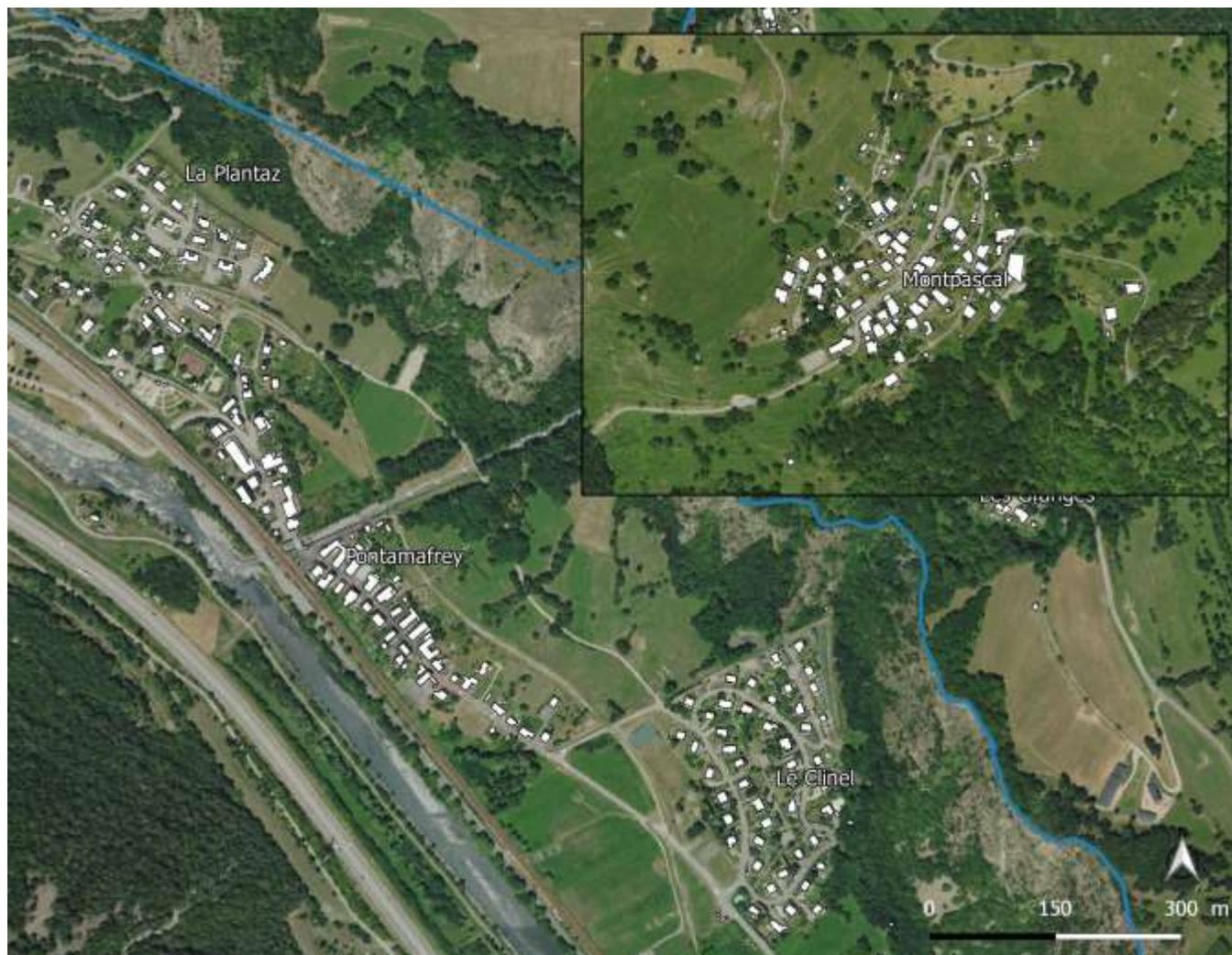
⇒ POS devenu caduc, la commune est au Règlement National d'Urbanisme.

Priorités de la commune :

- ⇒ Enjeu d'embellissement de façades.
- ⇒ Enjeu de requalification d'un certain nombre de bâtiments d'habitation non entretenus.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Souhait d'accompagnement sur la valorisation du cadre de la commune et l'embellissement des façades du village rue.



