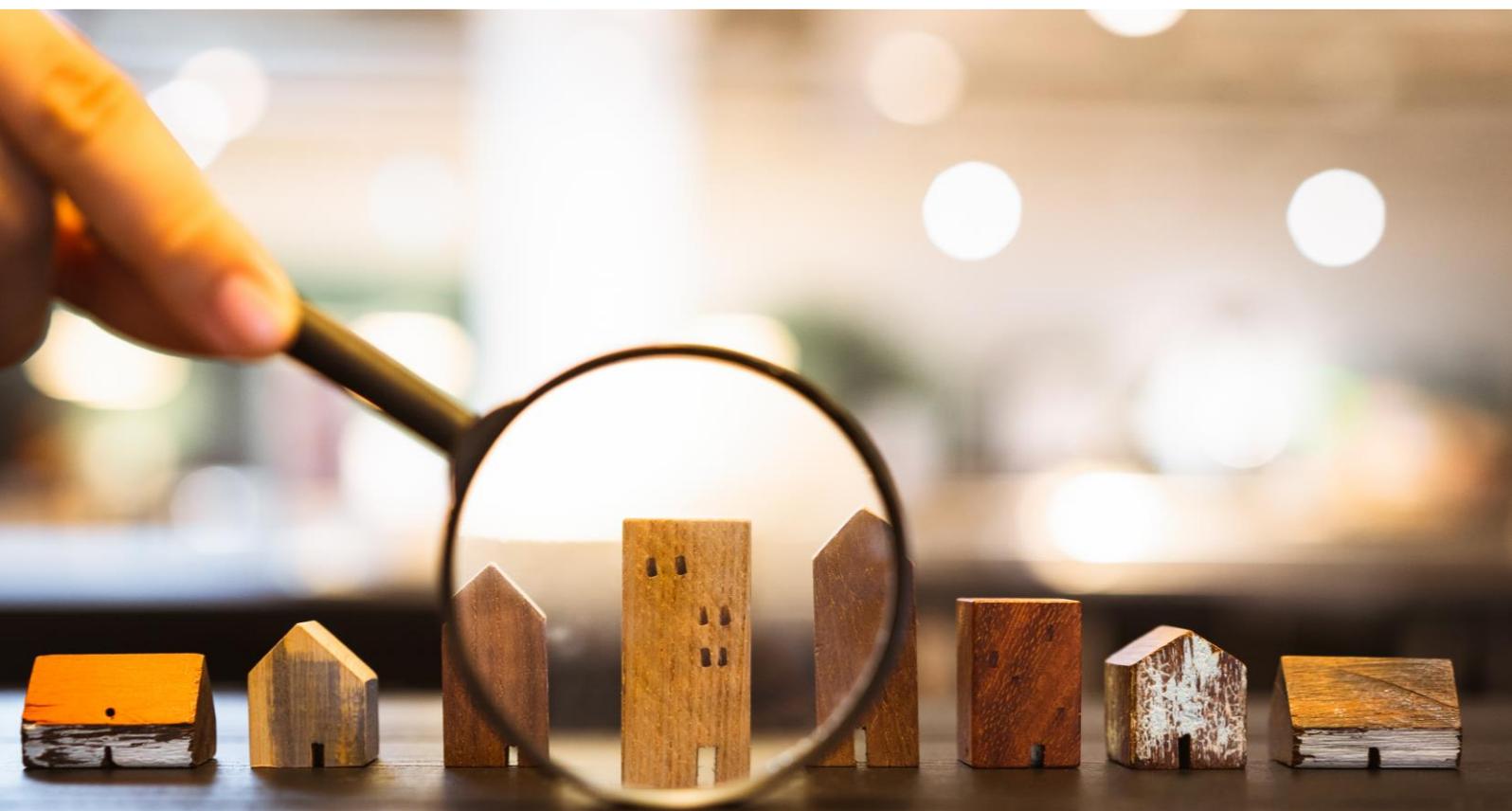


# Étude sur les besoins en logements en **Haute-Savoie**

**2023 - 2028**



**Mars 2024**

# Table des matières

	<b>Edito</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Le diagnostic territorial</b> .....	<b>4</b>
	<i>Des dynamiques démographiques contrastées</i> .....	5
	<i>Des dynamiques immobilières qui complexifient les parcours résidentiels</i> .....	10
	<i>Entre développement économique et développement résidentiel, une interdépendance très forte</i> .....	15
<b>2</b>	<b>La prospective des besoins en logements</b> .....	<b>19</b>
	<i>OTELO, nouvel outil de définition du besoin en logement neuf</i> .....	20
	<i>La définition des scénarios</i> .....	21
	<i>Les besoins en logements neufs à l'échelle départementale</i> .....	22
<b>3</b>	<b>Les grands enseignements de l'étude</b> .....	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Les portraits de territoire</b> .....	<b>29</b>
	<i>Bassin d'habitat – Annecy</i> .....	31
	<i>Bassin d'habitat - Mont-Blanc Arve Giffre</i> .....	38
	<i>Bassin d'habitat – Chablais</i> .....	43
	<i>Bassin d'habitat – Faucigny</i> .....	47
	<i>Bassin d'habitat – Région d'Annemasse</i> .....	53
<b>5</b>	<b>Annexes</b> .....	<b>59</b>
	<i>Annexe 1 : acteurs rencontrés au cours de l'étude</i> .....	60
	<i>Annexe 2 : synthèse du paramétrage des hypothèses</i> .....	61
	<i>Annexe 3 : approche comparée des études de besoins en logements</i> .....	62

La Haute-Savoie fait face depuis de nombreuses années à une tension importante en matière de logement. La précédente étude pour la période 2015-2020 révélait déjà l'existence de **disparités entre l'offre et la demande malgré une production soutenue**, avec une difficulté particulière à répondre aux besoins résidentiels des ménages modestes et aux revenus intermédiaires. Cette situation préoccupante demeure d'actualité en 2023, voire s'aggrave, avec des répercussions sur le territoire, ses habitants, ses salariés et employeurs.

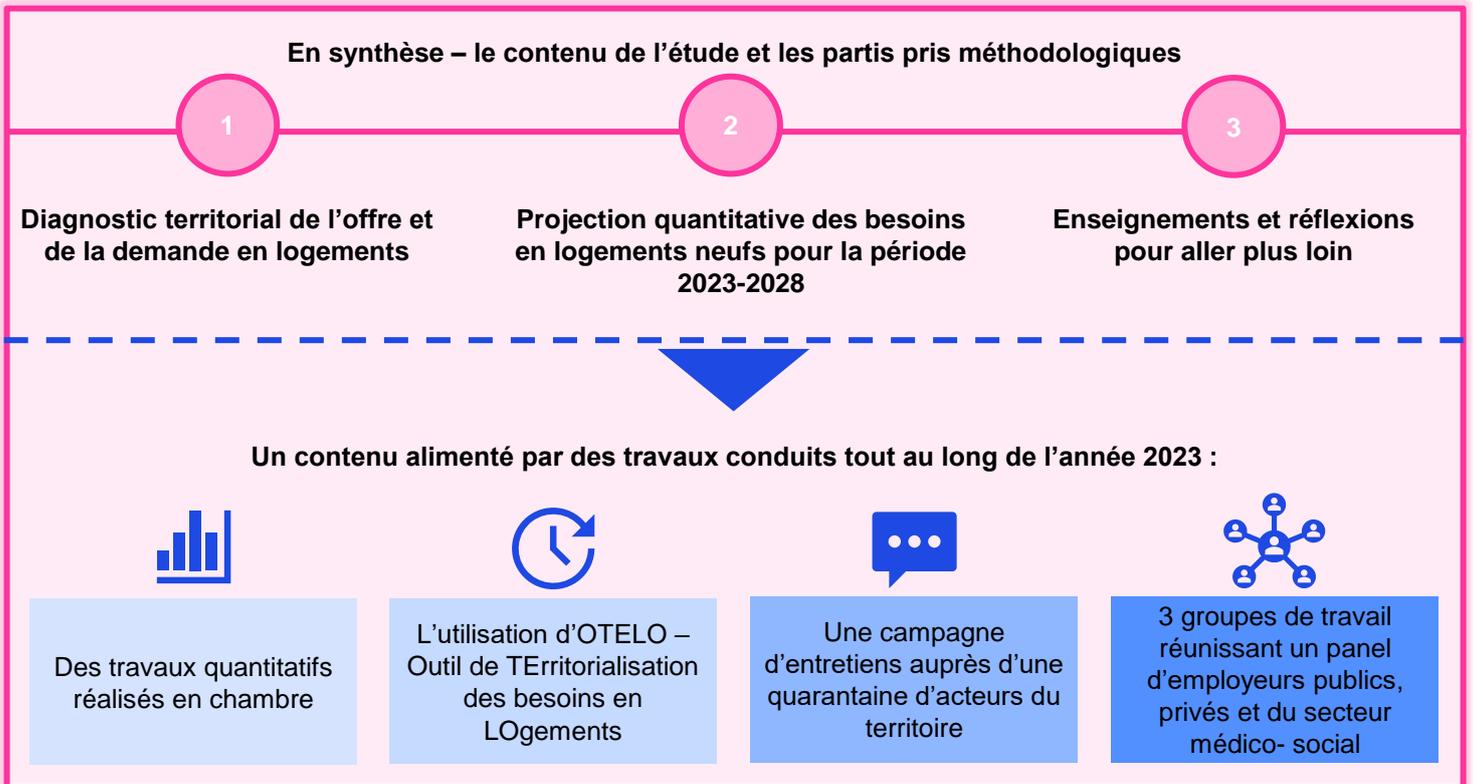
Contre ces tendances de fond repose, avant tout, sur une **identification fine des besoins en logements**. C'est la vocation de cette 5e étude relative aux besoins en logements en Haute-Savoie, co-pilotée par l'État, Action Logement et le Département, qui propose une appréciation actualisée des besoins à horizon 2028, dans la continuité des études précédentes (2000-2005 ; 2005-2010 ; 2010-2015 ; 2015-2020).

Cette nouvelle étude prospective revêt quelques **nouveautés** par rapport aux précédentes :

- elle fait un **focus sur les secteurs de montagne** et leur enjeu spécifique de maintien et de déploiement d'une offre résidentielle permanente, destinée aux habitants « à l'année »,
- au-delà **des employés du secteur privé**, l'étude intègre désormais les employés **des secteurs publics et médico-social**. Ces secteurs sont également confrontés à des difficultés croissantes de recrutement et de fidélisation de leurs employés, mettant à mal la capacité des entreprises locales à se développer, des collectivités à fonctionner correctement et des acteurs du médico-social à assurer leurs missions.

Dans un contexte territorial très dynamique, le scénario médian des travaux prospectifs identifie un **besoin en construction neuve de 7 500 logements par an dont 6 600 résidences principales**, dans la continuité de la précédente étude (près de 7 000 logements par an).

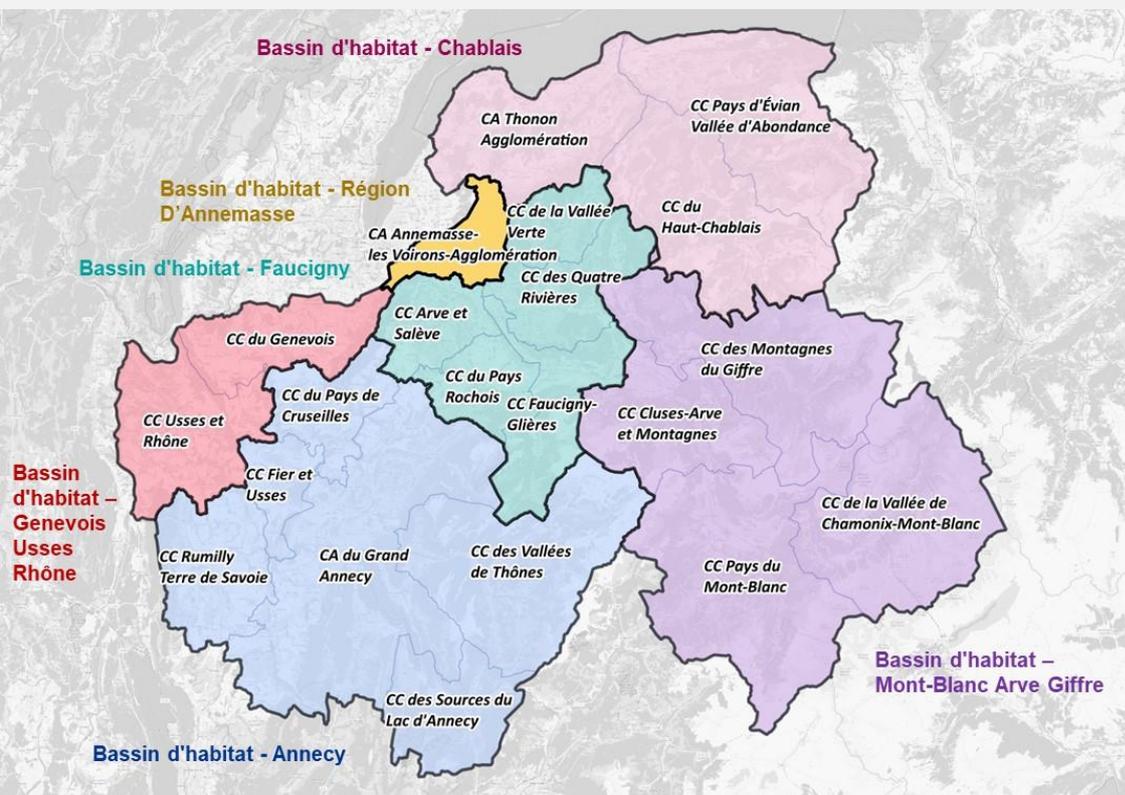
Au-delà de la dimension quantitative centrale de cette démarche, il s'agit également de mettre en exergue les spécificités des besoins en logements, ainsi que les obstacles auxquels sont confrontés les habitants actuels et futurs dans leur parcours résidentiel. L'étude propose une déclinaison des besoins territorialisée à l'échelle des intercommunalités, selon les segments de marché que sont le logement libre, le locatif intermédiaire, l'accession sociale et le locatif social.



# 1

# Le diagnostic territorial

## Les zonages de l'étude des besoins en logements



**L'intercommunalité** –  
définition des politiques de  
planification urbaine et  
résidentielle, stratégies  
foncières

**Le bassin** –  
unité territoriale d'analyse  
du marché du logement,  
traçant des « aires de  
chalandise » résidentielle  
autour des pôles d'emploi

**Le département** –  
Définition de la  
planification (SDH),  
observation, politiques  
des solidarités...

# Des dynamiques démographiques contrastées

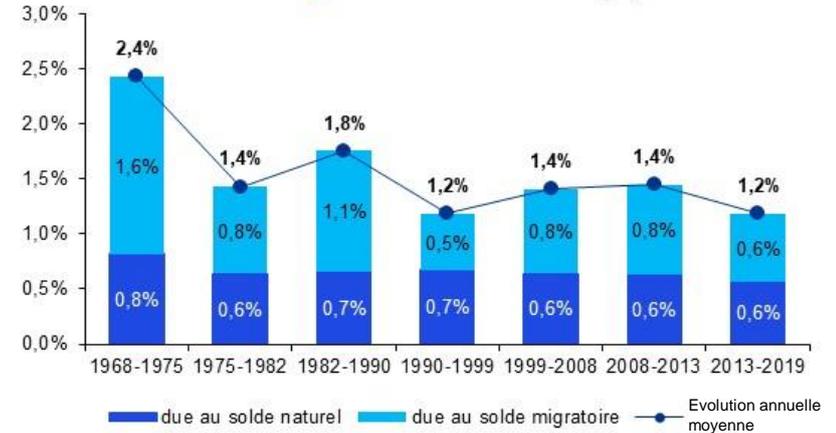
## 1. Une croissance démographique importante mais des dynamiques différenciées entre territoires urbains, frontaliers et de montagne

### Une forte croissance démographique liée au cumul des phénomènes naturels et migratoires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le **département de la Haute-Savoie compte 826 094 habitants**. Près de 40% des habitants résident au sein du bassin d'habitat d'Annecy.

Dans la continuité des tendances observées depuis les années 2000, la population départementale poursuit sa croissance démographique. Ainsi, **le nombre d'habitants a augmenté de +1,2%/an durant la période 2013-2019**, soit, en moyenne, **9400** résidents supplémentaires par an, croissance nettement supérieure aux moyennes régionale et nationale (+0,6%/an et +0,4%/an). **Malgré une baisse de l'intensité migratoire signe d'une difficulté d'installation sur le territoire**, celle-ci reste élevée faisant de la Haute-Savoie un département particulièrement attractif.

Evolution annuelle moyenne de la population départementale due aux soldes naturel et migratoire entre 2013 et 2019 (%)

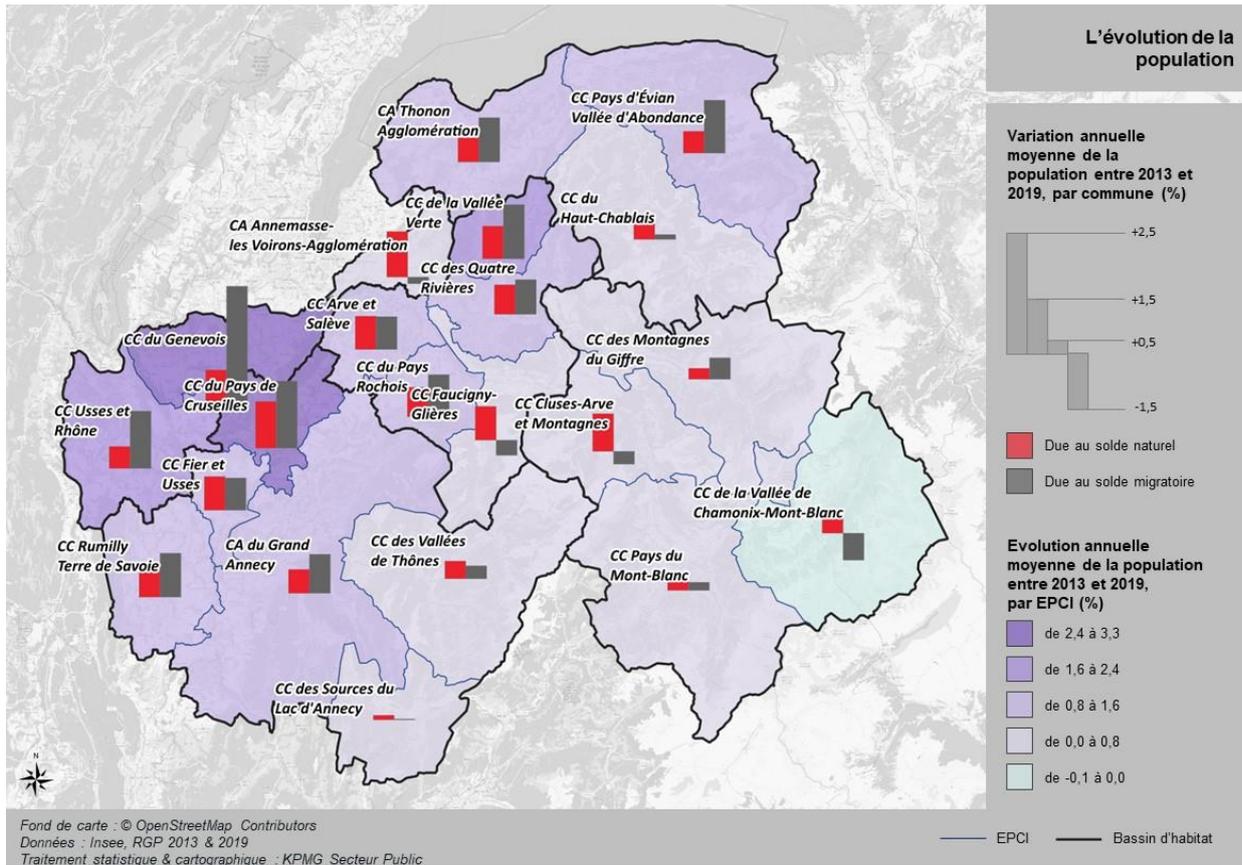


Source : Insee, RGP 2013 & 2019

### Des dynamiques démographiques portées par la situation frontalière

Si la tendance à l'augmentation du nombre d'habitants est commune à presque toutes les intercommunalités, **certaines d'entre elles voient leur population croître plus fortement**.

- **Les intercommunalités frontalières sont marquées par une forte croissance démographique** principalement portée par le solde migratoire, à l'exception d'Annemasse Agglo qui se distingue par un solde migratoire négatif.
- **Les intercommunalités situées en zone de montagne présentent une croissance plus modérée, voire négative**. C'est notamment le cas de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc en raison de son déficit migratoire.



# Des dynamiques démographiques contrastées

## 2. Une population relativement jeune mais des dynamiques locales différenciées

Entre 2013 et 2019, toutes les classes d'âges ont connu une croissance de leurs effectifs, signe du dynamisme démographique naturel et migratoire :

- **La plus forte croissance a été observée chez les habitants âgés de 65 ans ou plus**, dont les effectifs ont augmenté de 3%/an en moyenne à l'échelle départementale (phénomène de gérontocroissance : augmentation de la part des personnes âgées au sein de la population totale).
  - Ce phénomène nécessite **d'adapter les logements existants** (accessibilité) et de réfléchir au **développement de nouveaux produits** pour accompagner le parcours résidentiel des seniors et personnes vieillissantes.
- La population âgée de 25 à 64 ans a également vu ses effectifs augmenter, mais avec une moindre intensité (+0,9%/an).
  - **Cette hausse ne doit cependant pas masquer les dynamiques disparates** : les intercommunalités frontalières ont vu les classes d'âge de 30 à 44 ans croître grâce à un apport migratoire massif. A l'inverse, **les EPCI de montagne ont connu une très faible croissance voire une décroissance de la population active**, accentuant le vieillissement démographique sur ces territoires et soulevant les enjeux d'ancrage et d'accompagnement des plus jeunes vers l'autonomie résidentielle.

Malgré la dynamique de vieillissement enclenchée, la **Haute-Savoie reste relativement jeune, l'indice de vieillesse** (*nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans*) **y étant relativement faible (68,2%)** comparativement à l'échelle régionale (81,2%) et à l'échelle métropolitaine (83,8%).



### Le regard des acteurs locaux

**L'inégale attractivité** des territoires est **appréciée différemment** selon les bassins d'habitat. Deux cas de figure coexistent :

- D'une part, les **intercommunalités densément peuplées, soumises à une pression résidentielle croissante** : territoires frontaliers, grands pôles urbains, etc. La hausse continue de la population présente ainsi d'importants enjeux, faisant émerger, chez les décideurs politiques, une volonté de réguler l'augmentation du nombre d'habitants et la construction de logements neufs (qui en découle, en partie).
- A l'inverse, les intercommunalités **comportant des stations de montagne peinent à attirer de nouveaux habitants** pour différents motifs (difficultés de mobilité, offre limitée en équipements publics et services de proximité, forte tension sur les logements, etc.). Des phénomènes de concurrence peuvent s'exercer entre les communes de ces territoires, qui voient leurs populations (à l'année) baisser ou peiner à se maintenir.