2-12 - Saint-Jean-d'Arves

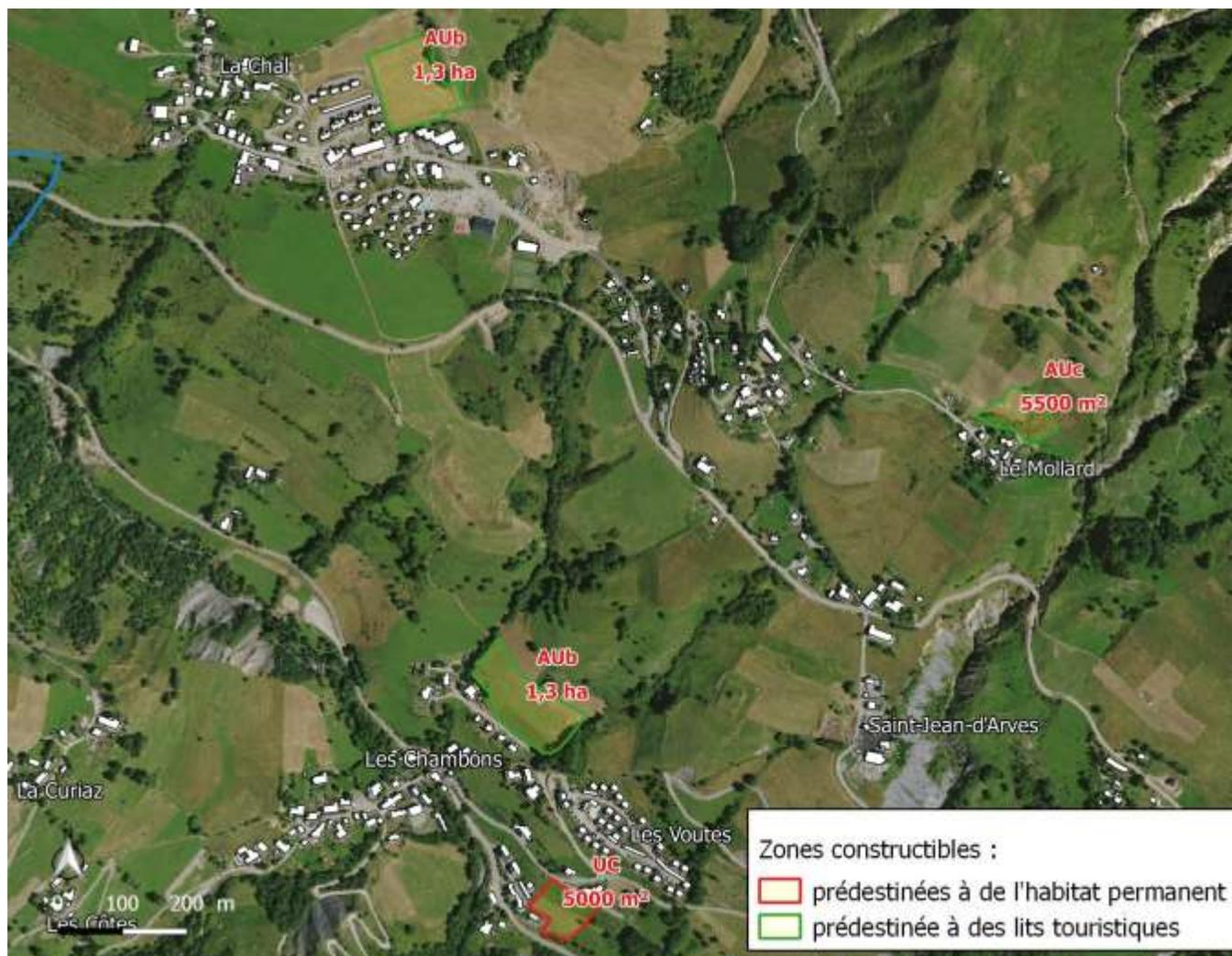
- ⇒ 1 emprise foncière identifiée en zone U (0,5 ha).
- ⇒ 3 emprises foncières en zone AU (3,2 ha), prédestinées pour des lits touristiques.
- ⇒ Environ 3 logements possibles en U (5 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ La remise en état des routes communales et une salle de sport.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Des aides pour la rénovation énergétique et phonique des logements communaux (destinés aux saisonniers notamment). Une participation en fonction du pourcentage des coûts des travaux serait intéressante.



2-13 - Saint-Jean-de-Maurienne

Lors de l'élaboration du PLU en 2005, le PADD tablait sur une hypothèse de croissance démographique dont l'objectif se traduisait par une vision de St Jean à 10 000 hab. En l'occurrence, le développement attendu n'a pas eu lieu. Ainsi, en 2005 la commune faisait l'objet d'une attention particulière de la part des opérateurs constructeurs. Trois permis de construire étaient alors accordés pour des projets de promotion immobilière conséquents (environ 300 logements à eux trois). Aucun des projets, dont les permis furent prorogés, n'a pas dépassé le stade de la pré commercialisation faute de réservations suffisantes.

L'effet crise a ainsi considérablement touché la ville de Saint Jean de Maurienne alors que celle-ci avait investi sur des équipements assurant des possibilités de développement (réservoir d'eau potable notamment).

Le marché local s'est effondré dès août 2007. En 2013 et début 2014 le marché était totalement amorphe. Aujourd'hui il est constaté un regain de la demande mais plutôt orienté en périphérie de Saint-Jean-de-Maurienne.

Concernant le bâti existant une focale est mise sur l'îlot Tabellion dont l'acquisition foncière intégrale de l'îlot a abouti (initiée depuis 1988 – 1,3millions d'€ investis). L'intervention devrait conduire à la démolition d'une partie de l'îlot afin d'équilibrer le projet (reconstruction dans l'esprit de l'existant).

Autre enjeu sur le patrimoine bâti : l'immeuble vacant place Fodéré (péril façade traité, mais enjeu de reconquête). Sur celui-ci la commune n'envisage pas d'ORI ou de DUP car ne dispose pas des capacités financières suffisantes.

La ville intervient en soutien au ravalement de façades depuis plus de 30 ans (financement de 25% du coût des travaux).

Sur la question de l'amélioration de l'habitat très dégradé, la ville ne pratique plus d'interventions coercitives faute de moyens pour aller au bout des procédures. Si l'OPAH a permis de générer quelques concrétisations, la ville estime que le potentiel est surdimensionné pour une opération de type incitatif.

Ainsi, une étude sur le périmètre d'AVAP a été conduite en amont de la révision du PLU qui a permis d'identifier de forts enjeux en matière de requalification des espaces publics. Les prescriptions seront intégrées au règlement du PLU (plus de souplesse que si une AVAP était mise en place).

La ville est en recherche d'investisseur pour l'aménagement de l'îlot Tabellion ainsi que l'ensemble Saint-Joseph (vaste emprise libérée par l'enseignement catholique).

- ⇒ 3 emprises foncières identifiées en zone U et AU indicées (5,7 ha).
- ⇒ 2 emprises foncières en zone AU strictes (6,8 ha), difficilement constructibles en raison de la non grenellisation du PLU.
- ⇒ Environ 170 logements possibles en U et AU indicées, et 200 en AU strictes (30 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Redynamisation du commerce de centre-ville
- ⇒ Remise sur le marché de logements vacants
- ⇒ Réflexion pour développer une offre d'accueil renforcée en hôtellerie sportive

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Constat d'une concurrence fiscale entre Saint-Jean-de-Maurienne et les plus petites communes.
- ⇒ Enjeu de concertation intercommunale dans la localisation des opportunités de développement et de réponse aux besoins.



2-14 - Saint-Julien-Montdenis

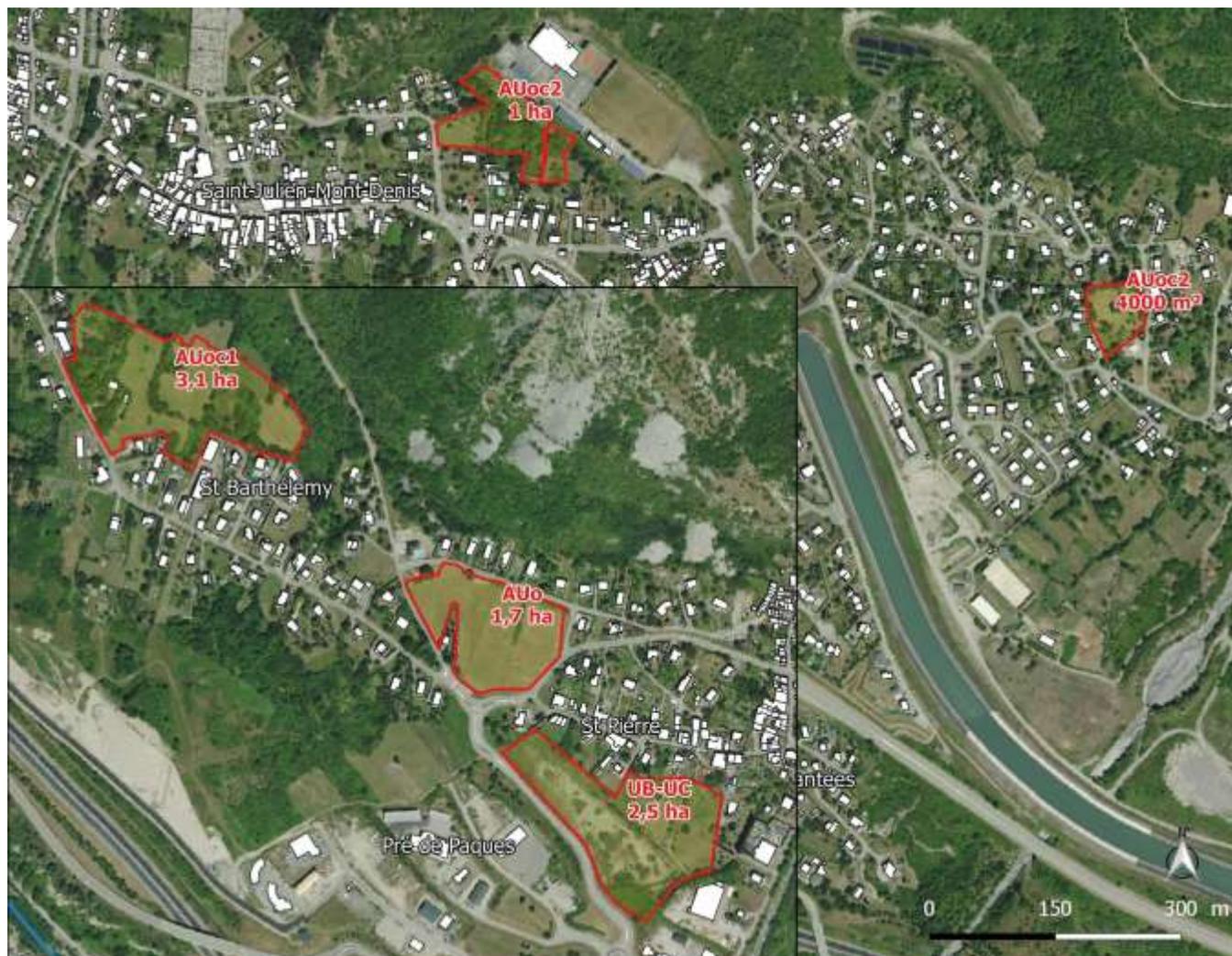
- ⇒ 5 emprises foncières identifiées (1 en U et 4 en AU).
- ⇒ Environ 135 logements possibles (15 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Anticiper le vieillissement de la population.
- ⇒ Accroître l'offre locative pour assurer le renouvellement générationnel.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ L'accompagnement des bailleurs publics ne pas être remis en cause, sans quoi tout projet de développement de l'offre locative sociale sera écarté.