# Des dynamiques démographiques contrastées

## 3. Les centres urbains et territoires frontaliers, principales portes d'entrée des nouveaux habitants de Haute-Savoie

### Une forte augmentation du nombre d'émigrants

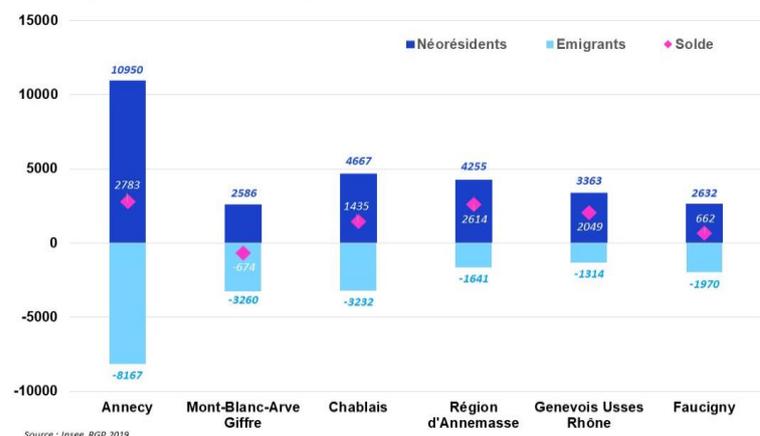
Entre 2018 et 2019, la Haute-Savoie a vu près de 28 500 personnes s'installer et 19 600 personnes quitter le territoire, soit un **excédent migratoire d'environ 9 000 habitants** confirmant la tendance globale de la période 2013-2019.

A noter cependant une **difficulté croissante d'ancrage des ménages** observée au cours de la période plus récente, avec une augmentation du nombre de ménages émigrants (*non présents au 1<sup>er</sup> janvier 2019, mais présents en 2018*) dix fois plus importante que celle des ménages néorésidents (*présents au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et non présents au 1<sup>er</sup> janvier 2018*) : 2 000 personnes de plus ont quitté le territoire entre 2018 et 2019, comparativement à 2012-2013, tandis que l'on compte 200 nouveaux arrivants supplémentaires entre 2018 et 2019, par rapport à la période précédente.

### Une majorité des flux résidentiels hors département se font vers le bassin d'Annecy

**40% des nouveaux arrivants sur le territoire s'installent au sein du bassin d'habitat d'Annecy entre 2018 et 2019**, contre 36% entre 2012 et 2013. La majorité des émigrants proviennent également du bassin d'Annecy.

Solde migratoire entre 2018 et 2019 par bassin



Si la répartition des émigrants par bassin reste globalement stable entre les deux périodes de référence (2012-2013 // 2018-2019), celle des néorésidents montre une **accentuation des arrivées au sein des bassins d'Annecy et du Genevois**.

#### Grille de lecture

Entre 2018 et 2019, 10 950 personnes se sont installées au sein du bassin d'Annecy. 8 167 ont quitté ce bassin soit un solde migratoire positif de 2 783 personnes

## Profil des néorésidents et émigrants venant s'installer ou quittant le territoire en 2019

### NEORESIDENTS

(personnes non présentes en 2018 mais habitant la commune en 2019)



28 453 personnes  
13 183 ménages



78,8% des ménages occupent un logement collectif



29,6% des ménages habitent un logement construit depuis 2006. Seuls 7,5% résident dans un logement construit avant 1945



37,4% des personnes sont des couples avec enfant(s). 26,6% des couples sans enfant.



Taille des ménages : 2,10



70,7% des ménages sont locataires du parc privé. 22,3% sont propriétaires.

### EMIGRANTS

(personnes présentes en 2018 mais n'habitent plus la commune en 2019)

19 584 personnes  
9 823 ménages

72,3% des ménages occupent un logement collectif

22,6% des ménages habitent un logement construit entre 1971 et 1990. 21,0% résident dans un logement construit depuis 2006.

31,7% des personnes sont des couples avec enfant(s). 27,3% sont des personnes vivant seules.

Taille des ménages : 1,89

71,8% des ménages sont locataires du parc privé. 19,4% sont propriétaires.

#### Les enseignements de l'analyse des profils migratoires :

- Sur les près de 9 000 nouveaux habitants que compte la Haute-Savoie en 2019, 40% se sont installés sur le bassin annécien, une proportion en légère hausse par rapport à 2013 (36%).
- La taille des ménages de ces néorésidents et néanmoins inférieure à celle des ménages de la Haute-Savoie (2,22 personnes en 2019).
- Les constructions neuves réalisées sur le territoire contribuent à l'accueil de nouveaux habitants qui ont davantage tendance à habiter dans un logement collectif construit après 2006.

# Des dynamiques démographiques contrastées

## 4. Une évolution de la typologie des ménages qui impacte les besoins en logements

### Un territoire au profil familial...

**La Haute-Savoie se distingue par la forte proportion de familles** : les familles avec enfants (couples et monoparents) sont la structure familiale la plus représentée à l'échelle départementale (37,1% de l'ensemble des ménages). Viennent ensuite les personnes seules (35,3%) dont la proportion croit partout, même si elles restent concentrées au sein des agglomérations d'Annecy et d'Annemasse, en particulier.

### ... mais une augmentation importante des ménages de petite taille ayant des conséquences sur les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements

Entre 2013 et 2019, le nombre de ménages a augmenté au sein du département en raison de l'attractivité résidentielle du territoire et du phénomène de desserrement des ménages (+1,6%/an). **Cette croissance a été plus importante pour les ménages de petite taille**, notamment les ménages composés d'une personne (+2,6%/an) et les familles monoparentales (+2,5%/an). Conséquence : **une taille des ménages qui continue de diminuer** à l'échelle départementale, passant de 2,27 personnes par ménage en moyenne en 2008, à 2,22 en 2019.

Mécaniquement, le phénomène de desserrement des ménages induit un besoin en nouveaux logements. **De fait, si 31 logements suffisaient à loger 100 personnes en 1968, 45 logements sont nécessaires en 2019, soit 14 logements supplémentaires.**

Au-delà de l'enjeu quantitatif, **ces évolutions induisent des besoins qualitatifs : typologies et surfaces des logements cohérentes par rapport à la taille des ménages, développement d'une offre abordable pour répondre à une demande plus précaire.** Ainsi, un profil mérite une attention particulière : les **familles monoparentales**. Elles représentent 9,1% des ménages du département, leur part augmente au sein de la population, en particulier sur certains secteurs, le Genevois spécifiquement. Au-delà de l'approche quantitative, ces familles présentent des besoins en logements particuliers :

- Plus précaires que la moyenne, l'accessibilité financière est un impondérable.
- Moins motorisées, la proximité au lieu de travail, aux écoles, aux crèches, aux équipements...est indispensable.

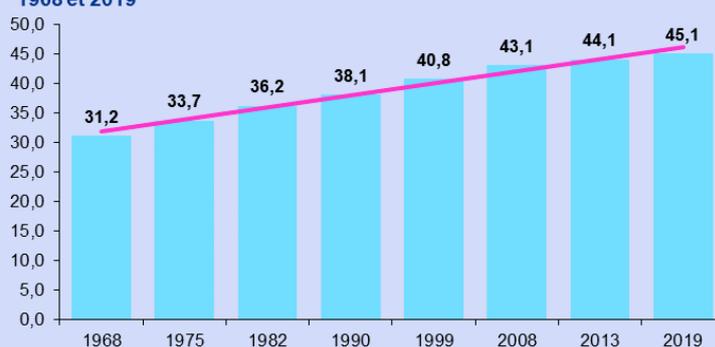
### Le desserrement des ménages, moteur des besoins en logements en Haute-Savoie :

Evolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle départementale entre 1968 et 2019



Source : Insee, RGP 1968-2019

Evolution du nombre de résidences principales nécessaires pour loger 100 habitants à l'échelle départementale entre 1968 et 2019



Source : Insee, RGP 1968-2019

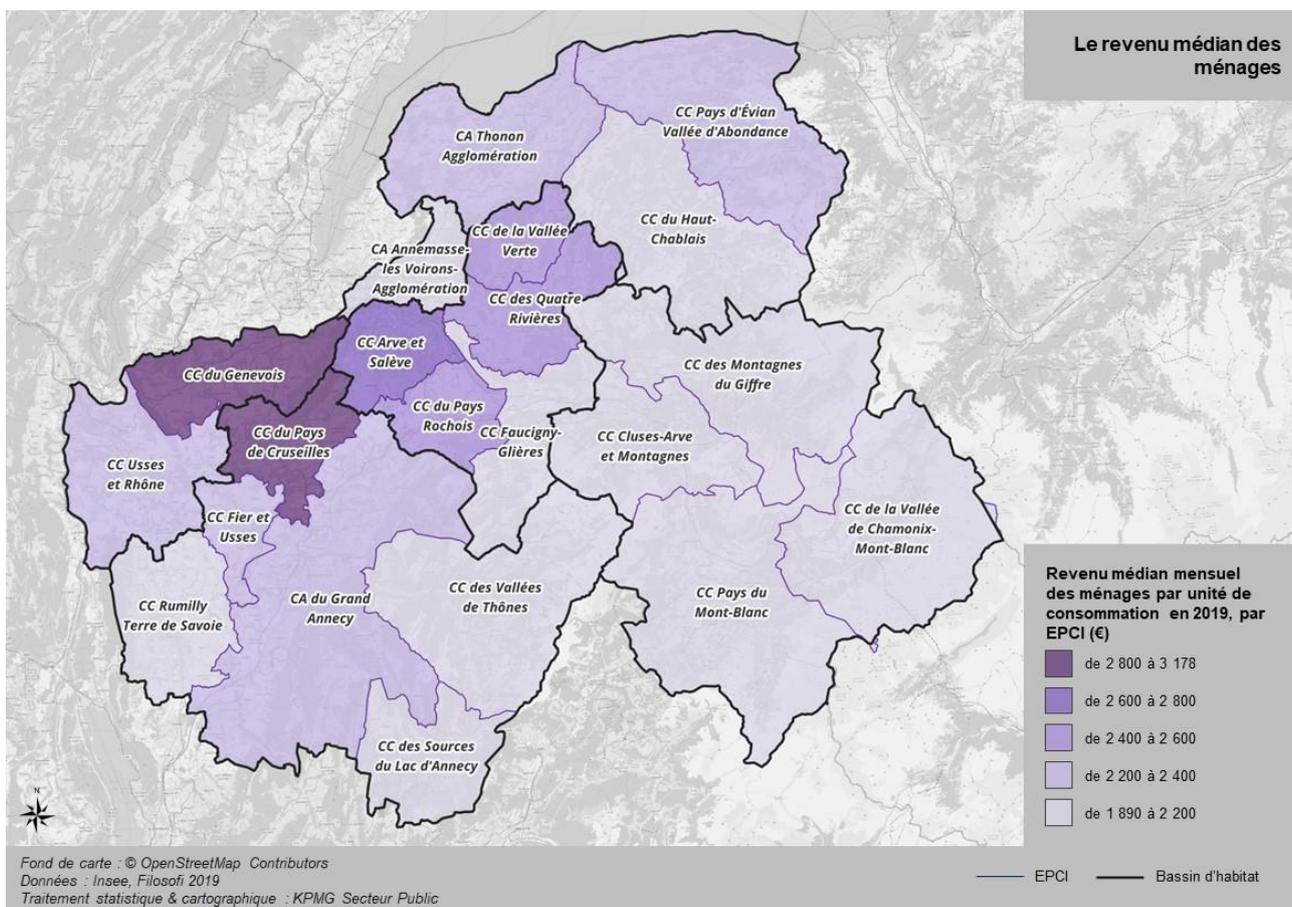
# Des dynamiques démographiques contrastées

## 5. Un territoire qui crée de la richesse mais des situations de plus en plus excluantes

### Des revenus importants qui ne doivent pas cacher les disparités territoriales et la pauvreté de certains ménages

En 2019, le revenu médian mensuel des ménages par unité de consommation s'élève à 2 210 euros, un chiffre nettement supérieur aux moyennes régionale et nationale (respectivement 1 884 et 1 828 euros). La présence d'un grand nombre de travailleurs frontaliers explique en partie cet écart important. Cependant, ce constat ne doit pas cacher des situations diverses :

- d'une part, **la dualité territoriale entre une zone frontalière dynamique et une façade montagnarde plus en retrait** se retrouve dans les niveaux de revenus des habitants ;
- D'autre part, malgré des niveaux de revenus moyens élevés, **10% des ménages disposent d'un revenu inférieur à 1 300 euros par mois**. Près de 50% des ménages ne sont pas imposés au sein du département (64% au sein du bassin d'Annemasse). A titre de comparaison, cette proportion est égale à 54% à l'échelle régionale.



### Le regard des acteurs locaux

Le coût de la vie dans le département est élevé et représente un frein à l'installation ou à la poursuite des parcours résidentiels des ménages originaires du territoire et ayant des revenus limités (emplois peu qualifiés, personnes en début de parcours, etc). La tension croissante, notamment alimentée par les arrivées de nouveaux ménages, renforce les difficultés de décohabitation pour les personnes originaires du territoire, et en premier lieu les publics jeunes.

Malgré les politiques publiques effectives sur le territoire, les ménages font face à des phénomènes d'exclusion, à l'image des ménages DALO qui peinent à accéder au parc social, en raison d'une pression grandissante.

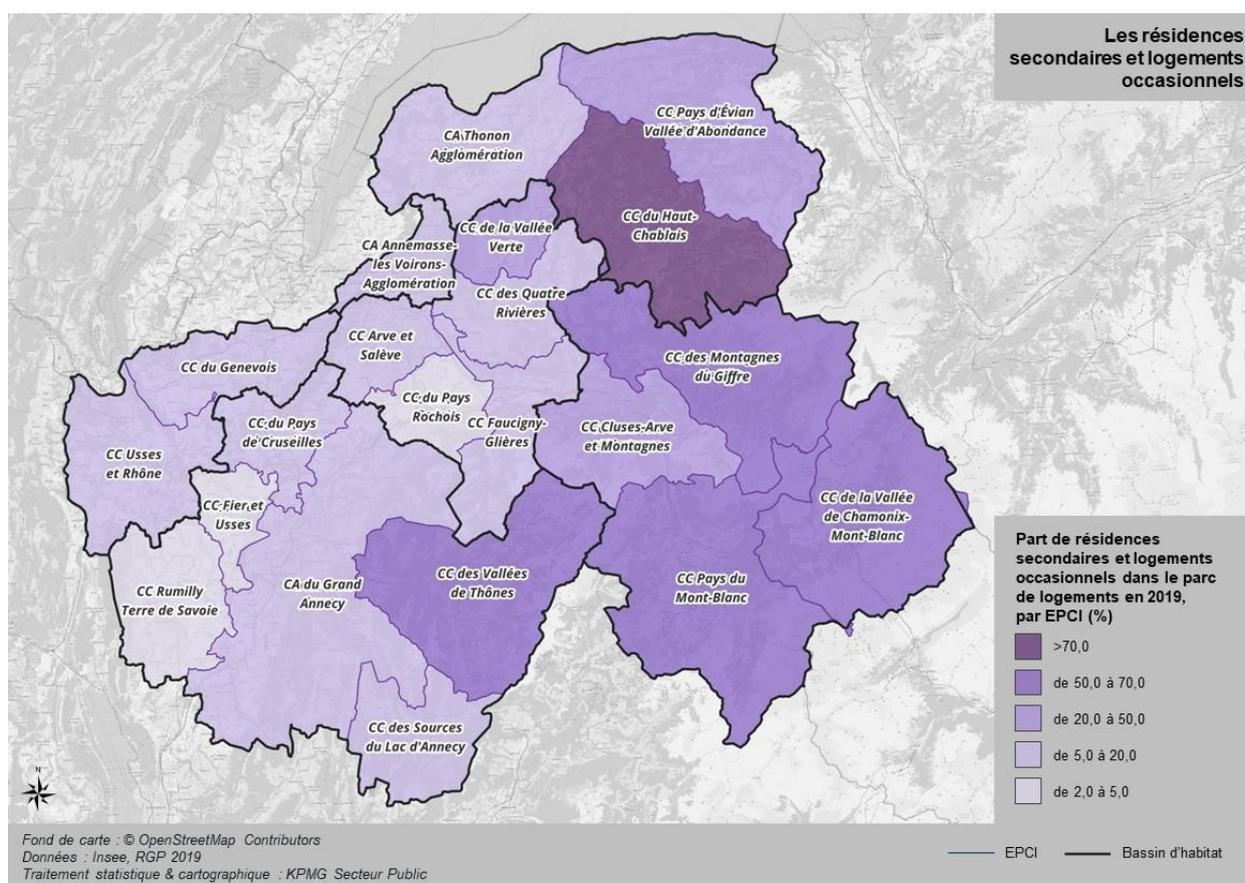
Par ailleurs, **certains ménages pâtissent d'un effet de seuil au regard de leurs revenus**, qui ne leur permettent ni de bénéficier d'un logement social, ni d'accéder au parc locatif privé, et encore moins à la propriété, en raison des niveaux de prix particulièrement élevés.

# Des dynamiques immobilières qui complexifient les parcours résidentiels

## 1. Une prédominance des résidences secondaires au sein des territoires de montagne qui accentue la tension en matière d'offre de logements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Haute-Savoie compte plus de **525 000 logements**. Si le taux de vacance départemental se situe dans la bonne fourchette de fluidité du marché (6,4% selon le RGP de l'Insee en 2019), **la part des résidences secondaires et/ou occasionnelles à l'échelle départementale s'élève à près de 24%, soit une des plus élevées à l'échelle nationale.**

Cet état de fait découle de la vocation touristique de la Haute-Savoie qui compte 40 stations de ski. **Dans les « communes supports » de station, la vocation occasionnelle du parc accentue la tension sur le marché, rendant difficile l'accès et le maintien dans le logement des personnes travaillant sur le territoire.** Celles-ci s'installent depuis longtemps déjà dans les vallées (elles-mêmes soumises à une pression grandissante), et sont contraintes de s'éloigner de plus en plus. Cette situation est particulièrement marquée dans les 34 communes de Haute-Savoie où la part des résidences secondaires dépasse 50%. Parmi elles : Arâches-la Frasse et Châtel (87%), Morzine (85,5%), Les Gets (85%), Morillon (84%), les Contamines-Montjoie et La Clusaz (83%), Megève et Le Grand-Bornand (82%),...



Phénomène « nouveau », **le nombre de résidences secondaires augmente dans des territoires jusque-là moins concernés, intensifiant la concurrence sur des marchés immobiliers déjà tendus.** Cette tendance est particulièrement marquée dans les agglomérations d'Annemasse (+10% / an entre 2013 et 2019), d'Annecy (+4,1% / an) et de Thonon (+3,8%/an). La Communauté de communes du Genevois a connu, quant à elle, une hausse de plus de 5% par an sur la même période.



### Le regard des acteurs locaux

Les communes de montagne peinent à maintenir leurs populations à l'année pour plusieurs raisons :

- **La rareté de l'offre de logements**, qui découle non seulement de la part de résidences secondaires mais aussi – c'est un phénomène plus récent – du développement des meublés touristiques, contribuant à l'attrition générale du parc ;
- **La cherté de l'offre induite** par le précédent point, contribuant à exclure la plupart des ménages locaux du marché.

A ces premiers constats s'ajoutent les **difficultés liées à la mobilité** dans des secteurs parfois isolés, ainsi que les **flux pendulaires** importants, dus à l'éloignement des emplois. Les communes se mobilisent pour préserver voire renforcer leur vocation résidentielle et fidéliser leurs habitants.

# Des dynamiques immobilières qui complexifient les parcours résidentiels

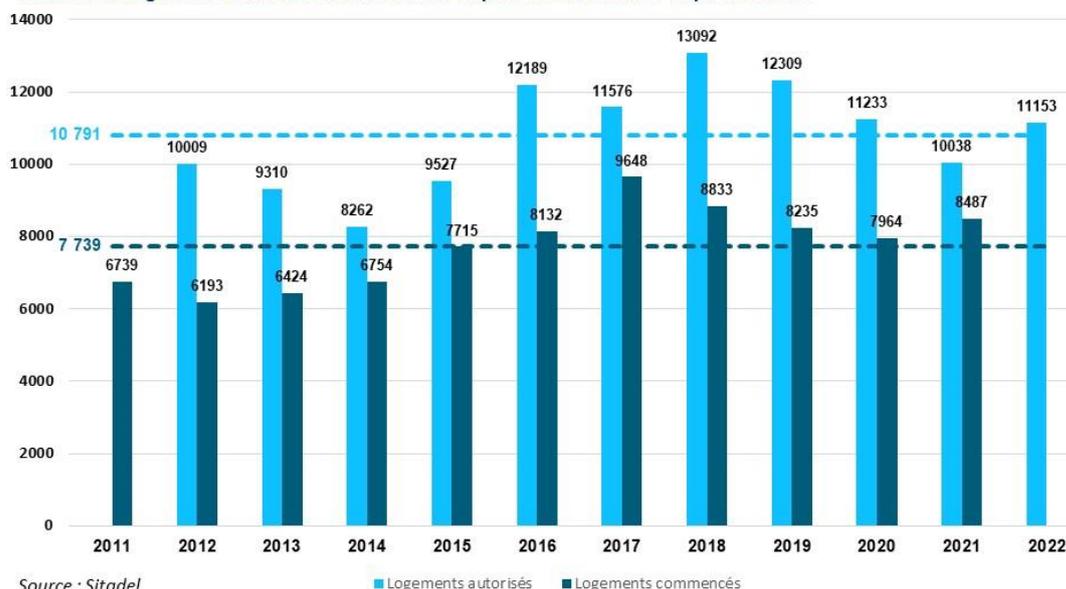
## 2. Un rythme de production de logements neufs qui se maintient à un niveau élevé malgré une légère tendance à la baisse

### Un marché de la promotion qui ralentit, après une période exceptionnelle de très forte production

Au cours de la dernière décennie, le nombre de logements construits a connu une augmentation significative. En effet, **si l'étude des besoins en logements 2015-2020 faisait déjà état d'importants efforts de construction de logements entre 2010 et 2014, les niveaux de production ont encore augmenté au cours des années suivantes.** Le nombre de logements commencés est passé de 6 200 à près de 9 700 par an entre 2012 et 2017. Le point mort – correspondant au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du desserrement – durant cette période étant estimé à 3 500 logements, la production a donc fortement participé à la croissance démographique du territoire.

Deux années se démarquent – 2017 et 2018 – pendant lesquelles un pic de construction a été atteint. A partir de 2020, le rythme de production s'atténue pour se rapprocher des tendances pré-2017 (soit 8 200 logements commencés en moyenne par an) tout en restant au-dessus des chiffres du début des années 2010). La baisse du rythme des commercialisations de logements neufs en 2023, due notamment à une divergence entre des prix qui restent haut et des capacités d'acquisition des ménages en baisse, n'a pas encore eu d'impact sur les données relatives aux logements commencés disponibles à date.

Nombre de logements autorisés et commencés depuis 2011 à l'échelle départementale



Source : Sitadel

■ Logements autorisés ■ Logements commencés

L'analyse à l'échelle intercommunale montre que les territoires urbains restent les principaux producteurs de logements. Néanmoins, le rapport à la population suggère **une dynamique de desserrement vers les territoires périphériques et les secteurs de vallée**, plus abordables et mieux dotés en foncier. C'est notamment le cas de la Communauté de communes du Pays de Cruseilles au sein du bassin annécien et, plus largement, du bassin d'habitat du Faucigny.

**Le développement de l'habitat génère une artificialisation des sols.** Les principaux centres urbains et stations de montagne disposant d'un foncier limité, **l'artificialisation des sols destinée à l'habitat s'est essentiellement faite (en proportion) dans les couronnes urbaines et les vallées participant au développement de ces territoires** (Genevois, Faucigny, secteur est de l'agglomération d'Annecy). Une évolution positive est, néanmoins, à souligner : **sur le temps long, la tendance est à la réduction de la consommation foncière.** En effet, entre 2000 et 2020, l'artificialisation des espaces agricoles est passée de 450 hectares par an à 180. Sur la même période, la production annuelle de logements neufs a presque doublé, passant de 6 000 à 11 000 logements par an. On observe ainsi une optimisation croissante des espaces, essentielle dans la perspective du Zéro Artificialisation Net (ZAN). Cette évolution positive doit être consolidée.



### Le regard des acteurs locaux

Une baisse récente des autorisations d'urbanisme est mise en lumière par les opérateurs, particulièrement dans les communes situées en montagne, au sein desquelles la construction de logement vient buter face à plusieurs freins : difficultés de construction liées à la localisation des parcelles, difficile équilibre des opérations (notamment pour les programmes de logements sociaux).

Par ailleurs, certaines collectivités – les polarités urbaines particulièrement – souhaitent **réguler leur développement**, et sont, pour le moins, très attentives à la qualité des programmes proposés. Cet état de fait découle de la **conjonction de plusieurs phénomènes** : concurrence exacerbée entre les fonctions territoriales au sein du tissu urbain (espaces verts nécessaires au bien-être et à la santé tout autant qu'à l'adaptation au changement climatique), nécessité de porter une politique de sobriété foncière (perspective du Zéro Artificialisation Nette), acceptabilité de la construction neuve et de la densité par des populations de plus en plus réticentes...

Pour y répondre, des **initiatives germent** et **une attention plus grande est portée aux permis de construire** pouvant conduire à une baisse des autorisations d'urbanisme.

# Des dynamiques immobilières qui complexifient les parcours résidentiels

## 3. Une production neuve qui ne contribue pas toujours à la réponse aux besoins résidentiels permanents

### Des logements neufs qui ne deviennent pas forcément des résidences principales

L'efficacité démographique est le rapport entre la différence du nombre de ménages et la différence du nombre de logements, entre deux mêmes dates. Elle permet d'estimer, tout chose égale par ailleurs, si la production neuve sert à loger des ménages de façon permanente au sein de résidences principales ou si elle alimente le parc secondaire ou vacant (moins pertinent dans le contexte de la Haute-Savoie).

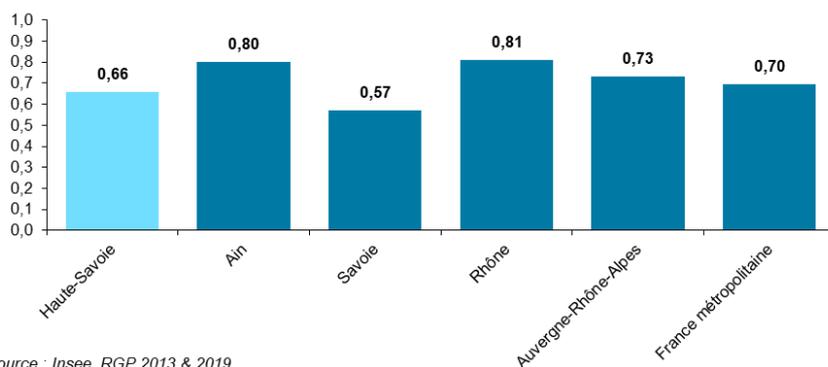
→ **Clé de lecture** : plus le chiffre est faible et se rapproche de 0, moins la production de logements répond aux besoins résidentiels permanents. A l'inverse, si le chiffre est supérieur à 1, l'évolution du nombre de ménages a été supérieure au nombre de logements, des ménages se sont installés dans des logements qui ne sont pas issus de la production neuve.

Entre 2013 et 2019, **l'efficacité démographique s'élève à 0,66 à l'échelle départementale et est en baisse** par rapport à la période intercensitaire précédente. Autrement dit, **la production neuve récente alimente de plus en plus le parc secondaire ou vacant**, tout comme en Savoie.

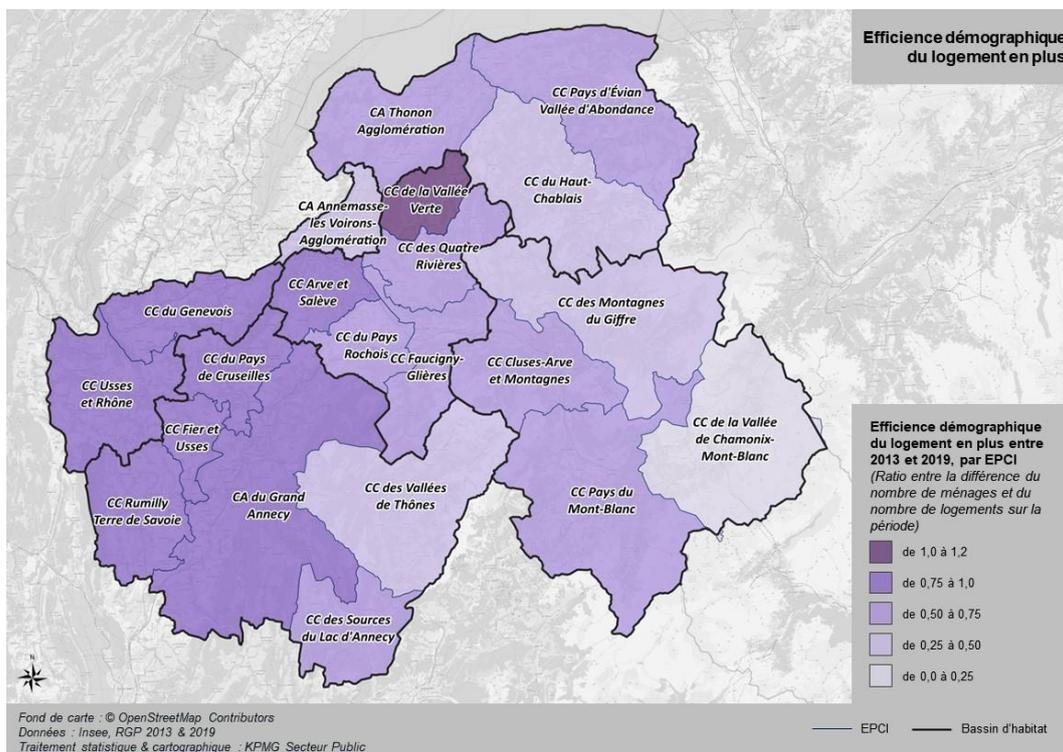
Cependant, **les disparités locales sont très importantes** :

- le **sud ouest** du département affiche une efficacité se rapprochant de 1 : **la production neuve répond à la demande des ménages** ;
- les **zones de montagne et Annemasse Agglo** sont marquées par **une fuite de la production neuve dans le parc secondaire** renforçant la tension sur le marché. Si le constat est peu intuitif pour l'agglomération d'Annemasse, il est à mettre en perspective avec la hausse du parc secondaire évoquée plus haut (+ 10% d'augmentation / an) ;
- Exception départementale : la Communauté de communes de la **Vallée Verte où le ratio dépasse 1** sur la période 2013-2019 (1,2). Cette situation atypique s'explique notamment par la reconversion progressive de ce territoire : d'une économie historiquement touristique vers une vocation résidentielle périurbaine. On observe, en effet, un phénomène de captation des résidences secondaires (de 32% en 2009 à 26% en 2020) au profit des résidences principales.

Efficiéce démographique du logement en plus entre 2013 et 2019



Source : Insee, RGP 2013 & 2019



# Des dynamiques immobilières qui complexifient les parcours résidentiels

## 4. Une inadéquation croissante entre les niveaux de revenus des ménages et les prix immobiliers

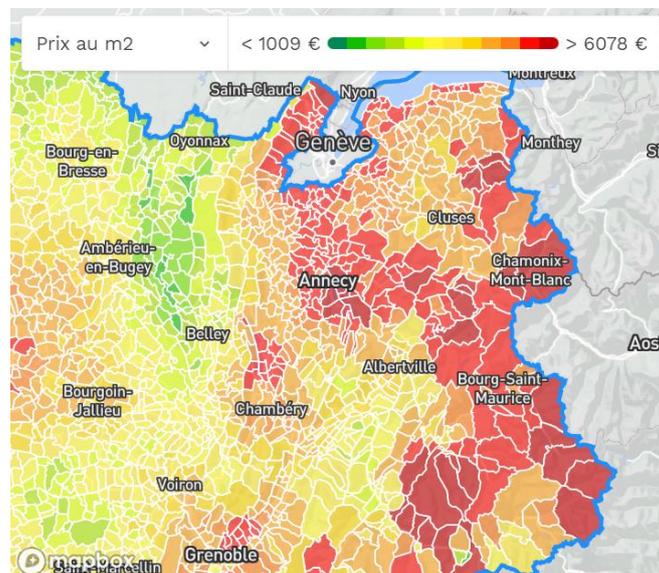
### Une accession à la propriété de plus en plus difficile pour les ménages intermédiaires

Les difficultés de parcours résidentiels s'observent sur tous les segments de marché. Parmi ceux-ci, le marché de l'accession est particulièrement marqué.

D'une part, il est observé une chute des réservations (-50% pour les biens individuels et -45% pour les biens collectifs pour la seule année 2022), y compris dans les secteurs géographiques les plus porteurs, comme le Grand Annecy.

D'autre part, les prix ne cessent d'augmenter, accentuant les difficultés des ménages à trouver des logements en adéquation avec leurs revenus, y compris lorsqu'ils appartiennent aux classes moyennes supérieures. Le marché libre devient ainsi de plus en plus exclusif.

A l'échelle départementale, 33% des ménages résidant actuellement dans le parc locatif privé sont éligibles à l'accession sociale (hors ménages du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> décile, pour lesquels un parcours vers l'accession ne paraît pas adapté).



La difficulté à accéder à la propriété couplée à la complexité grandissante pour les opérateurs de développer des programmes en adéquation avec le niveau de revenus des habitants freine la mobilité des ménages dans le parc locatif, notamment privé, accentuant la pression sur ce marché. Les loyers pratiqués y sont particulièrement importants, s'élevant à 13,8€/m<sup>2</sup>/an en moyenne, 14,7€/m<sup>2</sup> et 13,4€ / m<sup>2</sup> dans les agglomérations d'Annemasse et d'Annecy\*, les plaçant parmi les territoires les plus chers de France, hors Ile-de-France.

La conséquence de cette décorrélacion entre revenus et coût résidentiel est double :

- Elle génère une **exclusion croissante** d'une partie des ménages disposant de revenus trop élevés pour être éligibles au logement social, locatif ou en accession, mais insuffisants pour accéder à la propriété ou louer dans le libre ;
- Elle entraîne, en outre, une dépendance aux aides aux logements, **le nombre d'allocataires bénéficiaires des APL ayant augmenté de 6% entre 2016 et 2020. Au 31 décembre 2021, 20% de la population départementale locataire est couverte par les APL.**

## 5. Un parc social en croissance, qui peine à répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs

### Une hausse du nombre de logements sociaux dans tous les bassins d'habitat

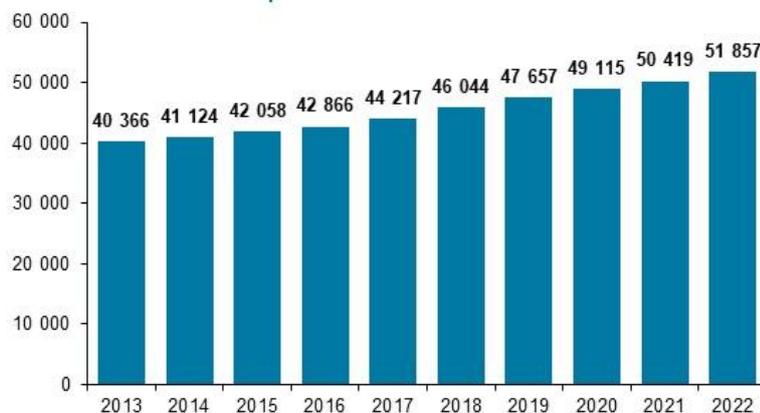
Le département compte 51 857 logements locatifs sociaux (01/01/22) qui représentent 12% du parc de résidences principales.

Dans la continuité des tendances passées et sous l'effet notamment de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), **le parc locatif social se développe : 11 491 logements supplémentaires entre 2013 et 2022.** Cette croissance dépasse 4% par an au sein des bassins d'Annecy, Genevois Usse Rhône et Chablais.

### Une inadéquation entre les besoins des ménages demandeurs d'un logement social et les caractéristiques du parc social

Le parc social est dominé à l'échelle départementale par les logements T3-T4 (64% du parc social). **En revanche, les T1-T2 représentent seulement 30% du parc social, tandis que 51% des demandeurs recherchent un logement correspondant à cette typologie.** En outre, moins de 9% des logements sont destinés aux ménages très modestes (financement PLAI) alors que 63% des demandeurs entrent dans cette catégorie. La tension importante observée sur les petites typologies accessibles financièrement s'explique également par le faible taux de rotation observée à l'échelle départementale.

Evolution du nombre de logements dans le parc social de 2013 à 2022 à l'échelle départementale



Source : RPLS 2022

\* source Observatoire Local des Loyers ADIL 74, résultats 2022

# Des dynamiques immobilières qui complexifient les parcours résidentiels

## 5. Un parc social en croissance, qui peine à répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs (suite)

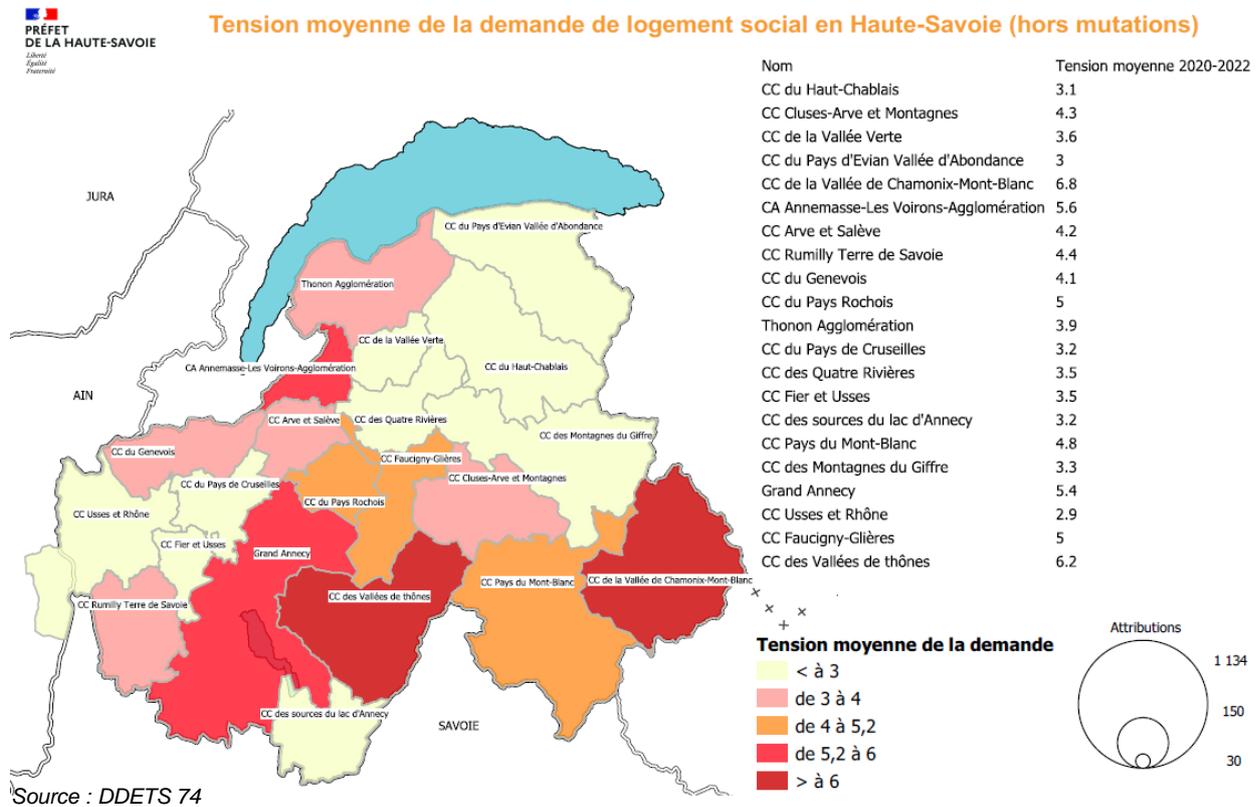
### La pression sur le parc social augmente

Au 31 octobre 2023, le département comptait 32 600 demandeurs de logement social, contre 25 974 fin 2021. Les deux dernières années mettent en lumière une nette accentuation de la pression exercée sur le parc social : alors que les demandes avaient augmenté entre 2015 et 2021 (+3,2%/an), **elles ont progressé de 26% en deux ans.**

Le département est marqué par une forte polarisation de la demande : **les agglomérations d'Annecy et d'Annemasse regroupent plus de la moitié de la demande haut-savoiarde.**

**Au 31 décembre 2021, le taux de pression global s'élève à 5,2 demandes pour une attribution.** Hors mutation, le taux diminue à 4,5 demandes pour une attribution. **A l'échelle intercommunale, le taux de pression de la demande hors mutation est particulièrement élevé au sein des intercommunalités de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, du Pays du Mont-Blanc et des Vallées de Thônes.**

A l'échelle départementale, la pression sur la demande hors mutation est particulièrement marquée pour les T1-T2 avec à 6,7 demandes pour une attribution, constat accentué au sein des bassins d'habitat de Faucigny, de la Région d'Annemasse et du Mont-Blanc Arve Giffre. Ces territoires sont également ceux au sein desquels la pression sur la demande hors mutation en PLAI est la plus importante (plus de 4 demandes pour une attribution).



### Le regard des acteurs locaux

A l'échelle de tout le département, le premier constat renvoie à l'intensité de la tension observée sur le parc locatif social générant plusieurs fragilités :

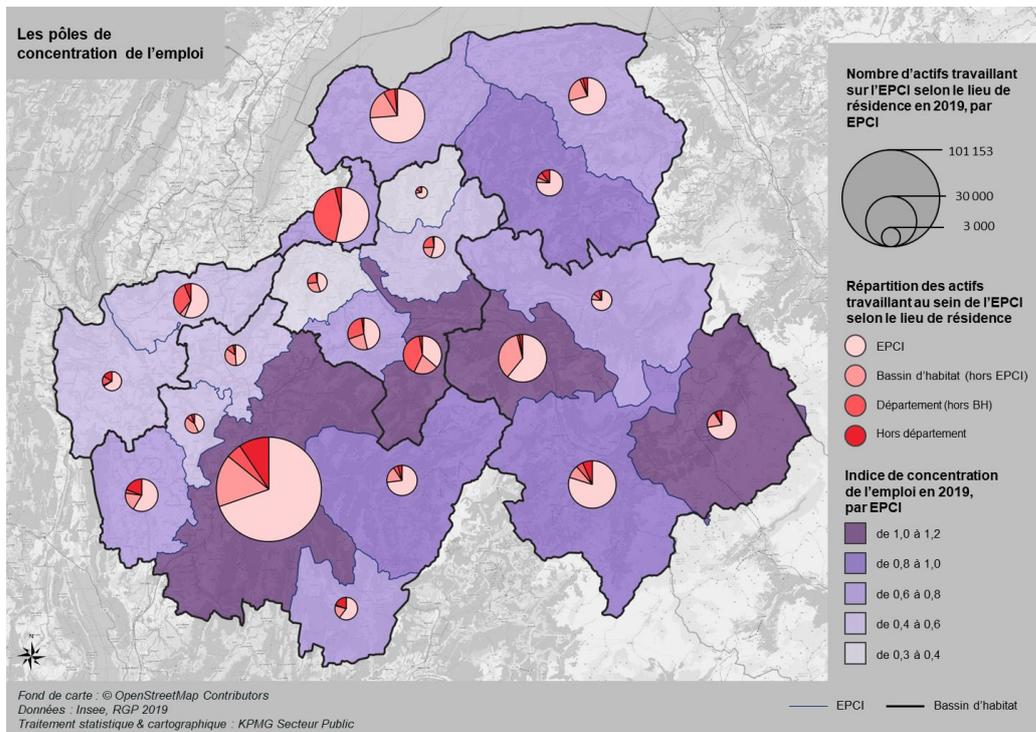
- Une très forte pression sur les petites typologies et les logements très abordables, découlant du profil d'une partie des demandeurs (petits ménages et/ou ménages précaires) d'une part et, d'autre part, de l'insuffisance de cette offre (faible rotation).
- Des structures d'hébergement qui saturent et des passerelles avec le logement social qui ne se font pas ou trop rarement (5% des sorties se font vers le logement social).
- Une insuffisante diversité des réponses apportées entre logements pérennes, logements temporaires, logements adaptés.

A une échelle plus fine, les niveaux de tension sont différenciés. A noter, la spécificité des territoires de montagne (en particulier la Vallée de Chamonix-Mont Blanc et les Vallées de Thônes) où la pression est non seulement très forte mais aussi en croissance.

# Entre développement économique et développement résidentiel, une interdépendance très forte

## 1. Des zones frontalières dynamiques mais qui jouent un rôle de « territoires résidentiels »

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Haute-Savoie compte près de 389 200 actifs occupés qui résident dans le département quel que soit le lieu de travail. Parallèlement seuls 305 800 actifs travaillent dans le département quel que soit leur lieu de résidence, soit un indice de concentration d'emplois inférieur à 1 (*l'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés qui y résident*). **Le Département comptabilise davantage d'actifs occupés que d'emplois proposés. Cette fonction résidentielle se renforce depuis 2008.**



Ce constat global est néanmoins à nuancer :

- Les territoires frontaliers affichent une vocation résidentielle plus marquée que la moyenne départementale.
- Sur certains territoires (*Agglomération d'Annecy, Pays Rochois, Cluses-Arve et montagnes*), l'indice est supérieur à 1, reflétant la présence d'un pôle économique. Cela traduit également la difficulté des travailleurs du territoire à s'y loger (phénomène particulièrement prégnant sur la Vallée de Chamonix).

## 2. Des salariés frontaliers consommateurs d'équipements et de services de proximité

### Un quart des actifs occupés du département résident en Haute-Savoie et travaillent en Suisse

**Environ 90 000 actifs occupés en Haute-Savoie sont travailleurs transfrontaliers en 2019, une proportion équivalente à 2015 (23%).** En revanche, celle-ci dépasse 50% au sein des bassins Genevois Usse Rhône et Région d'Annemasse.

Les travailleurs transfrontaliers se caractérisent par des niveaux de revenus supérieurs et des profils résidentiels qui diffèrent des « salariés en euros » :

- **66% sont propriétaires occupants**, contre 60% en moyenne à l'échelle du département : un état de fait directement lié à leurs capacités financières facilitant l'accès à la propriété, un phénomène bien connu ;
- **30,2%** des travailleurs transfrontaliers sont locataires du parc privé, contre 25,5% à l'échelle de la population haut-savoyarde. Ce chiffre mis en perspective avec les flux résidentiels (p.7) éclaire sur un phénomène précis : **le parc locatif privé de Haute-Savoie constitue un « sas » (à l'arrivée sur le territoire) pour un certain nombre d'actifs venant spécifiquement sur le territoire pour travailler en Suisse.**

**Ces ménages ont besoin, au même titre que les personnes résidentes et travaillant en Haute-Savoie, des services de proximité et des équipements publics.** Un actif frontalier sur deux est en couple avec enfant(s) (contre 44% des ménages haut-savoyards en moyenne), induisant des besoins et attentes particulières : proximité des équipements et services liés à la petite enfance, accessibilité des établissements scolaires, activités culturelles et sportives..