2-15 - Saint-Pancrace

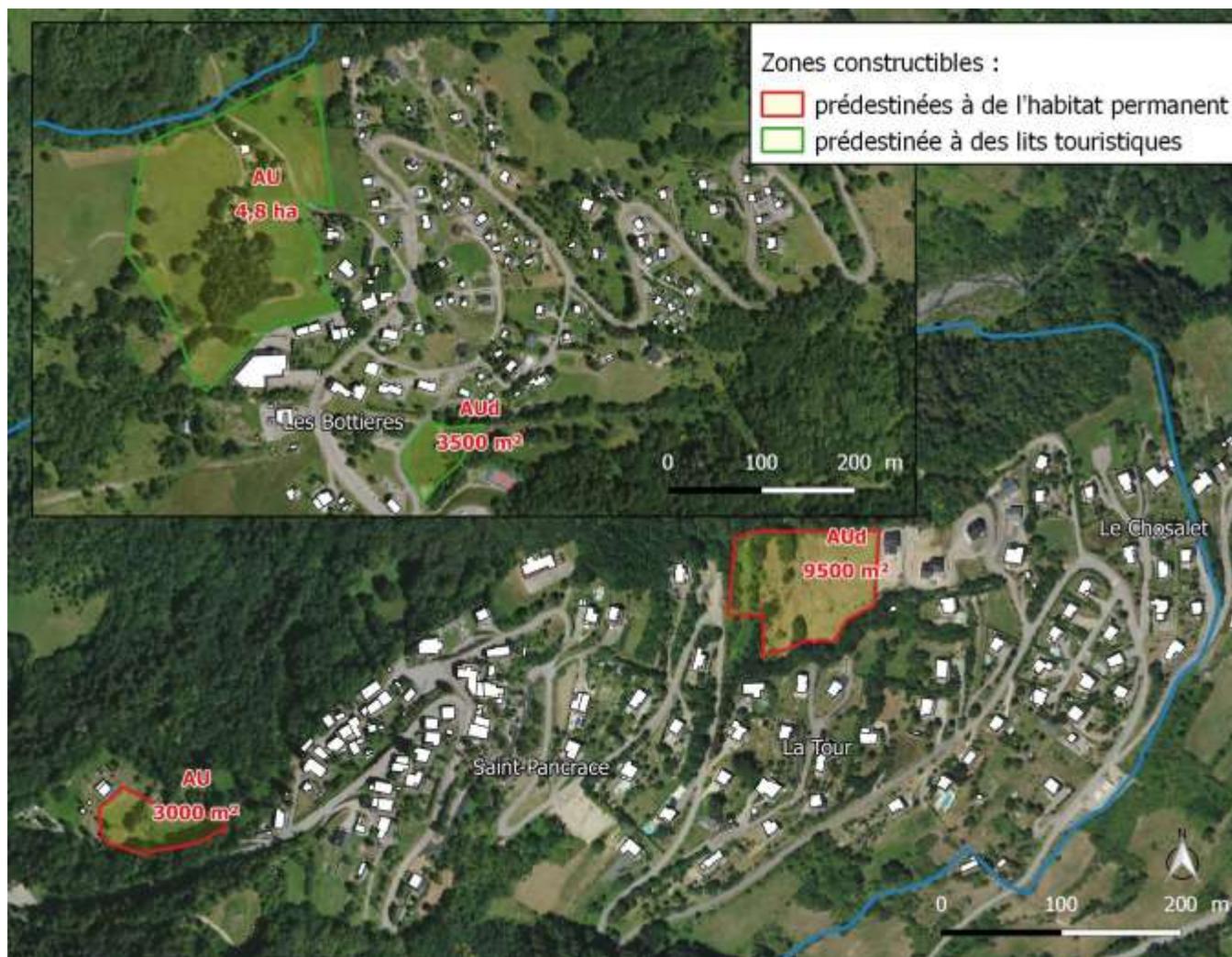
- ⇒ 1 emprise foncière en zone AU indicées (0,9 ha) et 1 emprise en zone AU strictes (0,3 ha).
- ⇒ 2 emprises foncières en zone AU (5,1 ha), prédestinées pour des lits touristiques.
- ⇒ Environ 7 logements possibles (5 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ La remise en état des routes communales.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Une aide du type assistance à maîtrise d'ouvrage pour la rénovation d'un logement vacant et le centre-bourg.



2-16 - Saint-Sorlin-d'Arves

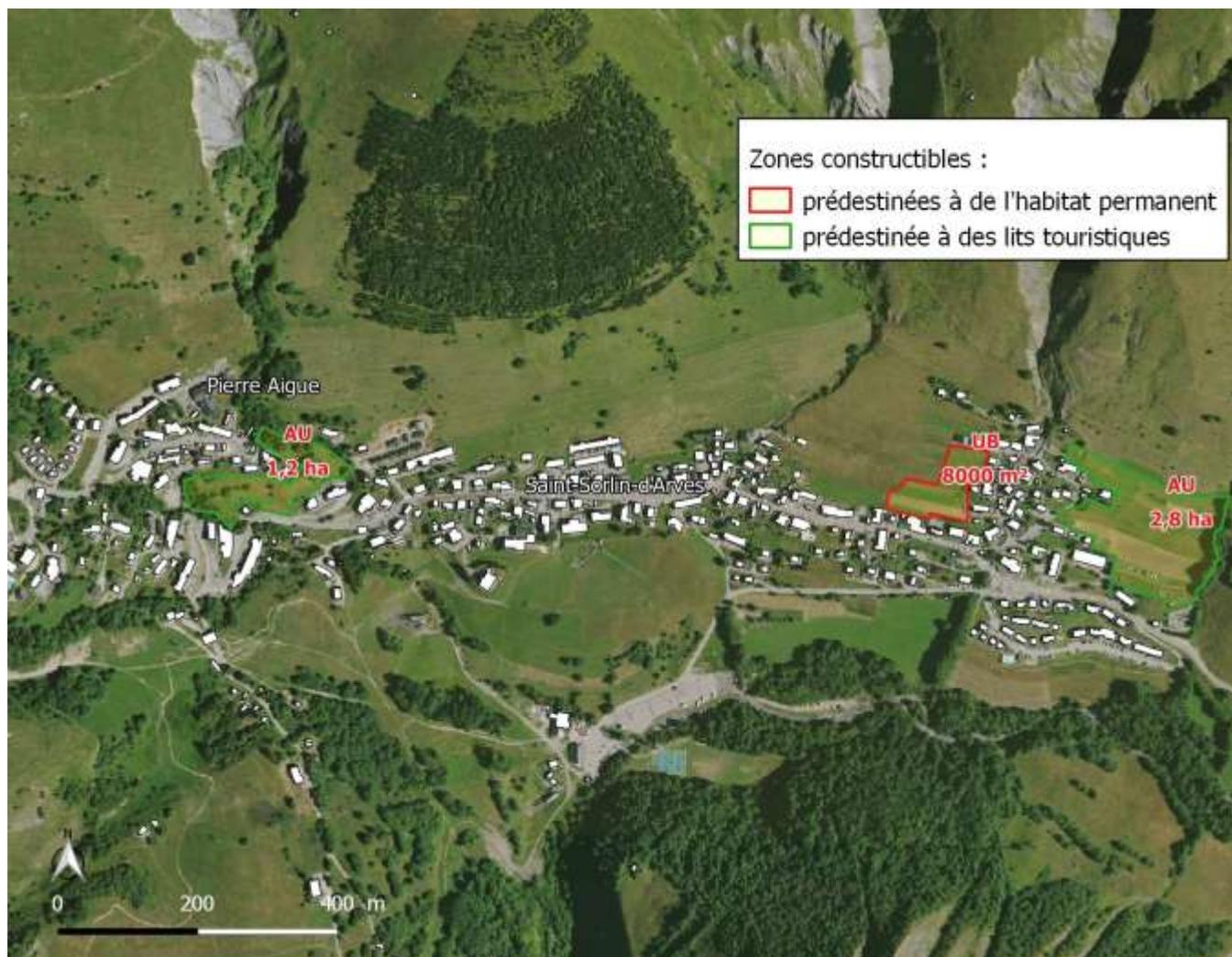
- ⇒ 1 emprise foncière identifiée en zone U (0,8 ha).
- ⇒ 2 emprises foncières en zone AU (4 ha), prédestinées pour des lits touristiques.
- ⇒ Environ 8 logements possibles en U (10 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Le développement de la station.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Pas d'attente particulière.



2-17 - Villargondran

- ⇒ 1 emprise foncière identifiée en AUd (0,45 ha)
- ⇒ 1 emprise foncière identifiée en 1 en AU (1,9 ha), difficilement constructibles en raison de la non grenellisation du PLU.
- ⇒ Environ 30 logements possibles en (15 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Anticiper le vieillissement de la population.
- ⇒ Accroître l'offre locative pour assurer le renouvellement générationnel.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Enjeu de renforcer le cadre de vie et l'offre d'équipements socio-culturels pour permettre au territoire de conserver une certaine attractivité et faire perdurer la vie locale après le Grand Chantier.



2-18 - Villarembert

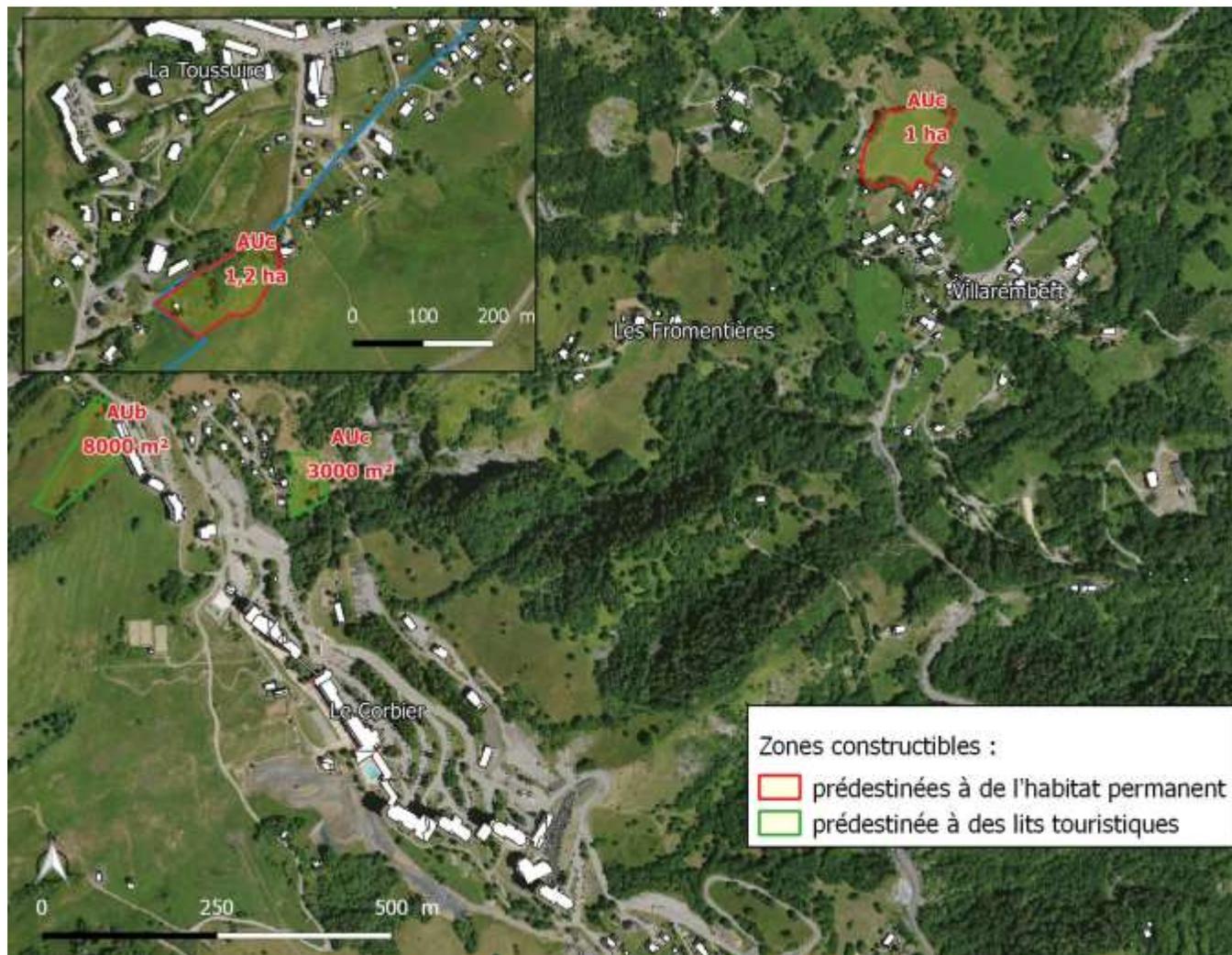
- ⇒ 2 emprises foncières identifiées en zone AU (2,2 ha).
- ⇒ 2 emprises foncières en zone AU (1,1 ha), prédestinées pour des lits touristiques.
- ⇒ Environ 22 logements possibles en AU (10 logements/ha).