# Entre développement économique et développement résidentiel, une interdépendance très forte

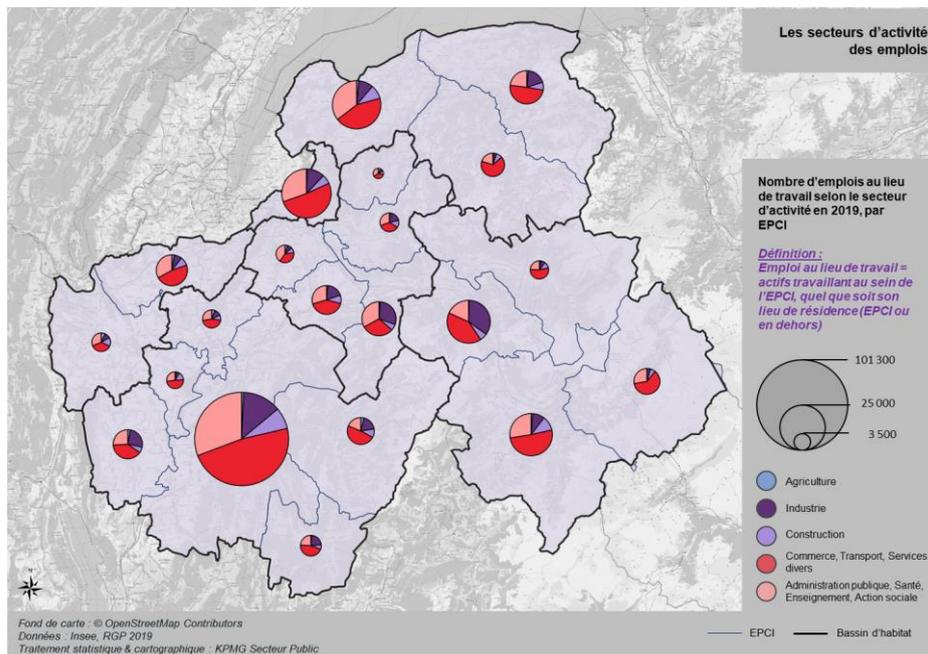
## 3. Une croissance des emplois qui reste soutenue et vient alimenter les besoins en logements

A l'échelle départementale, les emplois salariés représentent 84,0% des emplois au lieu de travail (86% à l'échelle régionale) et 16% pour les emplois non salariés. Ces emplois progressent respectivement de l'ordre de +0,6% et +1,0% par an sur la période 2013-2019, soit une intensité plus forte que sur la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le secteur privé représente 71% des emplois salariés. Si cette proportion reste stable, elle est plus importante au sein du bassin du Mont-Blanc Arve Giffre où les emplois dans les secteurs du commerce, transport, services divers et de l'industrie sont fortement représentés au regard de la moyenne départementale.

Le dynamisme économique (*taux de création d'établissements*) apparaît légèrement plus faible en Haute-Savoie qu'en France métropolitaine (16,4% contre 17,5%). Cependant, les bassins

d'habitat Région d'Annemasse et Genevois Usues Rhône se distinguent par des taux de création d'entreprises élevés, respectivement 23% et 19%. Cette dynamique s'appuie sur une économie présente forte fondée, notamment, sur l'offre de services liés à la présence d'une population qui, en outre, croît et se diversifie. A l'inverse, les territoires de montagne apparaissent plus en marge de ce dynamisme économique.



Définition de l'emploi au lieu de travail : actifs qui travaillent sur le territoire quel que soit le lieu de résidence.



### Le dynamisme suisse : des besoins de recrutement importants, aujourd'hui et demain

La Suisse fait face à une pénurie professionnelle\* : 85 000 postes (travailleurs qualifiés) sont aujourd'hui à pourvoir. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : taux de natalité en baisse, population vieillissante et développement économique très soutenu. Si les employeurs suisses ne se focalisent pas sur les travailleurs des pays voisins, les territoires français de l'espace transfrontalier genevois sont directement concernés. La Haute-Savoie tout particulièrement.

Au-delà du chiffre à un instant T, plusieurs points d'attention apparaissent :

- Le nombre de postes vacants devrait continuer d'augmenter;
- La pénurie touche de nombreux domaines : les métiers les plus recherchés sont les médecins (1 médecin suisse sur 4 ayant plus de 60 ans), les ouvriers qualifiés, les chauffeurs, les informaticiens, les ingénieurs, les professionnels de la restauration et de l'hôtellerie, les experts du numérique ;
- Cette situation n'est pas nouvelle et devrait s'inscrire dans le temps.

Les projections démographiques établies à l'échelle de l'espace transfrontalier genevois (ETG) à l'horizon 2050\*\* mettent en lumière le dynamisme global, soutenu et durable du territoire. En effet, selon le scénario moyen, la population de l'ETG devrait atteindre 1 308 000 habitants en 2050. En fonction des scénarios entre 191 000 et 390 000 habitants supplémentaires sont attendus à cette date.

\* Source : <https://econostrum.info/suisse-recrutement-85000-salaires-6500-euros/>, 23 octobre 2023

\*\* Source : [Fiche 1 - 2023 - Projections démographiques de l'Espace transfrontalier genevois à l'horizon 2050](#)

# Entre développement économique et développement résidentiel, une interdépendance très forte

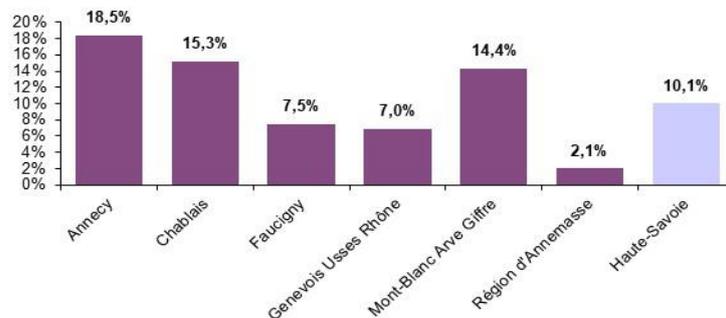
## 4. Des travailleurs saisonniers, présents dans les secteurs les plus en tension

Les données publiques permettant de caractériser les saisonniers sont peu disponibles. L'analyse présentée est faite à partir des données du recensement général de la population (RGP) de l'Insee, qui ne permettent pas de distinguer le nombre et la part des saisonniers au sein de la catégorie des « emplois à durée limitée »

Les saisonniers sont nombreux au sein du département et sont présents toute l'année compte tenu de nombreuses possibilités d'emplois qu'offre le secteur touristique haut-savoyard. **Le Grand Anney et la Communauté de communes du Pays du Mont-Blanc concentrent à elles seules près de 4 actifs occupés sur 10 en emploi précaire (dont les saisonniers),** du fait de leur vocation touristique marquées.

Leur vulnérabilité économique (revenus faibles et/ou fluctuants du fait de contrats précaires) rendant difficile la réalisation de leur parcours résidentiel, **soulève des enjeux de développement d'une offre de logement et/ou d'hébergement adaptée à leurs besoins spécifiques** : proximité des lieux d'embauche, accessibilité financière, flexibilité des contrats, accompagnement vers le logement pérenne pour les saisonniers « à l'année ». Celle-ci est aujourd'hui insuffisante.

Part d'emplois à durée limitée, CDD, contrat court, saisonnier, vacataire en 2019



Source : Insee, RGP 2019 – Fichier détails « Migrations professionnelles »

L'étude menée par Action Logement Services et les services de l'Etat en 2018 fait état d'une **majoritaire insatisfaction des saisonniers vis-à-vis de leur situation de logement** (54%). L'analyse des critères d'insatisfaction a permis d'estimer le besoin en logements à un chiffre plancher de 740 pour répondre aux situations d'urgences.

L'étude mettait également en lumière une palette de solutions permettant de répondre à la demande des saisonniers, toujours d'actualité et insuffisamment développées à ce jour : création d'aires d'accueil pour les logements mobiles, création d'un « guichet logement saisonnier », mobilisation des internats de lycées, sous-location de logements vacants par un bailleur social, construction de logements dédiés, mobilisation de logements dans le parc privé ou intermédiation locative,...



### Le regard des acteurs locaux

Le regard des **acteurs économiques** de Haute-Savoie :

- Le souhait de conforter les entreprises déjà implantées sur le territoire et leur permettre de se développer (soutien à un développement endogène avant tout).
- Des entreprises confrontées à différents freins, les fragilisant directement : **rareté et cherté du foncier, difficultés de fidélisation de leurs employés et de recrutement...**
- Le logement, identifié comme un levier (parmi d'autres) de fidélisation des salariés
- Des difficultés de parcours résidentiel qui ont des impacts directs sur les entreprises : des salariés aux revenus modestes et très modestes dans l'incapacité de se loger (pouvant générer des situations de rupture, des départs vers d'autres départements...), des recruteurs mis en concurrence...
- Face à cet état de fait, des entreprises invitées, de plus en plus, à se positionner sur ces difficultés. Certaines déploient ou réfléchissent à déployer des réponses en propre : proposition d'un logement, accompagnement à la recherche de logement, accompagnement social via les ressources humaines notamment

Le regard des **collectivités frontalières** sur les impacts de ces dynamiques sur le territoire et la population locale :

- Au-delà des travailleurs frontaliers, le constat d'une attractivité croissante vis-à-vis de la population suisse : un signal faible (à suivre donc) susceptible d'entraîner une **concurrence entre anciens habitants et nouveaux ménages**, aux revenus souvent supérieurs (cadres supérieurs, professions intellectuelles...).
- Une situation qui découle des capacités réduites au sein du canton de Genève pour créer des logements et plaide pour une **intégration renforcée** des politiques d'aménagement du territoire à l'échelle du pôle métropolitain. Cette réflexion est d'ores et déjà engagée dans le cadre de la Vision territoriale transfrontalière 2050 du Grand Genève.

# Entre développement économique et développement résidentiel, une interdépendance très forte

## 5. Le logement, principal motif de refus des salariés accentuant les difficultés de recrutement

Le Département de la Haute-Savoie a réalisé une enquête auprès des Établissements ou services sociaux ou médico-sociaux (ESMS) du territoire d'avril à juin 2023. Au total, 70 établissements et services, représentant 11 350 salariés, ont répondu.

**97% des structures ayant répondu à l'enquête évoquent un motif de refus des candidats lié au logement**, motif le plus souvent avancé après le salaire. Parmi les raisons des refus, **la rareté des logements disponibles et le niveau de revenus insuffisants** sont cités par la quasi-totalité des répondants. Au cours des deux dernières années, les établissements et structures interrogées font état de **1 574 refus de postes dont 41% ayant pour motif une difficulté à se loger**.

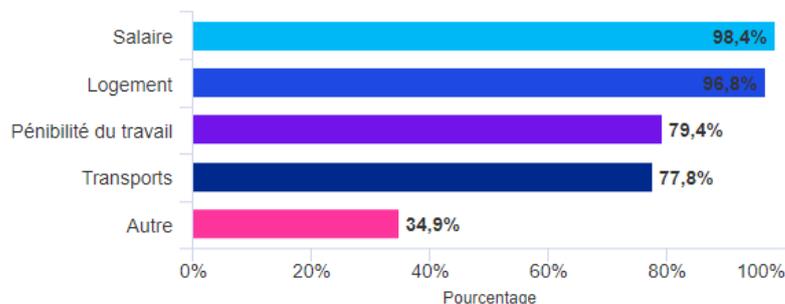
Au-delà de la difficulté de recruter, il s'agit aussi pour les entreprises de prendre en compte les besoins de leurs salariés dans une logique de fidélisation. L'enquête montre également que les niveaux de revenus trop faibles cumulés à la rareté de l'offre sont des enjeux majeurs puisque près de 100% des structures interrogées évoquent ces problématiques comme étant la principale difficulté d'accès au logement de leurs salariés. **La concurrence avec les frontaliers disposant de revenus plus conséquents engendre une fracture importante au sein de la population**.

Au regard des données de l'enquête, il est estimé que **11,8% des salariés des ESMS rencontrent des difficultés de logements**. Près de 80% des structures interrogées estiment que la réponse adaptée à ce besoin se trouve dans le parc social.

Par ailleurs, **le montant des loyers est avancé comme point de tension majeur, suivi des garanties exigées par les bailleurs et du manque de logements** (respectivement 90%, 74% et 73% des entreprises déclarent que leurs salariés sont concernés). Toutefois, très peu d'entreprises sont prêtes à proposer un partenariat avec des hébergeurs ou à proposer une aide financière au logement (9%).

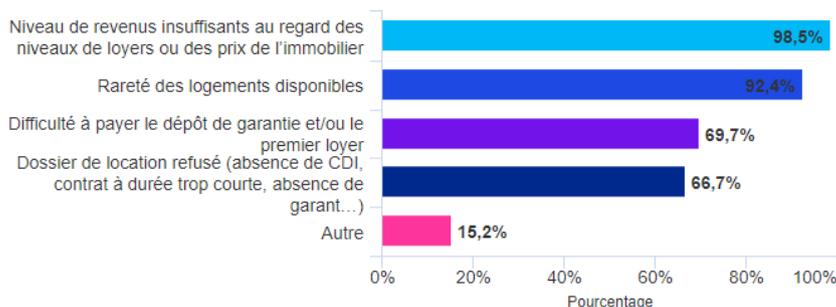
Quels sont les principaux motifs des difficultés de recrutement de vos personnels ?

Réponses effectives : 63



Quels sont les principaux motifs des difficultés d'accès au logement signalés par les candidats rencontrés dans le cadre des entretiens de recrutement ?

Réponses effectives : 66



Parallèlement, les résultats de l'enquête « Logement des salariés » menée par Action Logement\* auprès des entreprises du Grand Annecy (52 entreprises répondantes) corrobore les constats de l'enquête à destination des ESMS. En effet, **9 entreprises interrogées sur 10 déclarent rencontrer des difficultés de recrutement liées au logement**.

\*L'enquête a été adressée en novembre 2019 et a fait l'objet d'un rapport en février 2020.

2

# La prospective des besoins en logements

*Méthodologie et résultats*



## Préambule

L'étude 2015-2020 a utilisé une méthode de définition des besoins en logements basée sur le calcul des besoins nécessaires pour maintenir la population stable (notion de point-mort intégrant l'évolution de la taille des ménages, le renouvellement du parc, la vacance et les résidences secondaires) ainsi que les besoins relatifs à l'ambition démographique.

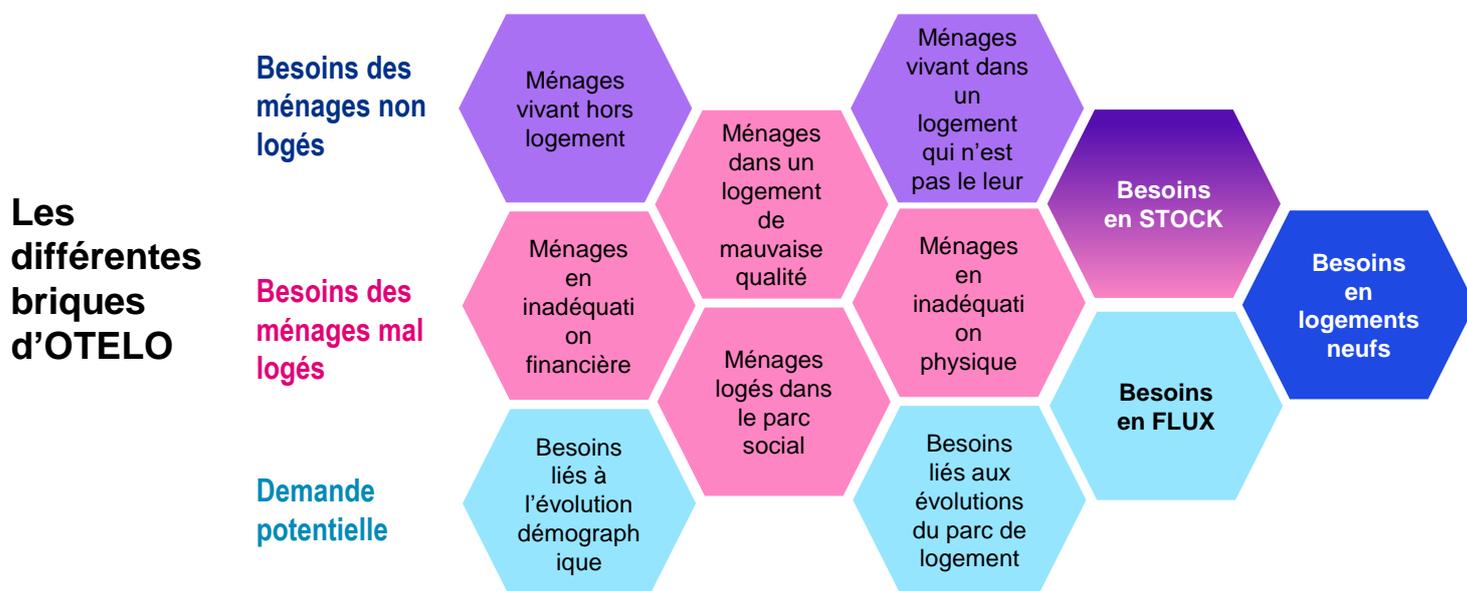
Il a été fait le choix pour l'étude des besoins 2023-2028 d'utiliser le modèle OTELO (Outil de TErritorialisation de la production de LOgements), fourni par le Cerema au niveau national (Centre d'Etudes et d'expertises sur les Risques, l'Environnements, la Mobilité et l'Aménagement) pour les raisons suivantes :

- un outil offrant une méthodologie unique pour l'ensemble des acteurs de l'habitat via un cadre commun permettant ainsi de **se focaliser sur les évolutions des phénomènes impactant le besoin en logements et non sur les modes de calculs** ;
- un outil pérenne et évolutif via la mise à jour régulière de données, de la méthode au regard des retours « terrain » permettant un **suivi au long cours ainsi que des comparaisons dans le temps** ;
- un outil qui permet d'aller au-delà de la traditionnelle définition des besoins en logements à travers la distinction des besoins **en flux** (besoins à venir, classiquement définis) et **en stock** (mal logement, absence de logement) ;
- un outil à disposition de l'ensemble des territoires via une interface en ligne, simple d'accès, permettant le paramétrage des spécificités locales et offrant ainsi **des perspectives d'utilisation future intéressantes pour les intercommunalités, y compris pour celles n'ayant pas encore engagé de PLH – PLUIH**.

## Présentation générale d'OTELO

Otelo est un outil de définition du **besoin en logements neufs** agrégeant deux types de besoins :

- **les besoins liés au stock** qui correspondent au nombre de logements neufs nécessaires pour répondre aux besoins en logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant T (ménages non logés ou mal logés) ;
- **les besoins liés aux flux** qui correspondent au nombre de logements neufs nécessaires pour répondre aux enjeux de l'évolution de la population et de la typologie des ménages ainsi qu'à l'évolution de la structure du parc (renouvellement, vacance et résidences secondaires).



Chaque brique est définie par un ou plusieurs indicateurs caractérisant le phénomène étudié. **Les projections de besoins en logements consistent à faire des hypothèses d'évolution du phénomène caractérisé par chaque indicateur de chaque brique**, pour définir une volumétrie de logements neufs nécessaires.

# La définition des scénarios

## Les grandes étapes de travail pour définir les besoins en logements neufs

Phase de tests et de paramétrages pour mesurer l'impact de chaque brique dans le besoin en logements neufs.

**Il ressort que les besoins en flux représentent la majorité des besoins en logements neufs globaux (près de 85%)**

Définition de trois scénarios de références

Confrontation aux documents de planification en vigueur et aux acteurs locaux de l'habitat

Au regard de l'importance du parc de résidences secondaires, construction de trois scénarios alternatifs supplémentaires visant à définir le besoin en logements neufs selon la stratégie de reconquête de ce type de logements.

## Les scénarios construits

Besoins en STOCK

Un seul paramétrage des besoins liés au stock et similaire pour tous les bassins d'habitat. Les hypothèses sont définies en fonction de la réalité départementale (hypothèses différentes du paramétrage par défaut fourni par l'outil). Ce choix découle du faible impact de la variation du paramétrage des critères sur les besoins générés relatifs au stock.

Besoins en FLUX

Trois paramètres influencent les besoins en flux :

- **l'évolution démographique** : un seul scénario démographique retenu pour tous les bassins d'habitat (scénario central démographique défini via le modèle Omphale). Ce choix est motivé par le fait que les différences d'évolution entre les trois scénarios démographiques, proposés via OTELO, proviennent uniquement de facteurs exogènes liés à des différences d'hypothèses quant à l'évolution de la fécondité et de l'espérance de vie pour lesquels les acteurs locaux n'ont pas directement la main pour influencer les évolutions. Pour les trois scénarios démographiques proposés via OTELO, les hypothèses concernant les migrations résidentielles intra-départementales sont identiques et sans possibilité d'ajustement (*prolongement de l'intensité migratoire résidentielle observée au début des années 2010*). Ce constat a amené à ne retenir que le scénario central démographique ;
- **l'évolution de la typologie des ménages** : 3 scénarios étudiés mesurant l'effet sur le nombre de ménages d'une évolution plus ou moins rapide de la décohabitation, des changements de mode de vie (séparation) et du vieillissement ;
- **l'évolution de la structure du parc** : il a été fait le choix, en plus d'un scénario maintien de la structure du parc, d'étudier l'évolution à la hausse ou à la baisse de la part de résidences secondaires pour 7 EPCI\*. L'objectif est double :
  - mesurer l'impact sur les besoins en logements neufs si une stratégie de « reconquête » du parc secondaire est mise en place en articulation avec le ZAN (Zéro Artificialisation Nette (baisse de la part des résidences secondaires)
  - montrer l'impact de la non-régulation de la production neuve filant dans le parc secondaire (hausse de la part des résidences secondaires).

\* EPCI pour lesquels la part de résidences secondaires est supérieure à 25% : CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, CC Cluses-Arve et Montagnes, CC des Montagnes du Giffre, CC Pays du Mont-Blanc, CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance, CC des Vallées de Thônes, CC du Haut-Chablais

Besoins en logements neufs

A l'échelle départementale, 9 scénarios construits simulant les besoins en logements neufs nécessaires pour répondre au croisement des différentes hypothèses émises et relatives à la résorption du non et mal logement, à une attractivité plus ou moins importante de cellules familiales importantes pour limiter la diminution des ménages de petite taille ainsi qu'à une stratégie plus ou moins volontariste de reconquête du parc secondaire.

**Le détail des hypothèses retenues pour chaque indicateur est disponible en annexe 2.**

# Les besoins en logements neufs à l'échelle départementale

## Les principaux résultats à l'échelle départementale

Le besoin en logements neufs départemental est l'agrégation des besoins calculés par EPCI selon les différentes hypothèses émises.

### SCENARIO HAUT

Ce scénario résulte du croisement de deux tendances :

- une accélération de la réduction de la taille des ménages, en lien avec la diminution de la natalité et l'accélération du vieillissement de la population ;
- une augmentation de la part de résidences secondaires, en l'absence de régulation.



L'augmentation de la part des résidences secondaires accroît le volume de logements neufs

### SCENARIO MEDIAN

Ce scénario simule une poursuite de l'évolution des tendances de chaque typologie de ménages sans accentuation et ralentissement et un maintien de la structure du parc notamment secondaire.



Dans ce scénario médian, les résidences principales représentent 88 % de la production neuve (niveau d'efficacité démographique).

### SCENARIO BAS

A l'inverse du scénario haut, ce scénario s'appuie sur :

- une décélération du phénomène de diminution de la taille des ménages ;
- une augmentation de la part des résidences principales, à l'appui d'une stratégie de reconquête du parc secondaire.

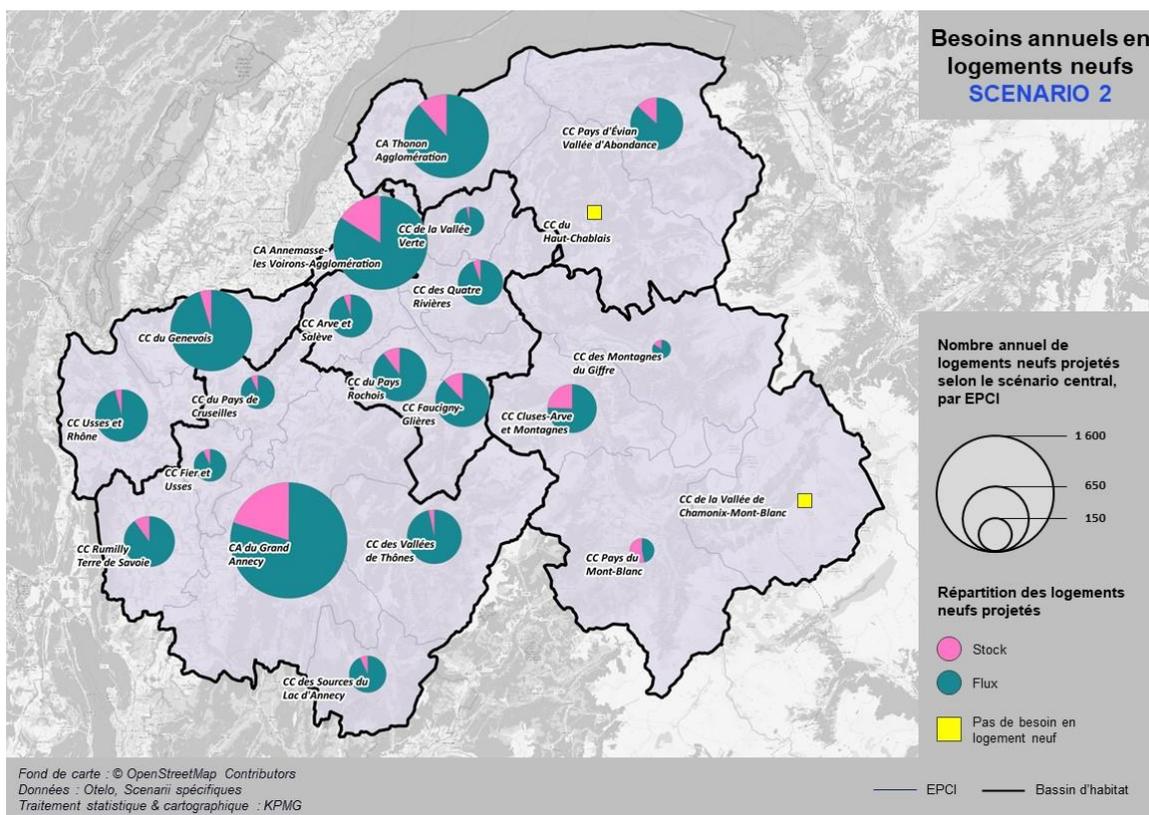


Dans ce scénario, l'intégralité de la production neuve est consacrée à la réponse aux besoins de logements en résidence principale. La reconquête du parc secondaire permet en outre de diminuer le volume annuel de logements neufs nécessaires.

Pour tous les scénarios, il est considéré que 850 logements sont produits chaque année par changement de destination de bâtiments existants ou restructuration de logements (ex. division d'appartements). Cette production par renouvellement vient diminuer le besoin de logements neufs.

# Les besoins en logements neufs à l'échelle départementale

## Localisation des besoins par EPCI (Scénario médian)

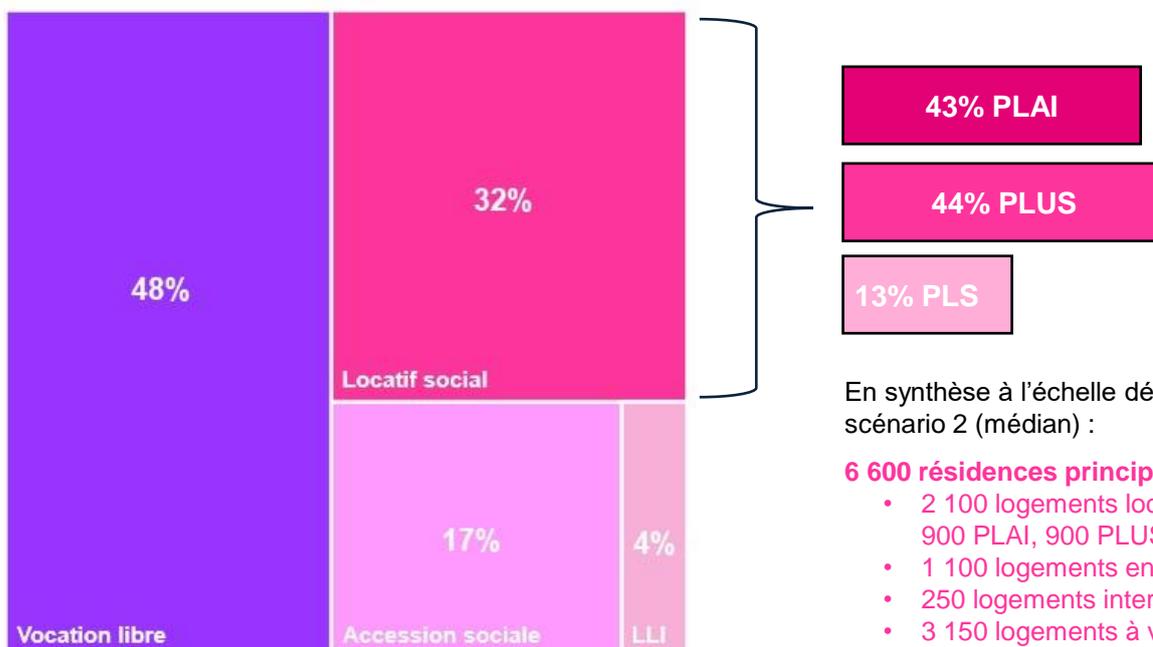


Lorsque la modélisation fait état d'une absence de besoin en logements *neufs* (*chiffres négatifs*), cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoin en logements. Simplement, la production neuve est, en théorie, non nécessaire, le territoire ayant la capacité de créer une offre nouvelle à travers le renouvellement (transformation de résidences secondaires en résidences principales, changement d'usage, division de logements...). Le besoin en résidences principales n'est pas nul, non plus, mais trouve également une réponse via le renouvellement de l'existant.

Les résultats sont détaillés par EPCI dans les portraits de territoire à partir de la page 28.

## Les besoins départementaux par segment immobilier

Le besoin en logements neufs départemental par segment immobilier est l'agrégation des besoins calculés par EPCI selon les différentes hypothèses émises.



En synthèse à l'échelle départementale et selon le scénario 2 (médian) :

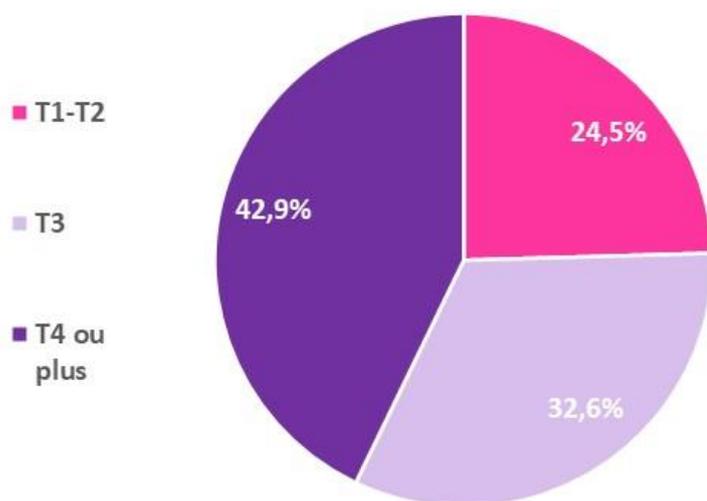
**6 600 résidences principales neuves par an dont :**

- 2 100 logements locatifs sociaux par an (dont 900 PLAI, 900 PLUS et 300 PLS)
- 1 100 logements en accession sociale
- 250 logements intermédiaires
- 3 150 logements à vocation libre

# Les besoins en logements neufs à l'échelle départementale

## Les besoins départementaux par typologie

Le besoin en logements neufs départemental par typologie est l'agrégation des besoins calculés par EPCI selon les différentes hypothèses émises.



En synthèse à l'échelle départementale et selon le scénario 2 (médian)

**6 600 résidences principales neuves par an dont :**

- 1 600 T1-T2
- 2 100 T3
- 2 900 T4 ou plus

Le développement de logements de petite superficie permettrait de répondre à :

- **des besoins pérennes** liés à la décohabitation, notamment des jeunes, sur le territoire et à l'évolution des modes de vie ;
- **des besoins « transitoires »** caractérisant plusieurs logiques de parcours résidentiels :
  - **Le temporaire** permettant l'installation de ménages, jeunes, nouvellement arrivés notamment dans les zones urbaines et très tendues ►► *logique de « sas »* ;
  - **La réponse aux difficultés de parcours résidentiels** ►► *logique de prévention et de réponse aux « ruptures »* ;
  - Les besoins spécifiques de certains profils de ménages présents sur des territoires très hétérogènes ►► *pas de logique unique : logements étudiants, habitat adapté aux personnes âgées ou en situation de handicap et habitat inclusif, logements saisonniers et jeunes actifs, résidences mobilité ...*

## Les besoins départementaux pour les salariés du secteur privé et du secteur public

Le besoin en logements neufs départemental par typologie de salariés est l'agrégation des besoins calculés par EPCI selon les différentes hypothèses émises.

A l'échelle départementale, 86% des résidences principales neuves à venir dédiées aux salariés travaillant sur le territoire (*frontaliers non comptabilisés*)

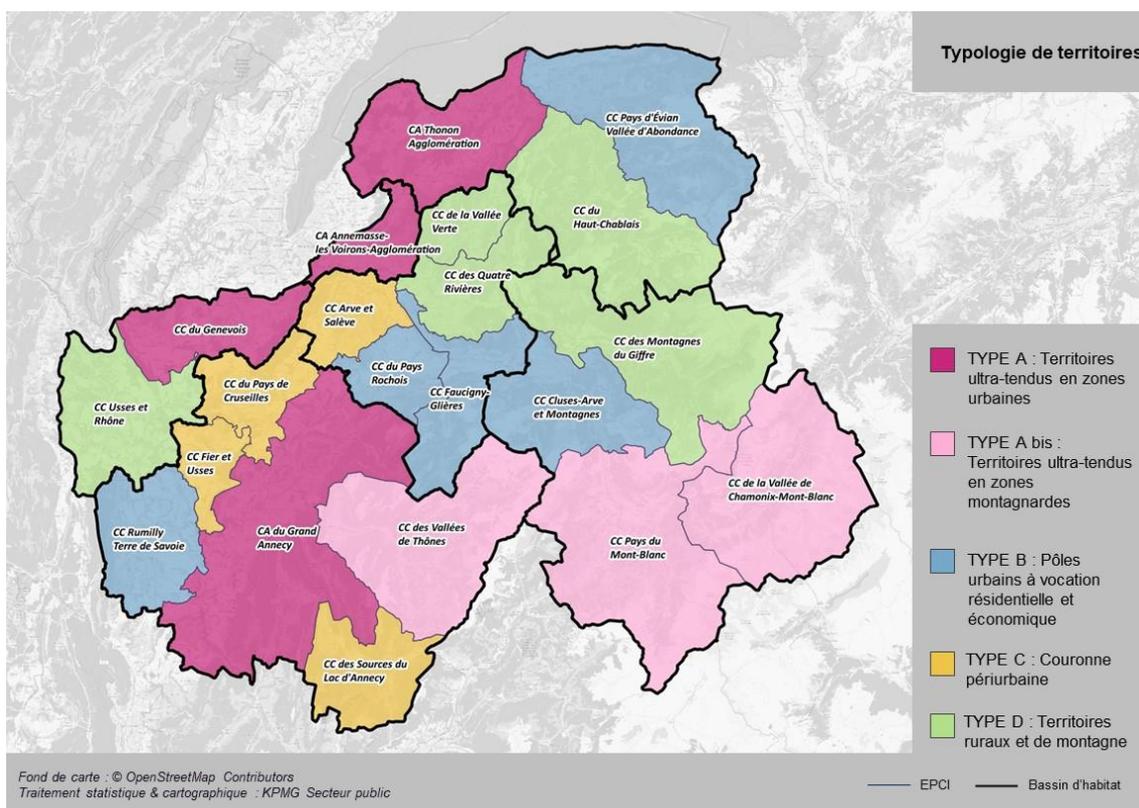
68% des résidences principales à destination des salariés du secteur privé

32% des résidences principales à destination des salariés du secteur public

Cette répartition entre secteurs privé et public n'a pas vocation à nourrir une logique de concurrence entre acteurs du développement territorial et économique mais à mettre en lumière l'importance des besoins endogènes. Le logement constitue un levier (pas l'unique) :

- pour fidéliser et recruter les salariés, les agents... d'aujourd'hui et de demain ;
- pour maintenir et permettre aux **entreprises haut-savoyardes de se développer** ;
- pour donner aux **collectivités** (quelle que soit l'échelle territoriale) la capacité de bien fonctionner et d'assurer une qualité de vie / de service à leurs administrés.

## Les besoins départementaux par segment immobilier et typologie – déclinaison territoriale



**Parti pris méthodologique :** pour décliner les besoins en logements neufs, une méthodologie hybride a été retenue croisant approche quantitative et réflexions qualitatives et relatives à l'état des marchés locaux.

Un **profilage des territoires** reposant sur :

- **La définition de catégories de territoires aux enjeux similaires selon une approche multicritères :**
  - Organisations territoriales (nombre et taille des centralités présentes, influence des territoires limitrophes) ;
  - Enjeux démographiques ;
  - Niveau de tension sur le parc social appréhendé via la construction d'un *indice composite\** analysant la tension à travers le nombre de demandes pour une attribution, le taux de mobilité et le loyer au m<sup>2</sup>.
- **L'analyse de la demande non exprimée :** croisement des revenus de sept profils de ménages-types (personne seule, familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants, couples sans enfants, etc.) avec les plafonds d'accessibilité (accession sociale et parc locatif social).

A partir de ces analyses, de la réalité des marchés (capacité d'absorption et de programmation de certains produits), **des pourcentages de production par segment** (locatif social, accession sociale, locatif intermédiaire et vocation libre) **et par typologie de logements** (T1-T2, T3, T4 ou plus) ont été définis. Sauf exception, les pourcentages définis sont identiques pour chaque territoire de la même strate.

**Quatre catégories de territoire ont ainsi été créées**, permettant de décliner et territorialiser les besoins en logements qualitatifs :

- **Les territoires ultra-tendus en zone urbaine** caractérisés par un niveau de tension très élevé (*\*indice de tension supérieur à 1 et à l'ensemble des autres EPCI*) dans le parc social et organisés autour de polarités centrales structurantes
- **Les territoires ultra-tendus en zone de montagne** caractérisés par un niveau de tension très élevé (*\*indice supérieur à 1 et à l'ensemble des autres EPCI*) dans le parc social et organisés, en zones de montagne, autour de pôles à très forte vocation touristique ;
- **Les pôles urbains à vocation résidentielle et économique** avec des dynamiques démographiques moindres mais des tensions importantes observées notamment dans le parc social (*\*indice de tension compris entre 0,9 et 1*) ;
- **La couronne périurbaine** caractérisée par une dynamique de polarisation plus faible mais une pression sur le parc social non négligeable (*\*indice de tension compris entre 0,7 et 0,8*) ;
- **Les territoires ruraux et de montagne** organisés en espaces multipolarisés et sous influence de zones attractives (frontalières, principales agglomérations) et un niveau de tension relativement important au regard des caractéristiques du profil de ces territoires (*\*indice de tension compris entre 0,7 et 0,8*).

Les portraits de territoire (p29), établis à l'échelle intercommunale, intègrent la déclinaison qualitative des besoins en logements.



## Les grands enseignements de l'étude



# Les grands enseignements de l'étude

Cette **cinquième édition** de l'étude des besoins en logements en Haute-Savoie a permis de mettre en lumière plusieurs enseignements :

- **La déclinaison qualitative de la programmation résidentielle neuve est fondamentale.** La construction neuve reste dynamique sur le territoire et doit le rester au regard de l'importance des besoins en logements, endogènes comme exogènes. Cependant, malgré une production de logements soutenue et cohérente en volume par rapport aux besoins estimés lors des précédentes études, les besoins d'une partie de la population restent à ce jour insuffisamment satisfaits. C'est non seulement le cas des ménages modestes et très modestes\*, en dépit des efforts de production locative sociale, mais aussi des ménages aux revenus intermédiaires, qui pâtissent de plus en plus d'un effet d'éviction sous le double effet d'un coût résidentiel croissant et d'une augmentation globale du coût de la vie. La réponse aux besoins passe non seulement par une production suffisante en volume, mais aussi et surtout par une nouvelle déclinaison de cette production intégrant davantage de logements sociaux et abordables.
- **La variation du parc de résidences secondaires a un impact très fort sur le besoin total en logements neufs :** une augmentation de 2 points de la part de ces logements se traduit ainsi par un besoin supplémentaire de près de 1 500 logements neufs par an. La stratégie et le niveau d'ambition retenus par les collectivités territoriales autour de ces résidences secondaires - absence de régulation, régulation modérée, régulation forte - présente donc un caractère déterminant. En outre, la captation de ces résidences secondaires constitue un enjeu fort en Haute-Savoie au titre du réinvestissement des tissus urbains et bâtis existants (enjeu de Zéro Artificialisation Nette).
- **Les employeurs privés et publics sont confrontés aux mêmes difficultés de recrutement et de fidélisation de leurs salariés,** mettant à mal leur développement et leur fonctionnement. Le logement est systématiquement évoqué comme un levier essentiel face à cette situation, même s'il ne constitue pas le seul élément de réponse. Outre cette convergence entre les employeurs, l'étude a démontré que la segmentation des publics par le cadre d'emploi (secteur privé / fonctions publiques d'Etat, territoriale, hospitalière / Établissement ou service social ou médico-social) n'est pas opérante. D'une part, les données statistiques existantes ne permettent pas de distinguer les publics les uns des autres d'une part et, d'autre part, leurs besoins résidentiels sont proches. C'est par la diversification des produits immobiliers (locatif social / accession sociale / locatif intermédiaire / libre) et des typologies que la réponse apportée sera améliorée.
- L'utilisation **d'OTÉLO** (Outil pour la TErritorialisation de la production de LOgements) représente une opportunité pour l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire et permet dès à présent :
  - ✓ l'actualisation régulière de la vision prospective des besoins en logements à l'appui des hypothèses établies par la présente étude (voir fiche technique en annexe 2) ;
  - ✓ la mise à disposition d'un outil facilement appropriable par les collectivités, intéressant pour piloter leur politique de l'habitat ;
  - ✓ l'intégration possible de données locales. A titre d'exemple, la quantification des besoins en stock (liés au non ou mal logement) pourrait être améliorée par l'intégration des données du SI-SIAO.

\* Pour rappel, près de 53% des ménages de Haute-Savoie sont éligibles au logement social dont 60 000 au logement très social, 76 500 au logement social et 58 160 au logement financé en PLS pour les ménages aux ressources plus importantes.

La richesse des échanges tenus avec l'ensemble des acteurs rencontrés au cours de l'étude (liste détaillée en annexe 1) a permis de recueillir les pistes de réflexion suivantes :

**Piste 1 :**  
Lancer une réflexion départementale sur la captation de résidences secondaires

*Sans mettre à mal la vocation touristique des villes et stations de montagne, il s'agit bien de rééquilibrer l'occupation des logements au profit de la résidence principale nécessaire au fonctionnement « à l'année » de ces territoires.*

#### Utiliser les outils fiscaux :

- **analyser l'opportunité de déployer l'ensemble des outils fiscaux** pour inciter à la remise sur le marché de logements à vocation de résidences principales : taxe d'habitation sur les logements vacants, taxe d'habitation sur les résidences secondaires, surtaxation (entre 5% et 60%) sur les résidences secondaires (ouverte à 188 communes sur les 282 que compte la Haute-Savoie) ;
- **mobiliser ces nouvelles recettes fiscales pour financer une politique de l'habitat ambitieuse** (soutien à l'acquisition de foncier pour produire du logement, financement des opérations de logements sociaux, soutien aux associations œuvrant à l'insertion par le logement, déploiement d'Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat et d'aides locales...)

#### Poursuivre les réflexions et actions engagées visant à inciter financièrement la location à l'année

en contrepartie d'un engagement des bailleurs au profit de la résidence principale abordable (actions déjà engagées à Chamonix et Megève notamment). Par exemple :

- s'appuyer sur les dispositifs nationaux, Loc'Avantages notamment, et les compléter par des aides locales adaptées (abondement des subventions de l'Anah; gestion locative adaptée...)
- Cibler les logements de moins bonne qualité (étiquettes F ou G notamment) pour engager des démarches proactives auprès des propriétaires bailleurs concernés. En altitude, les logements étiquetés F ou G représentent 31% du parc contre 15% dans l'ensemble du territoire métropolitain.

**Piste 2 :**  
Mutualiser des moyens et des réponses entre acteurs du développement territorial et économique

#### Mutualisation d'outils entre établissements du secteur sanitaire et médico-social (ESMS) :

- de certaines fonctions clés ne constituant pas le cœur de métier des ESMS : assistant.es social.es pour accompagner les parcours résidentiels en cas de difficultés / ruptures de parcours, gestionnaires locatifs...
- une ingénierie commune à penser pour aider au montage d'opérations sur les fonciers, bâtis ou non, disponibles et recensés ;
- la mutualisation des offres de logements (en fonction des implantations territoriales).

#### Mutualisation entre acteurs économiques :

- Le développement de solutions de logements spécifiques partagées communes/inter-entreprises ;
- Le renforcement de la vision prospective concernant les besoins en recrutement, en particulier pour certains profils cibles : les apprenants (apprentis, alternants) et les saisonniers.

Ces pistes ne sont pas exhaustives et ne sont pas des prescriptions des copilotes. Elles s'inscrivent dans la continuité et en complémentarité des démarches menées par l'ensemble des parties prenantes de la politique de l'habitat (services de l'Etat, collectivités territoriales, acteurs de l'habitat, du foncier et de l'aménagement, acteurs du développement économique et territorial...) :

- les **documents de planification intercommunaux**, Programmes locaux de l'habitat, volets Habitat des PLUI notamment, porteurs d'orientations stratégiques et de plans d'actions concrets. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 12 documents sont approuvés ou en cours de renouvellement et 5 sont en cours d'élaboration;
- le **schéma départemental de l'habitat de la Haute-Savoie** établi pour la période 2020 – 2030 ;
- les **Assises départementales du logement**, organisées le 1<sup>er</sup> décembre 2023 à la Roche-sur-Foron.

Ces réflexions locales sont également à articuler avec l'ensemble des politiques définies au niveau national, avec des leviers d'intervention complémentaire :

- **sur le volet foncier** : en lien avec le Zéro Artificialisation Nette, il s'agit d'œuvrer dans tous les territoires à une production résidentielle quantitativement suffisante mais moins consommatrice de foncier, sans mettre à mal l'acceptabilité de la création de logements vis-à-vis des citoyens.
- **sur l'adaptation des dispositifs au regard des spécificités territoriales** : présence de publics particuliers liés à la situation géographique, tension immobilière forte, vocation touristique marquée,...
- **sur l'accompagnement des parcours résidentiels des agents de la fonction publique** (à suivre : les résultats de la mission Amiel portant sur l'accès au logement des agents publics, premier trimestre 2024).

4

# Les portraits de territoire



Les données utilisées sont les plus récentes disponibles au moment de la réalisation de l'étude.