Priorités de la commune :

- ⇒ Habitat : La réhabilitation du bâti ancien.

Attente vis-à-vis du PLH :

- ⇒ Des aides pour la rénovation de logements anciens et éventuellement des aides pour la construction de logements sociaux.



VIII. APPROCHE DU BESOIN EN LOGEMENT

1 - Un besoin en logement variable selon les hypothèses d'intervention sur le vacant

Compte-tenu des évolutions constatées ces dernières années, l'évaluation du besoin en logements sur le territoire (en particulier l'estimation du point d'équilibre démographique) dépend d'hypothèses prospectives en matière d'intervention de la collectivité concernant la mobilisation du parc de logements vacants. Celui-ci impactant très fortement ce point d'équilibre, ou « point mort ». Il correspond au nombre de logements à produire pour assurer une stabilité démographique. Il est donc considéré hors croissance démographique et inclut plusieurs composantes telles que la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, de compensation de l'évolution du nombre de logements vacants et du nombre de résidences secondaires (qui, s'ils augmentent induisent un besoin de création de logements de type résidences principales pour compenser leur changement de statut), et du phénomène d'érosion du parc de logements.

1-1 - Hypothèse de point mort au fil de l'eau de la progression du parc vacant : 93 logements/an

Une première hypothèse peut être émise sur la base d'un scénario au fil de l'eau où la réduction de la taille moyenne des ménages et la progression du parc de logements vacants se poursuivent sur le rythme soutenu constaté ces 5 dernières années (poursuivant une croissance +4,3%/an sur les communes résidentielles et + 11%/an sur les communes touristiques entre 2009 et 2014). Dans cette hypothèse, le point mort est estimé à 93 logements par an pour compenser la diminution de la taille moyenne des ménages et la progression importante du parc de logements vacants. Poursuivant cette hypothèse le taux de vacance en 2020 doublerait par rapport à 2011... atteignant plus de 16% sur les communes résidentielles contre 11% en 2014.

1-2 - Hypothèse de point mort optimiste : le parc vacant se stabilise (la vacance ne progresse plus du fait d'une politique de reconquête active) : 7 logements/an

Dans cette hypothèse, le postulat repose sur un maintien d'un taux de vacance de l'ordre de 11% du parc de logements. Aussi, dans cette hypothèse, la taille moyenne des ménages à horizon 2020 est stabilisée à 2,05 pers/ménages (soit une diminution deux fois moins rapide qu'en tendance récente. En l'occurrence les efforts poursuivis par la collectivité en termes de mobilisation du parc vacant, de soutien à la primo-accession en centre ancien et de mise à disposition de logements à destination des salariés du chantier Lyon-Turin permettent d'enrayer la progression du parc vacant mais ne suffisent pas à en réduire le volume.

L'estimation du point mort sur la base de ce scénario correspond à un rythme de construction nouvelle de 40 logements par an.

- ⇒ **Le territoire de Cœur de Maurienne Arvan est un territoire sur lequel le phénomène d'évolution du parc vacant est particulièrement impactant. Sa prise en compte implique des efforts majeurs de la part de la collectivité.**

- ⇒ **Pour mémoire, entre 2006 et 2011, la production de près de 75 logements par an (dont 14% réalisés sur du bâti existant) a impliqué un recul démographique de l'ordre de -0,8%/an soit un recul net de 500 habitants entre 2006 et 2011.**

2 - Ce qu'implique un objectif de développement

2-1 - D'une part le second PLH de la communauté de communes doit considérer plusieurs facteurs limitants :

- ⇒ Le scénario du point mort est difficilement appréhendable. L'expérience récente témoigne que malgré une prise de conscience de l'enjeu du parc vacant, le marché libre n'a pas pu de lui-même enrayer une perte démographique (-0,8%/an) et une progression du parc vacant (+8%/an).
- ⇒ Le phénomène de production de logements sur l'existant (environ 10 logements/an parmi les 75 cités ci-dessus) n'a pas eu d'impact sur l'évolution du phénomène de vacance qui continue sa forte progression.
- ⇒ Le bassin d'habitat doit être appréhendé à une échelle supra communautaire, en particulier tenant compte des flux de migrations résidentielles à destination de la périphérie de la 3CMA (en 2014, 211 personnes ont quitté la 3CMA pour une autre commune de Maurienne, contre 145 personnes de Maurienne s'installant dans la 3CMA, *chiffre INSEE 2014*).

2-2 - D'autre part, le territoire doit pouvoir jouer sur les leviers qui sont les siens pour atténuer la dépréciation du territoire observée

Il s'agit en particulier :

- ⇒ de renforcer l'attractivité de la ville-centre de Saint-Jean de Maurienne dont les taux de décroissance démographique sont les plus forts du secteur.
- ⇒ de déployer des moyens conséquents en matière de remise sur le marché de logements vacants en s'appuyant en particulier sur la démarche Grand Chantier.