## POPULATION

**Nombre d'habitants** : Insee, Recensement de la population, 2019

**Evolution annuelle moyenne de la population** : calculée à partir des données Insee, Recensement de la population, 2013 & 2019

**Indice de vieillesse** : calculé à partir des données Insee, Recensement de la population, 2019

**Nombre de personnes par ménage** : calculé à partir des données Insee, Recensement de la population, 2019

## LOGEMENT

**Nombre de logements** : Insee, Recensement de la population, 2019

**Nombre de logements sociaux** : RPLS au 01.01.2022

**Répartition des logements par typologie** : Insee, Recensement de la population, 2019

**Répartition des résidences principales par statut d'occupation** : Insee, Recensement de la population, 2019

**Part des ménages éligibles au parc social** : FILOCOM

**Nombre de demandes pour une demande satisfaite** : calculé à partir des données du Système National d'Enregistrements, 2022

**Loyer moyen du parc privé** :

- Pour les **3 agglomérations d'Annecy, d'Annemasse et de Thonon-les-bains**, intégration des données de l'Observatoire local des loyers (OLL) de la Haute-Savoie, publication de novembre 2023 de l'ADIL 74 (données 2022, à l'échelle des unités urbaines)
- Pour les **EPCI non couverts par l'OLL** : Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3, 2023

**Nombre de logements autorisés** : Sitaldel, 2016-2022

## EMPLOI

**Nombre d'actifs salariés travaillant sur le territoire** : Insee, Recensement de la population, 2019

**Nombre d'actifs salariés du secteur privé travaillant sur le territoire** : Insee, Recensement de la population, 2019

**Nombre d'actifs salariés du secteur public travaillant sur le territoire** : Insee, Recensement de la population, 2019

## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

**Estimations des besoins en logements** : OTELO

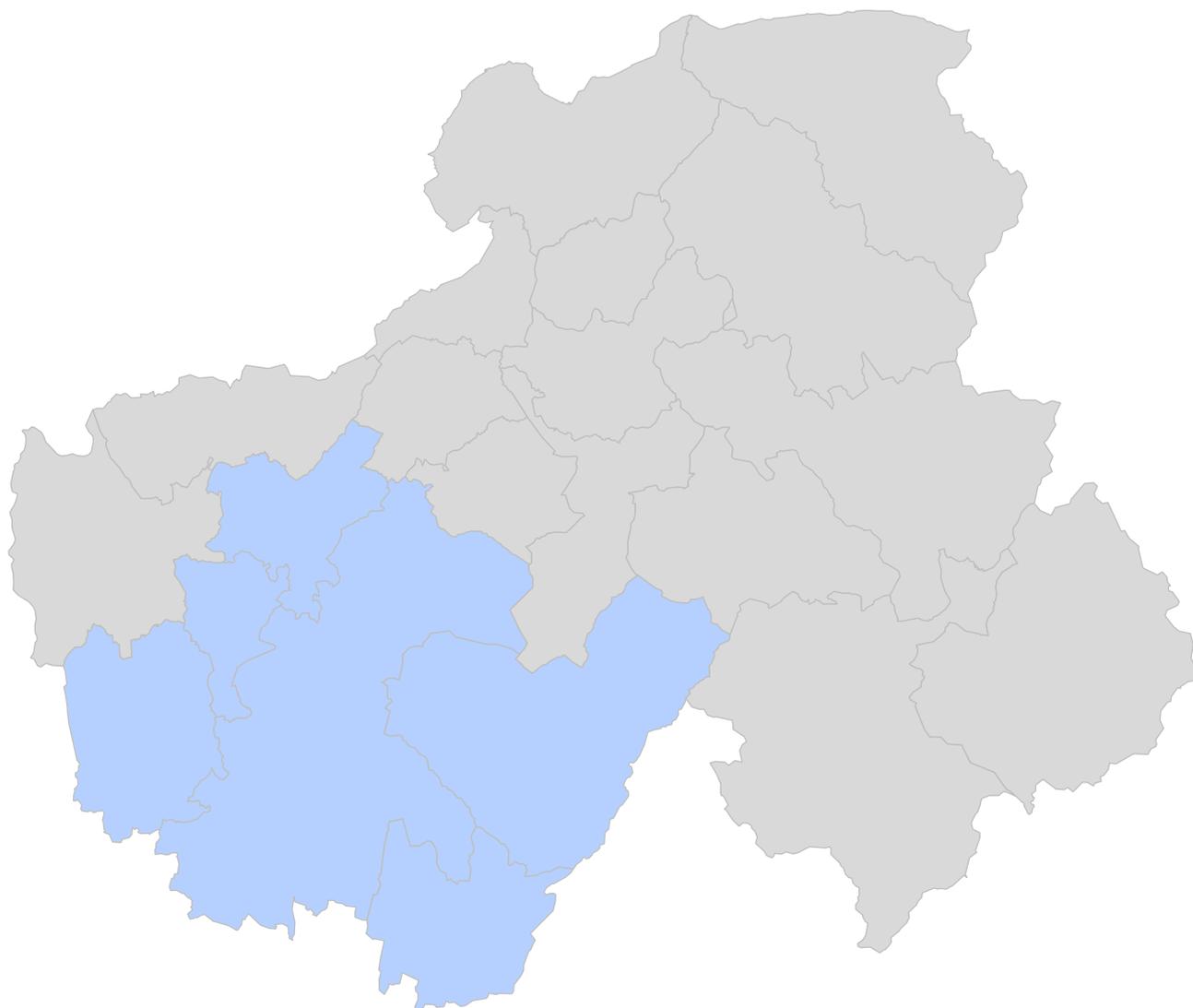
Pour rappel, pour 7 EPCI, 9 scénarios (contre 3) ont été réalisés afin de prendre en compte leurs spécificités et vocation touristique.

Les EPCI pour lesquels des hypothèses spécifiques d'évolution du parc secondaire sont les suivants : CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, CC Cluses-Arve et Montagnes, CC des Montagnes du Giffre, CC Pays du Mont-Blanc, CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance, CC des Vallées de Thônes, CC du Haut-Chablais. Ils sont identifiés ci-après par le symbole suivant .

### Rappel :

Lorsque la modélisation fait état d'une absence de besoin en logements neufs (chiffres négatifs), cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoin en logements. Simplement, la production neuve est, en théorie, non nécessaire, le territoire ayant la capacité de créer une offre nouvelle à travers le renouvellement (transformation de résidences secondaires en résidences principales, changement d'usage, division de logements...). Le besoin en résidences principales n'est pas nul, non plus, mais trouve également une réponse via le renouvellement de l'existant.

## Bassin d'habitat - Annecy





## POPULATION

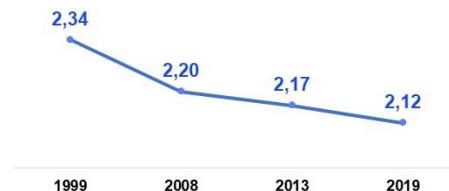
207 301 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,2%/an** dont **+0,5%** liée au solde naturel et **+0,7%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **82,3** en 2019 contre **72,6** en 2013

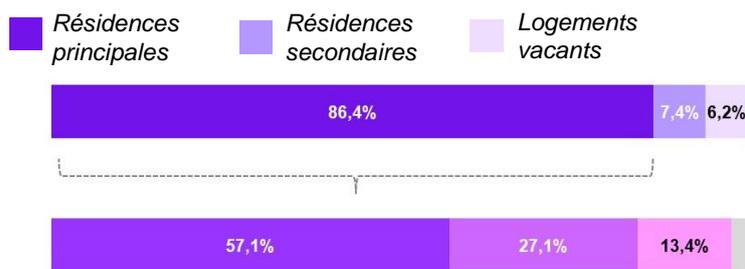
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

110 635 logements en 2019, dont 12 848 logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

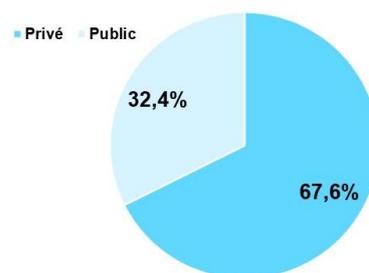
Statut	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	15,1%
PLUS	21,7%
PLS	17,1%
Total	53,9%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**5,8** hors mutation /  
**9,6** en mutation

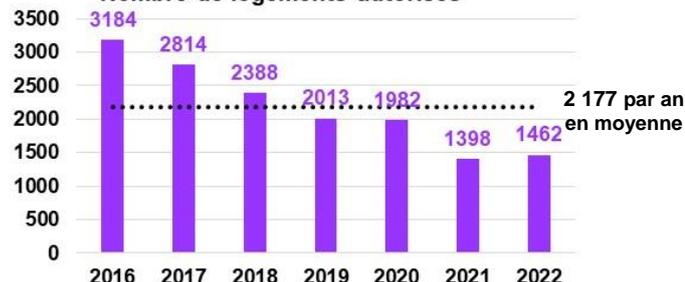
Loyer médian du parc privé : **13,4€/m<sup>2</sup>**, **17€/m<sup>2</sup>** (T1), **14€/m<sup>2</sup>** (T2)  
(OLL, données 2022, publication ADIL 74 novembre 2023)

## EMPLOI

88 158 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**9 277 à 9 654 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(1 546 à 1 609 logements par an)**

Dont **1 890** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **7 387 à 7 764** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

Répartition des résidences principales

Catégorie	Pourcentage
T1-T2	30%
T3	35%
T4-T5 ou plus	35%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

Catégorie	Pourcentage
PLAI	45%
PLUS	40%
PLS	15%

**9 079 résidences principales** soit **1 513** par an (scénario médian)



Dont **953** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **409** logements par an pour les salariés du secteur public

## PRECONISATIONS

### Territoire de type A : Ultra-tendu en zone urbaine

- Maintenir les efforts quantitatifs en matière de production et réorienter la production au profit d'une offre régulée en s'appuyant notamment sur le futur PLUIHMB
- Approfondir des réflexions engagées avec les opérateurs sur la qualité résidentielle et l'acceptabilité des projets urbains face à la nécessité de densifier le tissu urbain existant
- Renforcer l'offre accompagnée pour satisfaire la demande émanant des publics défavorisés : 34% des demandeurs (hébergement d'insertion, logement d'abord, logement accompagné) proviennent du bassin d'Annecy



## POPULATION

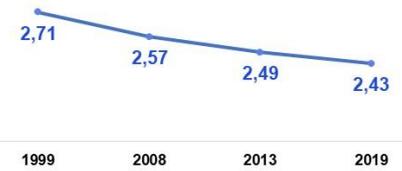
**16 138** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+2,27%/an** dont **+0,93%** liée au solde naturel et **+1,34%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **43,2** en 2019 contre **37,2** en 2013

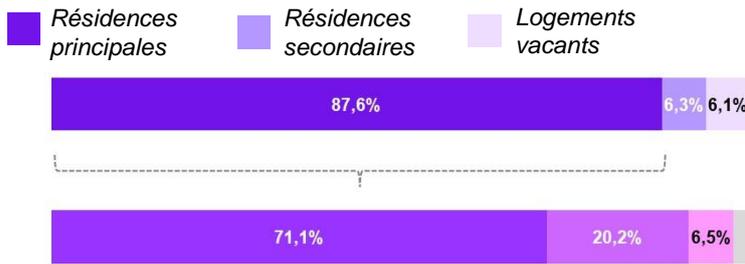
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**7 526** logements en 2019, dont **430** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

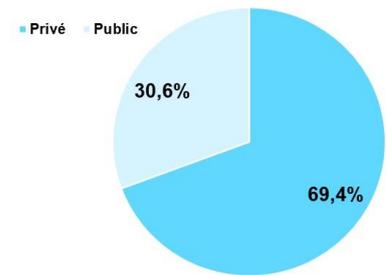
PLAI	11,9%
PLUS	15,0%
PLS	13,0%
Total	40,0%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**2,9** hors mutation /  
**2,7** en mutation

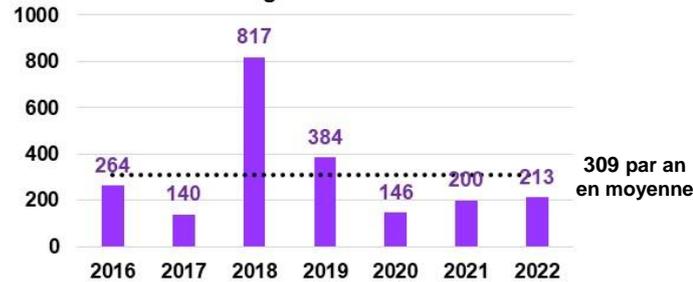
Loyer moyen du parc privé : **18,1€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **14,4€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**3 208** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**783 à 805 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**131 à 134 logements par an**)

Dont **54** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **729 à 751** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**774 résidences principales** soit **129** par an (scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	10%
T3	25%
T4-T5 ou plus	65%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

### Territoire de type C : Couronne périurbaine

- Maîtriser la construction neuve pour préserver l'environnement et les ressources (foncier, eau potable, ...) et permettre au territoire de remettre à niveau son offre de services
- Poursuivre le rééquilibrage de la production au profit d'une offre résidentielle abordable, en priorité dans la polarité de Cruseilles, afin, notamment de permettre aux jeunes issus du territoire de s'y maintenir et de proposer des logements adaptés aux ménages présentant des besoins spécifiques (seniors, modestes et très modestes...)



Dont **77** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **33** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

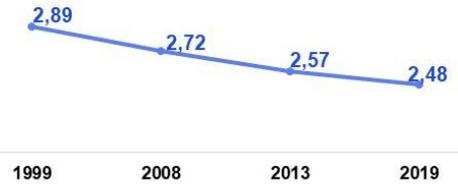
**15 624** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,3%/an** dont **+0,7%** liée au solde naturel et **+0,6%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **51,3** en 2019 contre **38,9** en 2013

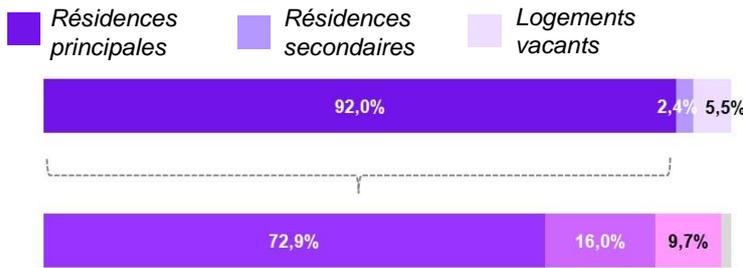
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**6 770** logements en 2019, dont **697** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

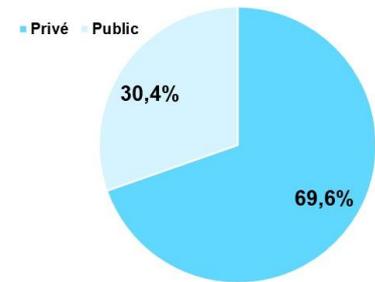
PLAI	11,3%
PLUS	18,8%
PLS	18,3%
Total	48,4%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,1** hors mutation /  
**4,1** en mutation

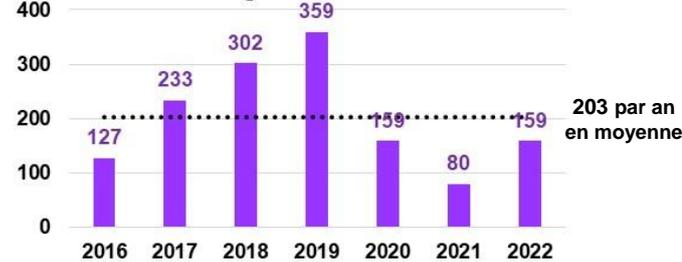
Loyer moyen du parc privé : **18,2€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **14,7€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**2 750** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**732 à 751 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**122 à 134 logements par an**)

Dont **52** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **680 à 699** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**734 résidences principales** soit **129** par an (scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	10%
T3	20%
T4-T5 ou plus	70%

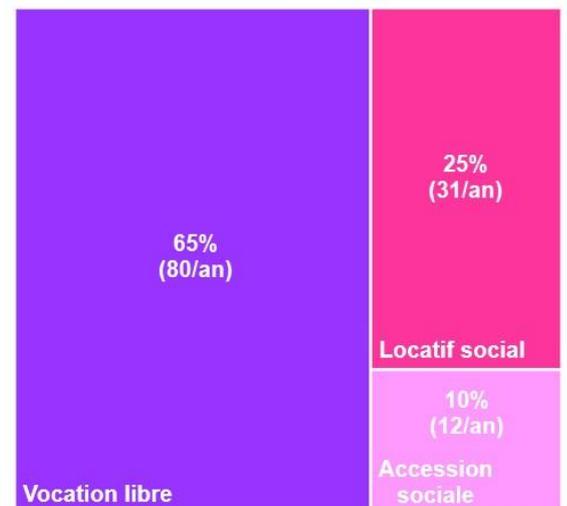
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

### Territoire de type C : Couronne périurbaine

- A moyen terme, réguler légèrement la production neuve de logements et poursuivre la logique de diversification engagée, en particulier dans les 2 principales polarités (où s'applique l'article 55 de la loi SRU) : Sillingy et la Balme-de-Sillingy
- Diversifier à plusieurs niveaux :
  - Renforcer l'offre abordable (locatif et accession) notamment pour loger les salariés permanents et soutenir le développement local
  - Accompagner l'émergence de projets permettant de répondre à des besoins spécifiques (notamment des seniors)



Dont **73** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **31** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

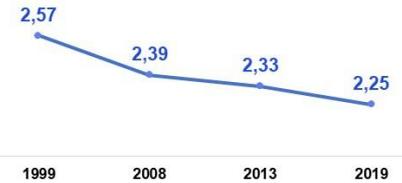
18 555 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,61%/an** dont **+0,35%** liée au solde naturel et **+0,26%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **74,3** en 2019 contre **60,7** en 2013

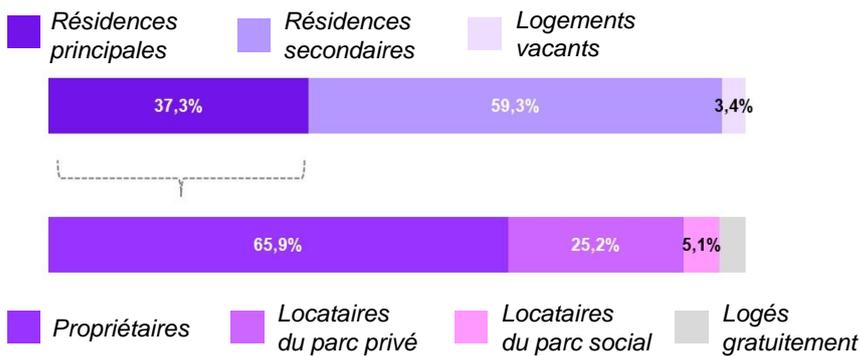
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

21 969 logements en 2019, dont 414 logements locatifs sociaux



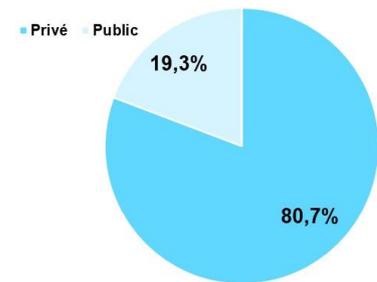
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	14,5%
PLUS	25,0%
PLS	19,5%
Total	58,9%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**7,1** hors mutation /  
**29,0** en mutation

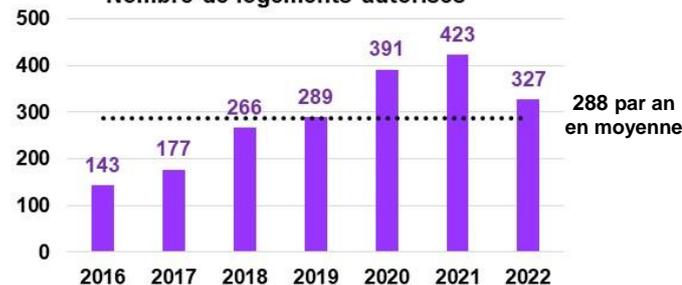
Loyer moyen du parc privé : **17,4€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **11,3€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

6 437 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

**993 à 3 248 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(166 à 541 logements par an)**

Dont **71** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **922 à 3 177** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

**984 résidences principales** soit **164** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	25%
T3	30%
T4-T5 ou plus	45%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	45%
PLUS	40%
PLS	15%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type A Bis : Territoires ultra-tendus en zone de montagne**

- Maintenir le niveau de production récent en améliorant l'efficacité démographique de l'offre neuve (1 logement sur 2 créé est une résidence secondaire aujourd'hui) et en assurant sa diversification (face à un phénomène de gentrification) pour proposer une offre de logement aux actifs du territoire
- Développer la captation de résidences secondaires et la conversion des meublés de tourisme (objectif inscrit dans l'OPAH 2024-2029), en particulier dans les stations où la faiblesse des résidences principales pénalise leur fonctionnement à l'année
- Intensifier la production de logements sociaux pour faire face à la tension observée sur le territoire



Dont **98** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **25** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

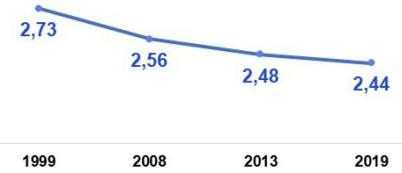
**32 106** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,5%/an** dont **+0,6%** liée au solde naturel et **+0,9%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **57,1** en 2019 contre **50,8** en 2013

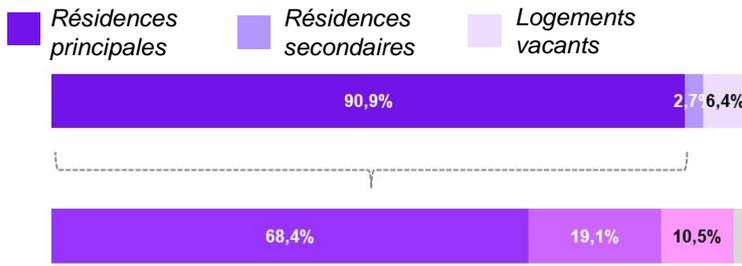
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**14 343** logements en 2019, dont **1 367** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

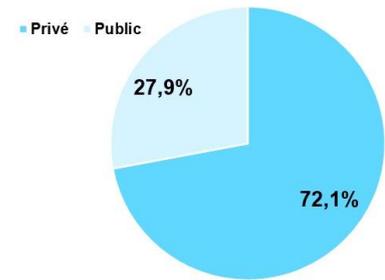
PLAI	15,6%
PLUS	25,4%
PLS	21,5%
Total	62,5%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**5,1** hors mutation /  
**7,7** en mutation

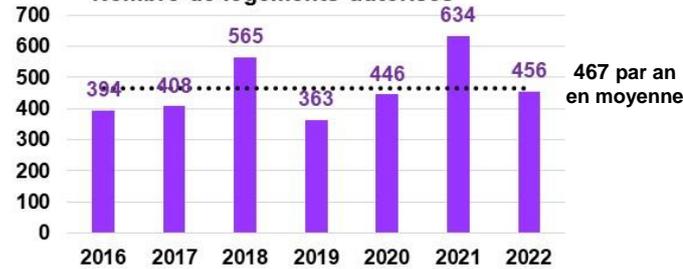
Loyer moyen du parc privé : **15,3€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **12,2€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**8 408** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**1 802 à 1 844 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**300 à 307 logements par an**)

Dont **182** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **1 620 à 1 662** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**1 612 résidences principales** soit **269** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	20%
T3	30%
T4-T5 ou plus	50%

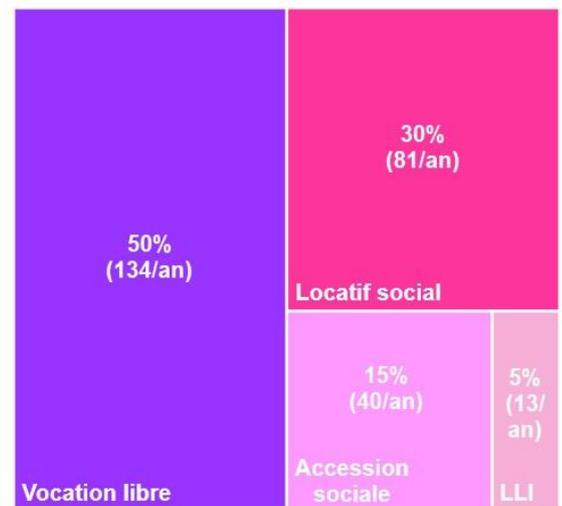
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	40%
PLUS	50%
PLS	10

## PRECONISATIONS

**Territoire de type B : Pôle urbain à vocation résidentielle et économique**

- Réguler la production neuve en favorisant le réinvestissement du tissu existant, notamment à Rumilly dans la continuité de la dynamique Action cœur de ville
- Diversifier la production en faveur du locatif social et de l'accession abordable à la propriété (forte proportion de ménages éligibles au Bail réel solidaire)
- Poursuivre le soutien aux opérations innovantes et / ou répondant à des besoins spécifiques : habitat participatif, logements accompagnés et adaptés à des besoins spécifiques



Dont **160** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **69** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

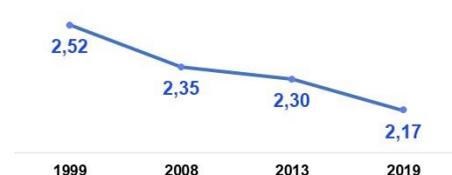
15 145 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,1%/an** dont **+0,1%** liée au solde naturel et **+0,0%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **103,0** en 2019 contre **75,0** en 2013

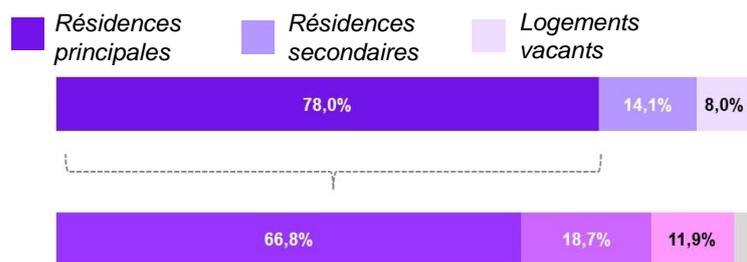
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

8 836 logements en 2019, dont 821 logements locatifs sociaux



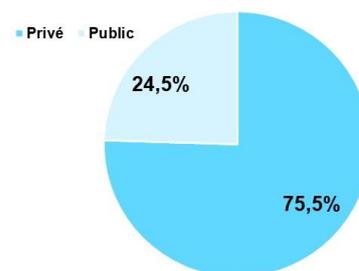
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	16,7%
PLUS	27,0%
PLS	19,7%
Total	63,4%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**2,9** hors mutation /  
**2,8** en mutation

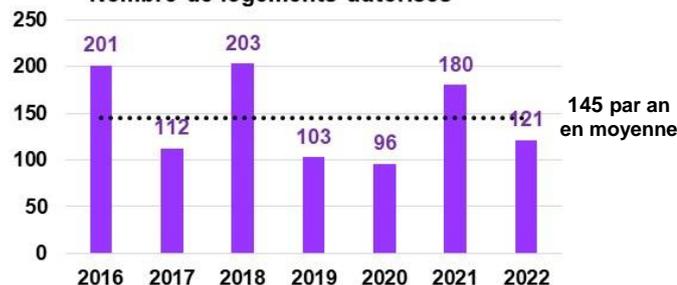
Loyer moyen du parc privé : **15,3€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **10,6€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

3 984 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**949 à 973 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(158 à 162 logements par an)**

Dont **66** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **883 à 907** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**845 résidences principales** soit **141** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	15%
T3	25%
T4-T5 ou plus	60%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

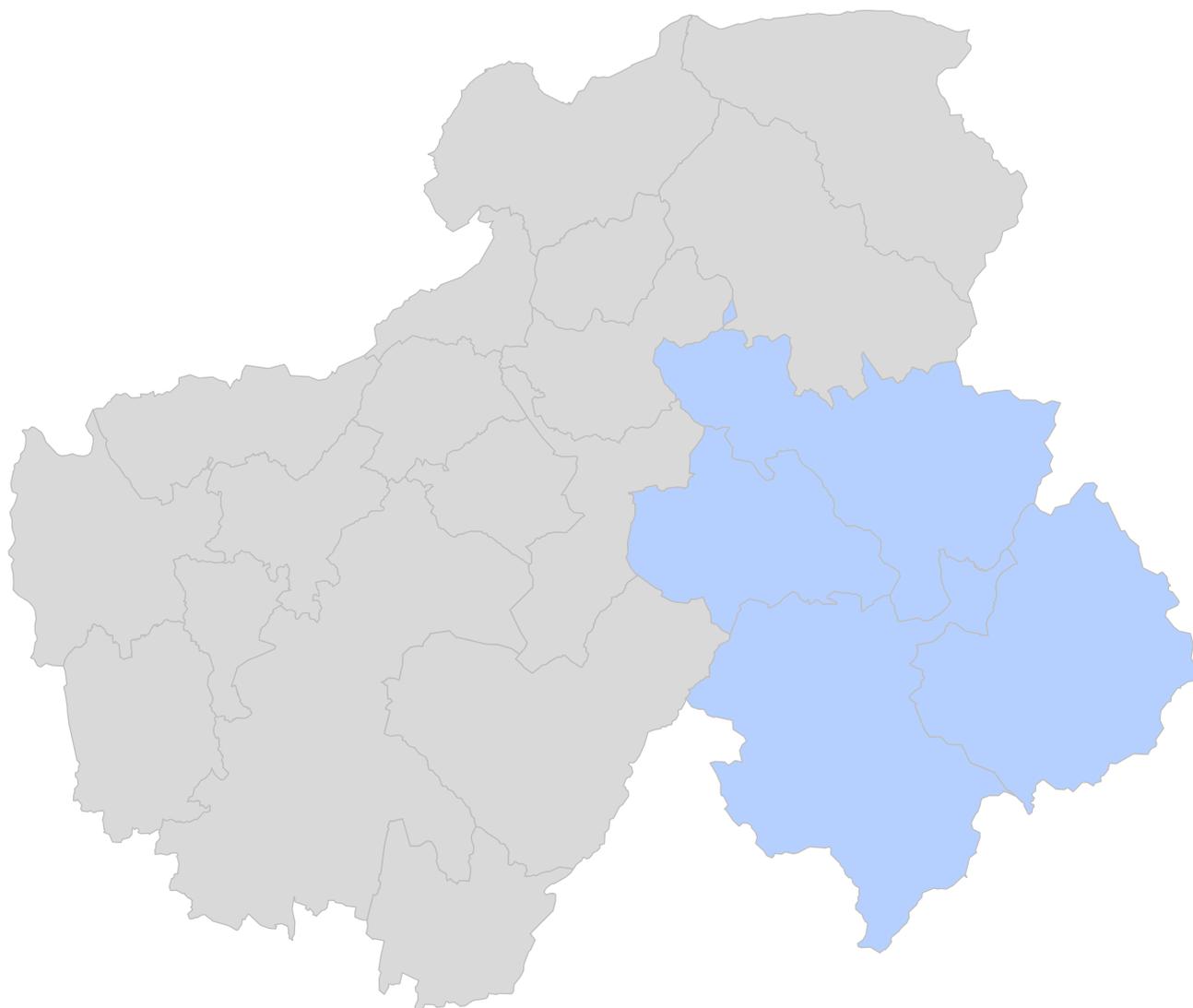
### Territoire de type C : Couronne périurbaine

- Intensifier la production de logements pour répondre aux besoins actuels et générés par l'attractivité du territoire
- Diversifier l'offre pour répondre à une diversité de besoins :
  - Les ménages modestes et très modestes (part de la population éligible au logement social la plus élevée du département)
  - Les petits logements abordables (tension sur les petits logements sociaux très importante par rapport à la pression globale)
  - Les seniors face au vieillissement soutenu de la population et les familles pour préserver la mixité intergénérationnelle



Dont **90** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **30** logements par an pour les salariés du secteur public

## Bassin d'habitat - Mont-Blanc Arve Giffre





## POPULATION

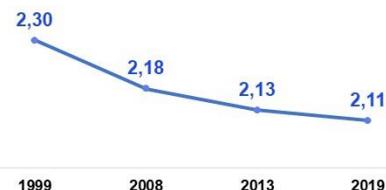
**13 110** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **-0,08%/an** dont **+0,46%** liée au solde naturel et **-0,54%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **83,9** en 2019 contre **67,8** en 2013

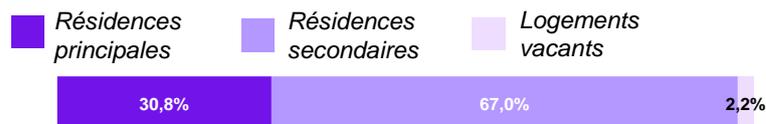
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**19 891** logements en 2019, dont **778** logements locatifs sociaux



Propriétaires    Locataires du parc privé    Locataires du parc social    Logés gratuitement

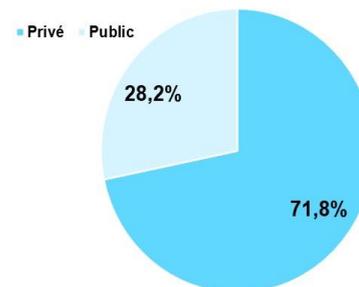
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	18,4%
PLUS	26,0%
PLS	17,0%
Total	61,4%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**7,2** hors mutation /  
**18,4** en mutation

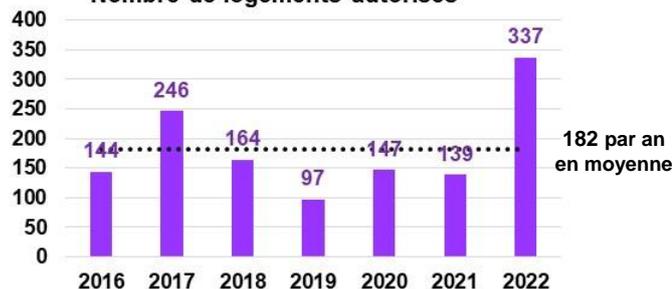
Loyer moyen du parc privé : **19,0€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **12,8€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**5 768** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

**-1 069\*** à **+1 013 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**-178\*** à **+169 logements par an**)

Dont **68** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **-1 137\*** à **945** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

\*Voir page 23 les explications des chiffres négatifs présentés

Répartition des résidences principales

T1-T2	30,0%
T3	35,0%
T4-T5 ou plus	35,0%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

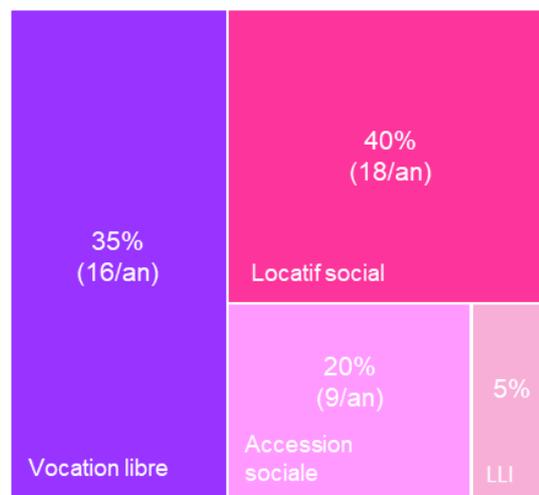
PLAI	45,0%
PLUS	40,0%
PLS	15,0%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type A Bis : Territoires ultra-tendus en zone de montagne**

- Réguler très fortement la production neuve et l'orienter majoritairement vers la résidence principale et les segments immobiliers encadrés afin d'accroître l'efficacité démographique de l'offre nouvelle
- Intensifier la production de logements sociaux pour faire face à la tension observée sur le territoire
- Poursuivre les actions engagées en matière de captation des logements vacants et résidences secondaires pour renforcer l'offre à destination
  - de la population déjà présente → fluidification des parcours résidentiels
  - des actifs souhaitant s'installer à l'année sur le territoire → renforcement de la vocation résidentielle
  - des saisonniers → petites surfaces, en temporaire

**271 résidences principales** soit **45** par an (scénario médian)



Dont **24** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **10** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

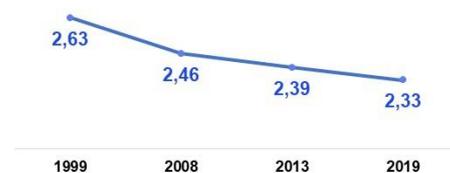
46 162 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,5%/an** dont **+0,8%** liée au solde naturel et **-0,3%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **61,4** en 2019 contre **53,3** en 2013

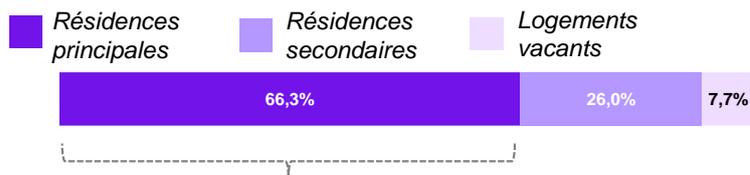
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

29 361 logements en 2019, dont 3 156 logements locatifs sociaux



Propriétaires Locataires du parc privé Locataires du parc social Logés gratuitement

Part de ménages éligibles au parc social

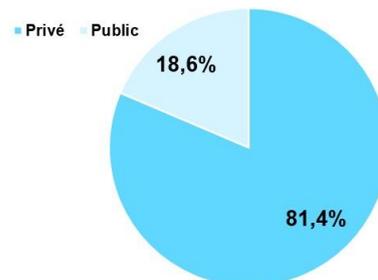
Statut	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	18,9%
PLUS	25,7%
PLS	18,6%
Total	63,1%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,9** hors mutation /  
**7,7** en mutation

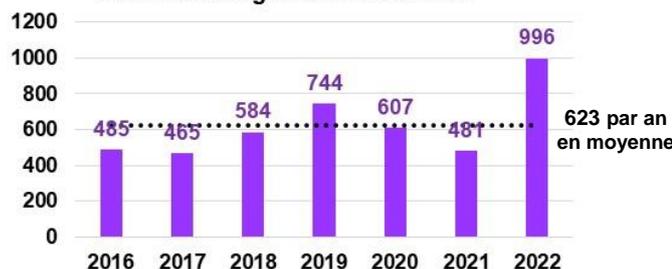
Loyer moyen du parc privé : **14,9€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **11,5€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

18 675 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

**852 à 2 573 logements neufs à produire en 6 ans**  
(142 à 429 logements par an)

Dont **412** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **440 à 2 161** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

Répartition des résidences principales

Catégorie	Pourcentage
T1-T2	25%
T3	35%
T4-T5 ou plus	40%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

Catégorie	Pourcentage
PLAI	40%
PLUS	50%
PLS	10%

**1 054 résidences principales** soit **176** par an (scénario médian)



Dont **126** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **32** logements par an pour les salariés du secteur public

## PRECONISATIONS

**Territoire de type B : Pôle urbain à vocation résidentielle et économique**

- Réguler la production neuve en favorisant le réinvestissement du tissu existant et la création de résidences principales tout en prenant en compte les vocations différenciées au sein du territoire intercommunal (présence de station de montagne avec une forte part de résidences secondaires)
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale pour répondre à la demande exprimée et non exprimée (2ème territoire départemental où la part des ménages éligibles au logement social est la plus élevée)
- Développer l'accession abordable face à l'augmentation des prix du libre



## POPULATION

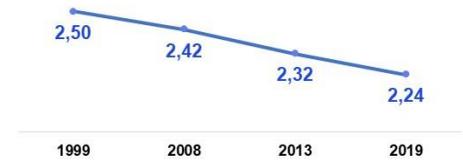
12 142 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,6%/an** dont **+0,2%** liée au solde naturel et **+0,4%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **81,7** en 2019 contre **66,9** en 2013

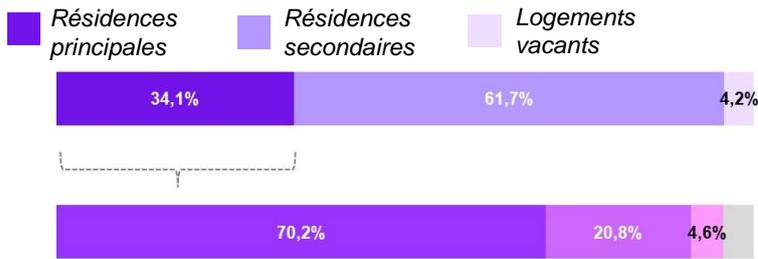
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

15 774 logements en 2019, dont 246 logements locatifs sociaux



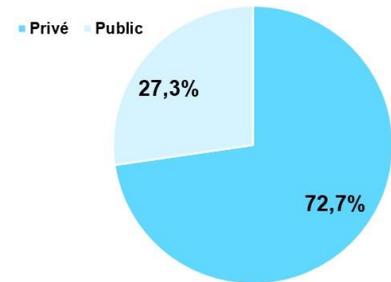
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	15,2%
PLUS	23,7%
PLS	18,3%
Total	57,2%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,7** hors mutation /  
**3,8** en mutation

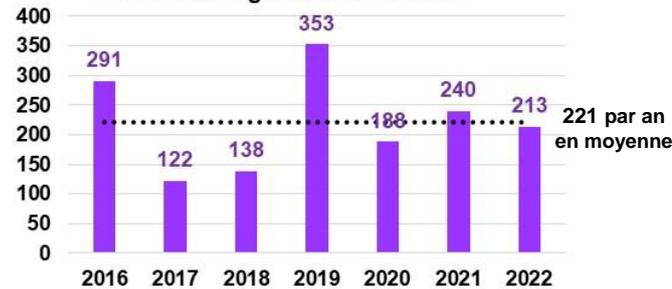
Loyer moyen du parc privé : **16,8€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **12,8€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

2 817 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

**-552 à +1 119 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(-92 à +187 logements par an)**

Dont **38** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **-590 à +1 081** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

\*Voir page 23 les explications des chiffres négatifs présentés

**218 résidences principales** soit **36** par an  
(scénario médian)



Dont **19** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **8** logements par an pour les salariés du secteur public

Répartition des résidences principales

T1-T2	15%
T3	25%
T4-T5 ou plus	60%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

### Territoire de type D : Territoire rural et de montagne

- Réguler très fortement la production neuve et l'orienter principalement dans la principale polarité (Taninges) et dans les bourgs (Mieussy, Samoens)
- Au-delà de la création de logements sociaux (prioritairement dans la principale polarité et les bourgs), favoriser l'accession abordable (part la plus élevée du département de ménages locataires éligibles au BRS)
- Soutenir la captation de résidences secondaires et la remise sur le marché de logements vacants



## POPULATION

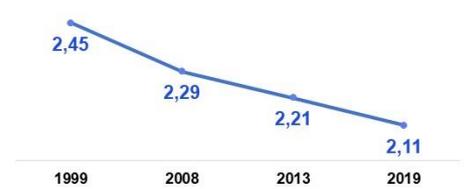
45 179 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,4%/an** dont **+0,2%** liée au solde naturel et **+0,2%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **91,5** en 2019 contre **75,6** en 2013

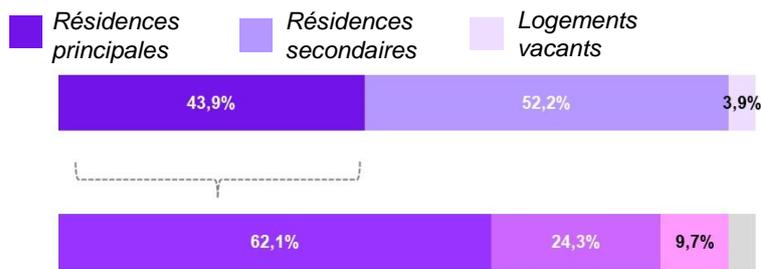
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

47 913 logements en 2019, dont 2 049 logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

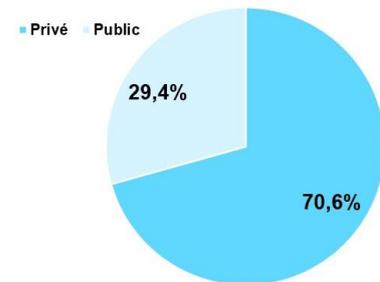
PLAI	17,2%
PLUS	26,4%
PLS	18,6%
Total	62,2%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**6,3** hors mutation /  
**6,9** en mutation

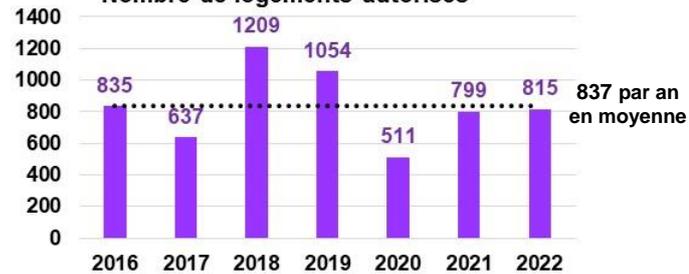
Loyer moyen du parc privé : **15,1€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **12,1€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

17 230 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

**- 2 594 à +2 677 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(-432 à +446 logements par an)**

Dont **221** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **-2 815 à +2 456** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

\*Voir page 23 les explications des chiffres négatifs présentés

**902 résidences principales** soit **150** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	25%
T3	35%
T4-T5 ou plus	40%

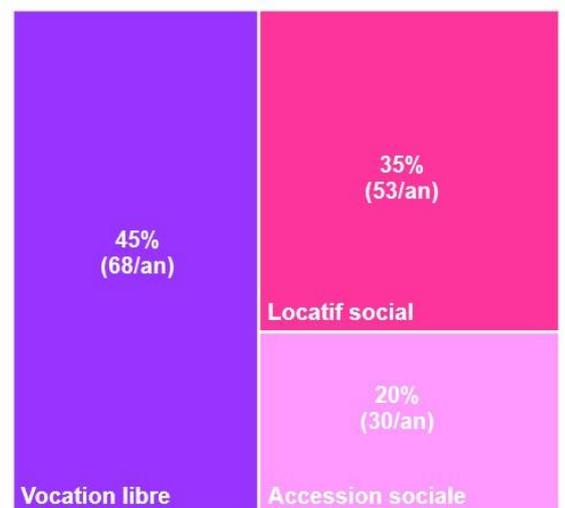
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	45%
PLUS	40%
PLS	15%

## PRECONISATIONS

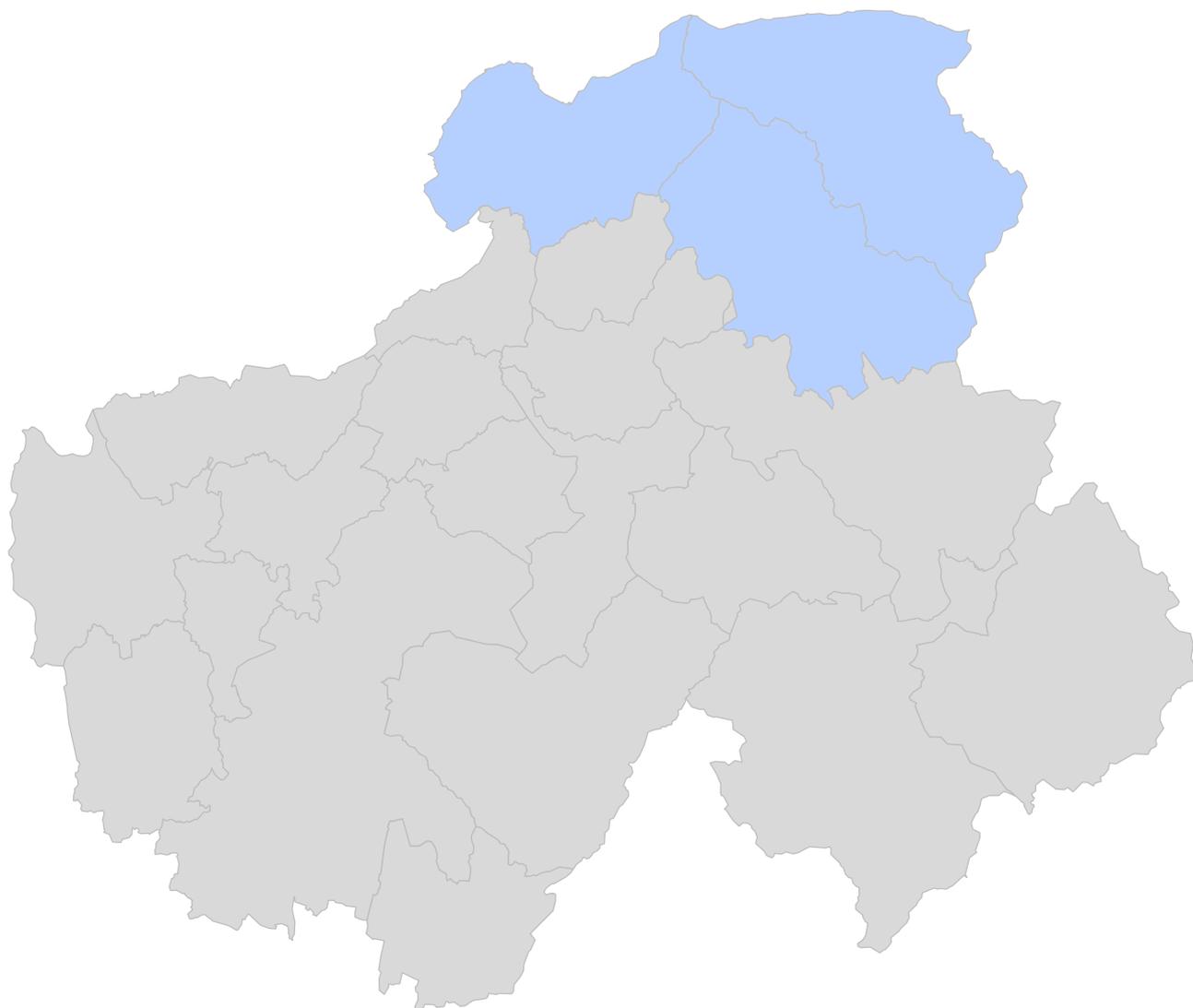
**Territoire de type A Bis : Territoires ultra-tendus en zone de montagne**