Sur la base des éléments précédents, une hypothèse volontariste peut être émise en perspective d'une croissance démographique de +0,4%/an :

- ⇒ Viser la mobilisation de 20 logements vacants par an sur les communes résidentielles et Saint-Jean-de-Maurienne.
- ⇒ Construire en renouvellement urbain, l'équivalent de 15 logements (transformation d'usage, divisions de grandes propriétés etc.).
- ⇒ Une dynamique de construction nouvelle modérée de l'ordre de 35 logements neufs commencés annuellement.

			TOTAL 3CMA	Communes résidentielles	Communes touristiques
RAPPEL TENDANCE	Nombre moyen de logements neufs mis en chantier / an (2012-2016)		75	23	52
	Estimation taux de résidences secondaires dans construction neuve (à partir des données Insee F)		61%	8%	85%
	Estimation construction neuve annuelle à destination de résidences principales		29	22	8
	Taux de croissance démographique 09-14 (<i>population totale</i>)		-0,91%	-0,86%	-1,11%
	Taux de croissance démographique 09-14 (<i>population des ménages</i>)		-0,66%	-0,75%	-0,29%
		<i>Taux de croissance lié au solde migratoire 09-14</i>		-0,17%	-0,43%
Scénario démographique	Hypothèse / Objectif PLH 3CMA	<i>Retrouver une croissance démographie en lien avec l'économie locale et les atouts touristiques du territoire</i>			
		0,40%			
APPROCHE POINT MORT	Besoin en logement lié aux évolutions de la taille moyenne des ménages (phénomène de desserrement des ménages)	Taille moyenne des ménages	2,096	2,09	2,12
		Perspectives 2025 (hypothèse de ralentissement de tendance de desserrement)	2,03	2,05	1,87
		(A) Besoin en logement lié au desserrement	25	10	15
	Besoin en logements lié à l'évolution du parc vacant	Taux de vacance 2014	5,70%	11,03%	1,87%
		Nombre de logements vacants 2014	1005	814	191
		Tendance récente (taux de croissance annuel moyen)	5,44%	+4%/an	+11%/an
		Hypothèse / Objectif PLH 3CMA	Une politique ambitieuse sur les communes résidentielles	Rupture de tendance suite à une politique volontariste de mobilisation (environ 20 logts/an) = la vacance ne progresse plus	Poursuite de tendance récente
		Objectif de reconquête du parc vacant	20	20	0
	(B) Evolution du nombre de logements vacants à compenser	38	0	38	
	Besoin en logements liés aux phénomènes de renouvellement urbain ou de disparitions	Tendance récente (taux de renouvellement du parc existant)	-0,14%	+0,36%	-0,49%
		Nombre de logements en renouvellement sur 2010-2014	-24	26	-50
		Hypothèse renouvellement (taux de renouvellement du parc existant)	-0,13%	+0,36%	-0,49%
		Hypothèse / Objectif PLH 3CMA	Prolongation de tendance		
	(C) Objectif renouvellement urbain	-23	27	-50	
	TOTAL Besoin "POINT MORT"		40	37	3
APPROCHE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	Besoin à effet démographique (hypothèse +0,4%/an)	(D) Besoin à effet démographique (hypothèse +0,4%/an)	30	24	6
TOTAL BESOIN EN LOGEMENT 3CMA	TOTAL BESOINS EN LOGEMENTS OBJECTIF +0,4%/an - (A)+(B)+(C)+(D)		70	61	9
	Ventilation objectif résidences principales	Objectifs de mobilisation de logements vacants	20	20	0
		Objectifs en renouvellement urbain / création de logements sur existants	15	15	0
Objectifs en construction neuve sur foncier nu		35	26	9	
ADEQUATION DE L'OBJECTIF PLH 3CMA AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	<i>Capacité foncière 10 ans (U + AU - AU strict) - foncier nu</i>			<i>Environ 500 RP soit l'équivalent de +50 RP/an</i>	<i>Environ 70 RP soit l'équivalent de +50 RP/an</i>
			<i>Les capacités identifiées dans les documents d'urbanisme présentent une légère inadéquation avec les objectifs de production nouvelle. Un travail sur l'optimisation des fonciers devra être mené en parallèle de l'élaboration du PLH (densité, intensification etc.)</i>		

IX. CONCLUSIONS, ENJEUX, POURSUITES : UN PLH POUR RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE CŒUR DE MAURIENNE ARVAN A LONG TERME ?

Le bilan du précédent PLH pour 2006-2012 présenté en première partie du présent document a permis d'identifier trois grands enjeux pour conduire une politique locale de l'habitat adaptée. Le présent diagnostic permet de confirmer l'acuité des enjeux qui devront être portés par le second PLH de la communauté de communes Cœur de Maurienne.

L'enjeu d'investir dans la reconquête du parc vacant public et privé

Le diagnostic du PLH nous permet de confirmer :

- ⇒ Un phénomène de vacance du parc de logements particulièrement marqué et en progression,
- ⇒ Une connaissance approfondie de la vacance, mais non traduite en action,
- ⇒ Un parc social concentré sur Saint-Jean-de-Maurienne avec des situations de vacance très localisées,
- ⇒ Un problème de qualité de l'offre existante, et à la marge celle de la production d'une offre nouvelle.

Le territoire Cœur de Maurienne Arvan souffre d'une Ville-centre en perte d'attractivité résidentielle alors que d'un point de vue économique de forts atouts sont à mettre en avant concernant l'emploi, les services, les équipements notamment. Or, un territoire équilibré est généralement porté par une ville centre dynamique et attractive d'un point de vue de l'emploi, des services mais également de son offre résidentielle. En l'occurrence, l'élaboration du présent PLH s'inscrit dans un contexte démographique atone face auquel il est nécessaire de construire des opportunités de développement sur Saint-Jean de Maurienne et de prise de conscience de l'importance de la qualité de l'offre existante, génératrice aussi de qualité du cadre de vie, et à la marge celle de l'offre nouvelle.

Sur cette question du nécessaire appui à la reconquête du parc de logements existants, des objectifs et/ou pistes d'intervention peuvent dès à présent être citées :

- ⇒ **Travailler sur l'attractivité résidentielle de la ville centre pour stopper le décrochage**
- ⇒ **Agir pour une transformation qualitative VISIBLE du parc existant (notamment locatif) en l'accompagnant d'un marketing territorial.**
- ⇒ **Des réponses opérationnelles à inventer au-delà de l'OPAH (de type bail à réhabilitation, intermédiation locative, recyclage immobilier, réhabilitations thermiques exemplaires...)**

L'enjeu de faire émerger des produits logements abordables en accession comme en location

Le diagnostic du PLH nous permet de confirmer le rôle spécifique d'accueil de jeunes ménages du parc locatif :

- ⇒ 69 % des moins de 40 ans sont logés dans le parc locatif (privé ou public).
- ⇒ 63 % des locataires du parc privé sont éligibles au parc conventionné.
- ⇒ 31 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

Sur le marché de l'accession, le marché local de la maison individuelle reste bien inférieur au marché constaté par exemple sur le bassin chambérien, néanmoins les références sont en phases avec les références régionales. Les niveaux de prix pour accéder à un bien en maison individuelle sont donc en inadéquation avec plus des 2/3 des ménages pouvant prétendre à l'évolution de leur parcours résidentiel, leur permettant de devenir propriétaire.

Le marché de l'appartement est encore plus étroit que celui de la maison individuelle. Il est concentré sur Saint-Jean de Maurienne. Pour être dynamique, celui-ci nécessite de soutenir et garantir la qualité des rénovations. Ce marché joue un rôle particulier d'accueil de jeunes ménages, de famille monoparentale ou de personnes âgées. Les pistes d'intervention à envisager pourraient être les suivantes :

- ⇒ **Imaginer un plan de soutien favorisant des programmes innovants : logements individuels groupés en accession à prix encadrés,**
- ⇒ **Agir pour une transformation qualitative VISIBLE du parc locatif existant en l'intégrant à un plan marketing territorial.**

L'enjeu de définir une stratégie foncière partagée par toutes les communes

Les rencontres avec les communes ont permis d'identifier des logiques de développement propre à chaque commune. Il se joue ainsi sur le territoire une diversité importante en termes de pratiques d'urbanisme et foncière. Ce PLH devra chercher, dans le respect des positions propres à chacune des communes, à œuvrer de manière harmonieuse dans l'intérêt du fonctionnement du territoire dans son ensemble, en tant que bassin de vie et d'habitat de 16 communes.

Les principales conclusions du diagnostic sur ce point indiquent que :

- ⇒ La recherche du développement démographique /renouvellement générationnel pousse les communes à ouvrir des terrains à bâtir.
- ⇒ Les stratégies foncières de développement sont hétérogènes selon les communes : plusieurs communes ont des projets innovants.
- ⇒ Il existe une « concurrence fiscale » entre communes.

La piste d'intervention proposée est la suivante :

- ⇒ **Elaborer une stratégie foncière intercommunale unique qui vise à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et prioritairement de sa ville-centre**

En conclusion, ce second PLH doit répondre à d'importants enjeux qui tous concordent vers le renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire de Cœur de Maurienne Arvan. A cet effet, de fortes attentes de soutien en ingénierie ont été exprimées par les élus communaux et des réponses opérationnelles spécifiques sont à mettre en œuvre.

Le programme d'actions du PLH cherchera à mobiliser des moyens structurants, financiers et partenariaux, pour investir dans l'habitat notamment en lien avec le projet Lyon-Turin.

ANNEXE 1 / Méthodologie d'évaluation des performances énergétiques du parc de logements

Le croisement des deux sources de données suivantes a permis d'obtenir les caractéristiques énergétiques du parc de logements de la ville :

Les données INSEE 2014 :

- ⇒ Age du bâti
- ⇒ Statut d'occupation
- ⇒ Typologie du bâtiment
- ⇒ Nombre de pièce des logements
- ⇒ Combustible utilisé

Les données ADEME/ASDER établis selon la période de construction, la typologie du bâtiment et le combustible utilisé adaptés en fonction du degré jour unifié local.

L'indicateur utilisé pour caractériser la performance énergétique d'une habitation est appelé « étiquette énergétique ». Elle permet de classer les logements suivant 7 classes, allant d'un logement économe à un logement très énergivore. Elle s'exprime en kWhEP/(m².an), qui correspond à l'énergie consommée en énergie primaire d'un logement.

L'énergie primaire correspond à l'énergie réellement consommée pour les combustibles fossiles, sachant que l'on applique un facteur de 2,58 à l'électricité suite à la consommation que celle-ci nécessite pour sa fabrication.

La valeur obtenue est une consommation en énergie primaire suivant les usages DPE par m² de surface habitable. Les ratios de l'ASDER ayant été établis par la méthode 3CL ils concernent le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (ECS).

Les ratios ADEME/ASDER utilisés pour l'étude offrent une approche du parc privé en 5 périodes de construction

Cependant, les données INSEE ne permettent pas :

- De disposer de la taille précise des logements de manière individuelle, nous avons retenu des hypothèses de taille de logements par typologie de manière à pouvoir approcher la consommation énergétique par m².
- De distinguer les types de bâtiments collectifs (petit, gros ou tour), une valeur moyenne a alors été attribuée.