- Réguler très fortement la production neuve et l'orienter vers la création de résidences principales d'une part et le locatif social et le BRS d'autre part (besoins non exprimés importants)
- Recentrer la production dans les polarités urbaines (Sallanches et Passy) et les villes – stations (Megève en particulier)
- Poursuivre les actions engagées en matière de captation des résidences secondaires (à Megève notamment) en vue de favoriser la résidence principale pérenne



Dont **84** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **36** logements par an pour les salariés du secteur public

## Bassin d'habitat - Chablais





## POPULATION

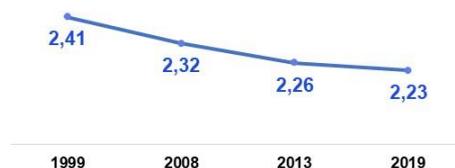
**90 531** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,4%/an** dont **+0,5%** liée au solde naturel et **+0,9%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **70,6** en 2019 contre **65,4** en 2013

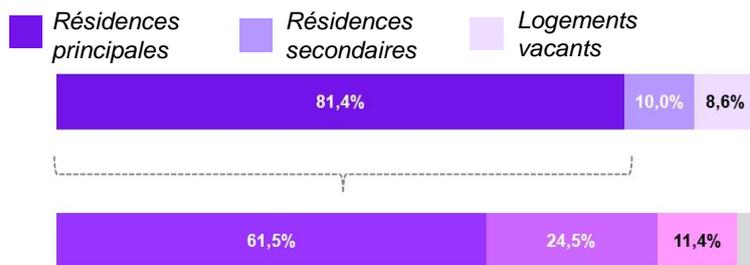
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**48 981** logements en 2019, dont **4 559** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

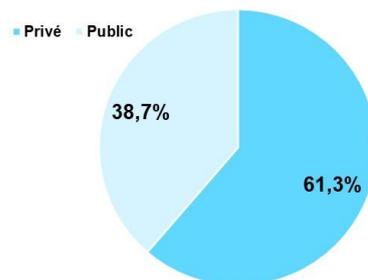
Statut	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	17,0%
PLUS	19,7%
PLS	14,5%
Total	51,3%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,9** hors mutation /  
**5,6** en mutation

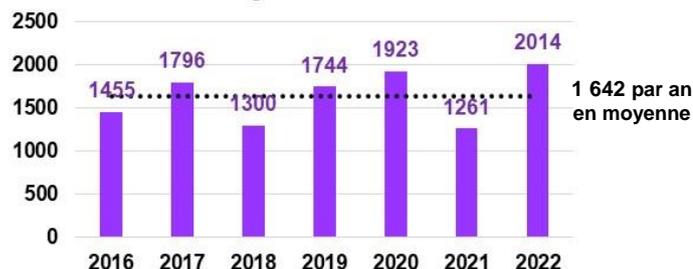
Loyer médian du parc privé : **12€/m<sup>2</sup>**, **15,5€/m<sup>2</sup>** (T1), **12,6€/m<sup>2</sup>** (T2)  
(OLL, données 2022, publication ADIL 74 novembre 2023)

## EMPLOI

**23 090** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**4 844 à 5 048 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(807 à 841 logements par an)**

Dont **566** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **4 278 à 4 482** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**4 195 résidences principales** soit **699** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

Statut	Pourcentage
T1-T2	25%
T3	30%
T4-T5 ou plus	40%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

Statut	Pourcentage
PLAI	45%
PLUS	40%
PLS	15%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type A Bis : Territoires ultra-tendus en zone urbaine**

- Maîtriser la construction neuve et favoriser le réinvestissement des tissus urbains existants afin de limiter l'artificialisation des sols malgré une dynamique soutenue et une forte attractivité résidentielle
- Maintenir les efforts en matière de création de logements (très) sociaux (en particulier à Bons-en-Chablais, Allinges, Sciez et Douvaine), tout en soutenant l'accession sociale
- Encadrer la production de logements locatifs intermédiaires
- Poursuivre les actions en matière de sensibilisation du grand public à la densité en vue d'améliorer l'acceptabilité des projets (cf. PLH)



Dont **357** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **238** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

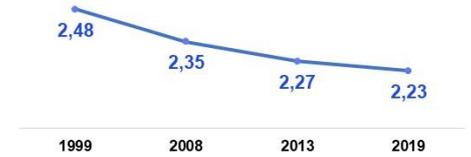
**41 642** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,5%/an** dont **+0,4%** liée au solde naturel et **+1,1%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **71,5** en 2019 contre **63,7** en 2013

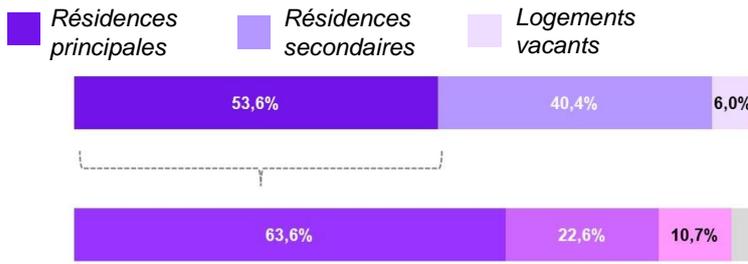
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**34 353** logements en 2019, dont **1 965** logements locatifs sociaux



■ Propriétaires ■ Locataires du parc privé ■ Locataires du parc social ■ Logés gratuitement

Part de ménages éligibles au parc social

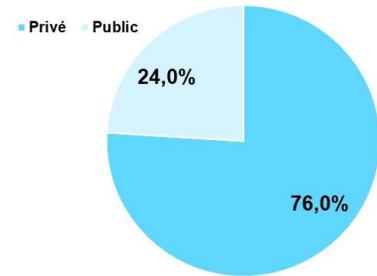
PLAI	14,6%
PLUS	20,4%
PLS	15,6%
Total	50,5%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,4** hors mutation /  
**4,4** en mutation

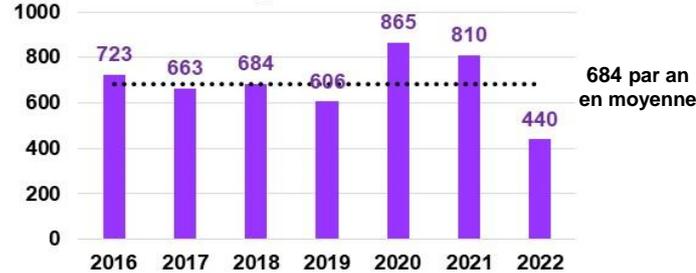
Loyer moyen du parc privé : **19,2€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **14,2€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**10 891** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

**707 à 3 248** logements neufs à produire en 6 ans  
(**118 à 541** logements par an)

Dont **253** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **454 à 2 995** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

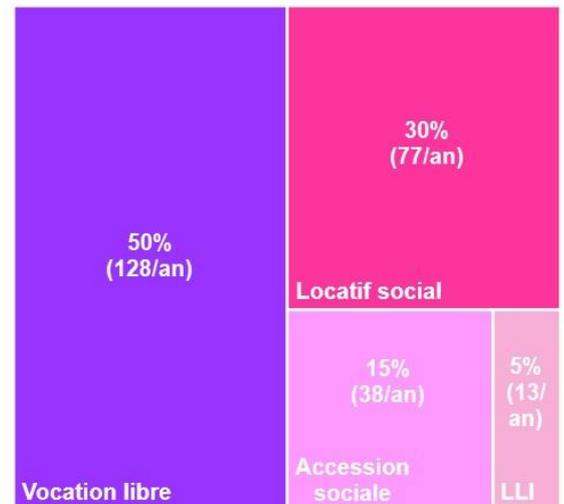
Répartition des résidences principales

T1-T2	20%
T3	30%
T4-T5 ou plus	50%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	40%
PLUS	50%
PLS	10%

**1 536** résidences principales soit **256** par an (scénario médian)



Dont **163** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **54** logements par an pour les salariés du secteur public

## PRECONISATIONS

**Territoire de type B : Pôle urbain à vocation résidentielle et économique**

- Réguler la production neuve en favorisant le réinvestissement du tissu existant et la création de résidences principales
- Avec des communes SRU proches des 25%, orienter la production locative sociale vers des besoins et territoires insuffisamment couverts : communes de montagne, ménages très modestes, petits logements pour jeunes ménages, seniors en demande de logements adaptés...



## POPULATION

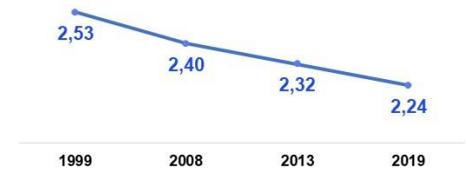
12 821 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,6%/an** dont **+0,5%** liée au solde naturel et **+0,1%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **80,4** en 2019 contre **68,9** en 2013

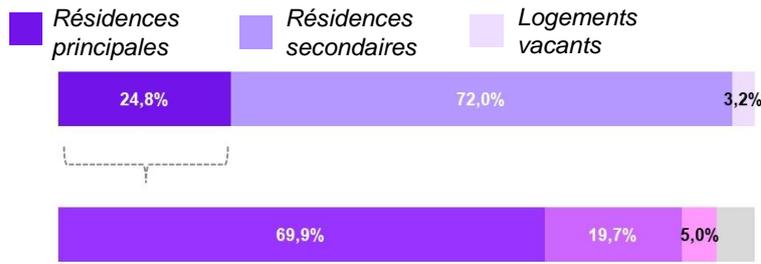
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

22 964 logements en 2019, dont 287 logements locatifs sociaux



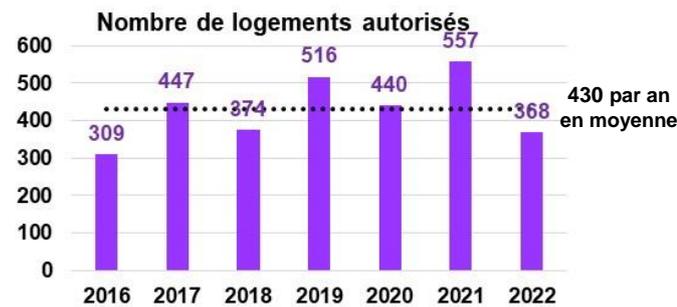
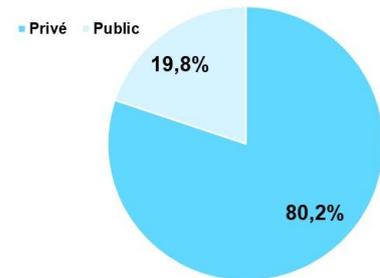
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	16,0%
PLUS	24,6%
PLS	18,2%
Total	58,8%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,5** hors mutation /  
**2,4** en mutation

Loyer moyen du parc privé : **17,4€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **12,4€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

4 503 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (9 scénarii réalisés)

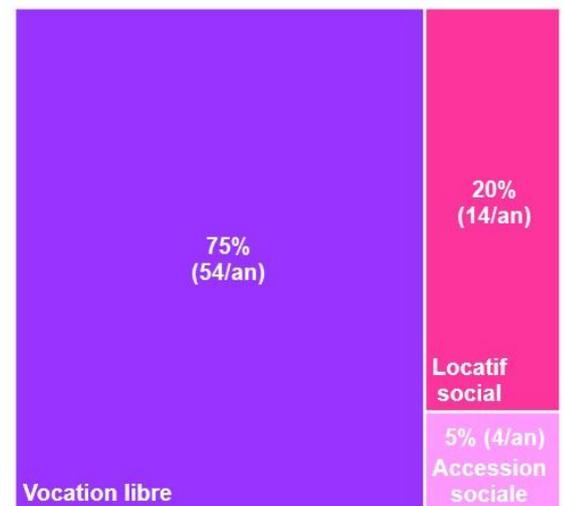
**-1 384 à +1 543 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(-231 à +257 logements par an)**

Dont **37** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **-1 421 à +1 506** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

\*Voir page 23 les explications des chiffres négatifs présentés

**434 résidences principales** soit **72** par an  
(scénario médian)



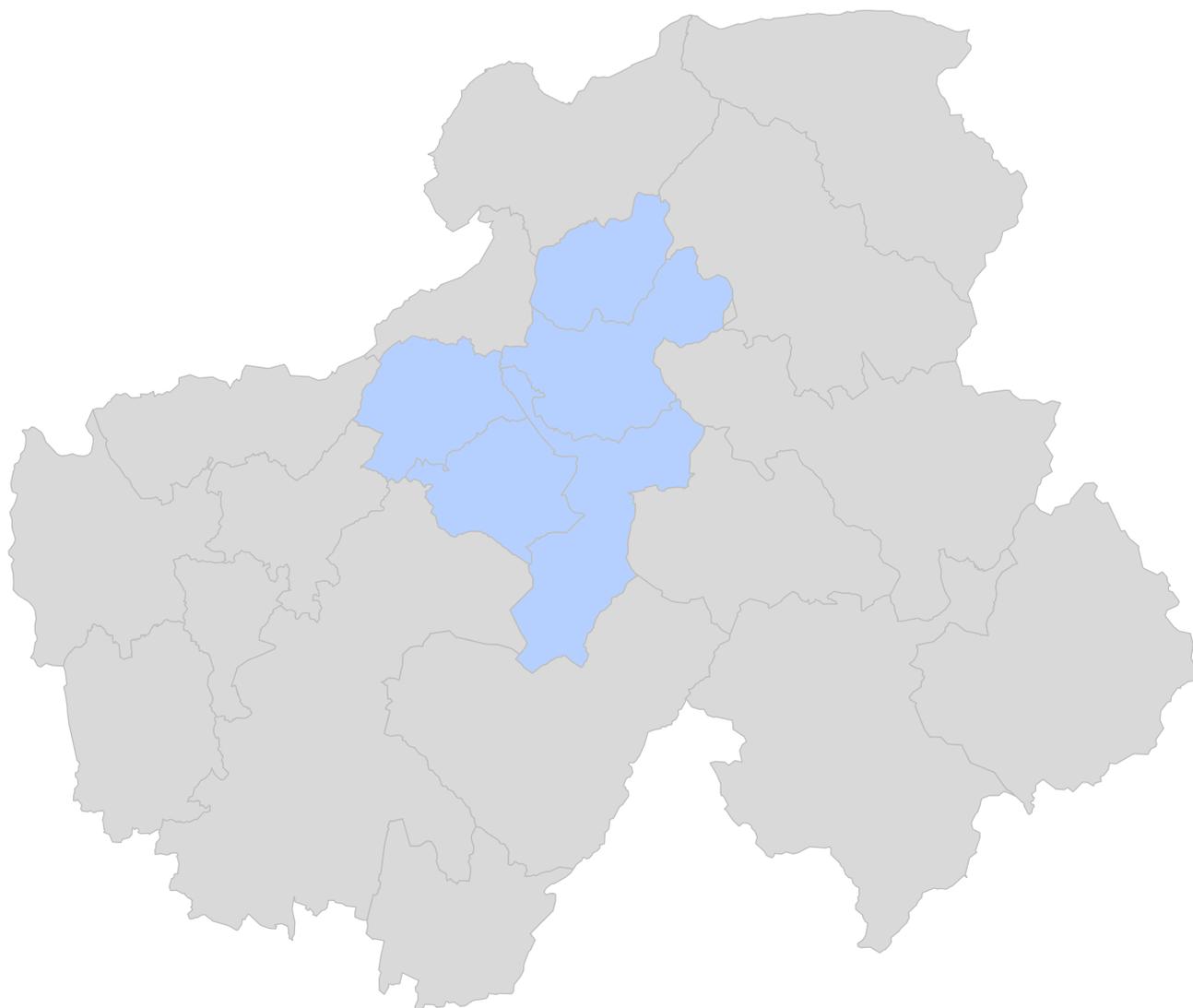
Dont **41** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **10** logements par an pour les salariés du secteur public

## PRECONISATIONS

**Territoire de type D : Territoire rural et de montagne**

- Maîtriser la production neuve et renforcer son efficacité démographique (taux de résidences secondaires le plus fort du département)
- Dans les communes station (Morzine-Avoriaz, les Gets, Saint Jean d'Aulps) favoriser la captation de résidences secondaires pour créer des résidences principales
- Permettre le développement d'une offre abordable pour ancrer les habitants sur le territoire et permettre le renouvellement de la population au regard des tendances (fort vieillissement, baisse de la taille des ménages)

## Bassin d'habitat - Faucigny





## POPULATION

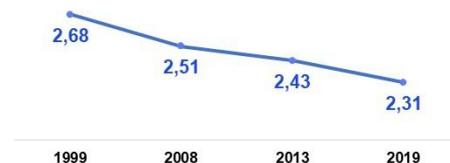
27 181 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,4%/an** dont **+0,7%** liée au solde naturel et **-0,3%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **59,2** en 2019 contre **47,6** en 2013

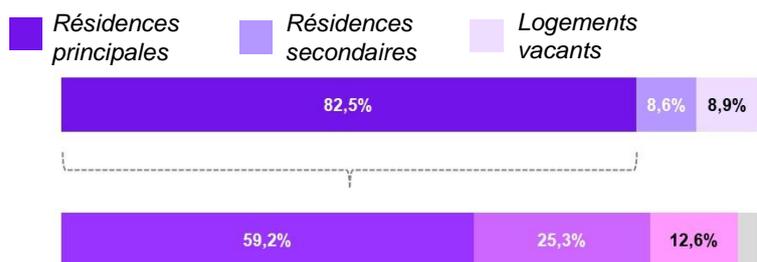
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

13 934 logements en 2019, dont 1 452 logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

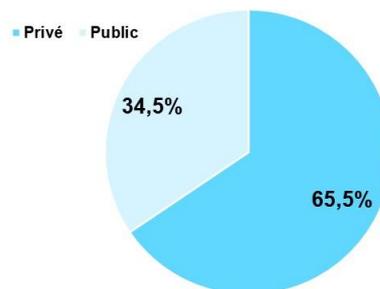
PLAI	15,8%
PLUS	23,3%
PLS	17,1%
Total	56,1%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**4,4** hors mutation /  
**3,8** en mutation

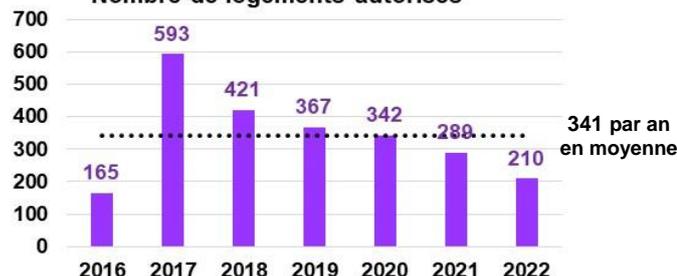
Loyer moyen du parc privé : **15,7€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **12,9€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

12 188 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**2 022 à 2 083 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**337 à 347 logements par an**)

Dont **247** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **1 775 à 1 836** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**1 725 résidences principales** soit **288** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	25%
T3	35%
T4-T5 ou plus	40%

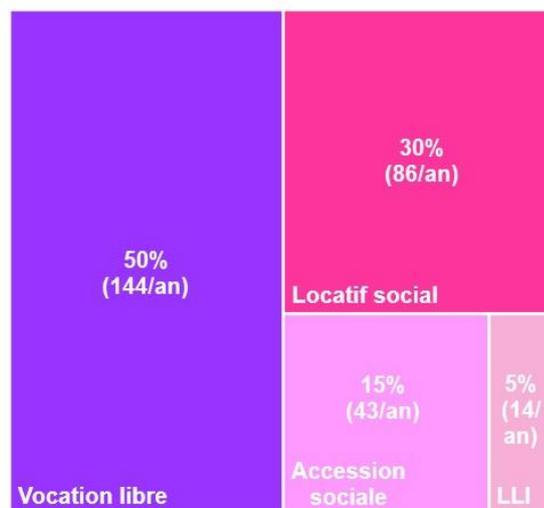
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	40%
PLUS	50%
PLS	10%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type B : Pôle urbain à vocation résidentielle et économique**

- Réguler légèrement la production neuve et en faire un levier de fidélisation de la population (solde migratoire négatif) et de réponse aux évolutions de la population locale (vieillesse marquée, baisse de la taille des ménages dans un territoire historiquement familial)
- Produire une offre abordable, adaptée aux revenus des ménages locaux dans un contexte de forte augmentation des prix immobiliers
- Développer l'offre de petits logements sociaux face à une tension très forte (27 demandes pour une 1 attribution)



Dont **168** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **91** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

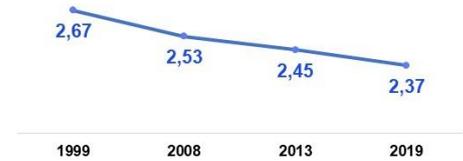
8 157 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,73%/an** dont **+0,65%** liée au solde naturel et **+1,08%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **54,8** en 2019 contre **43,4** en 2013

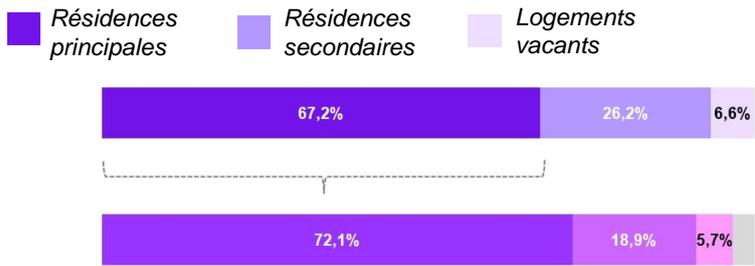
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

5 066 logements en 2019, dont 193 logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

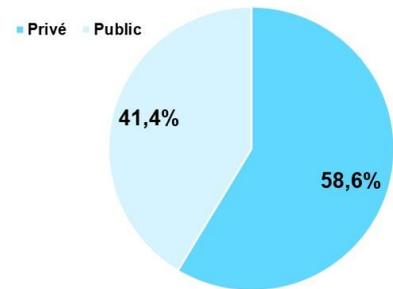
Statut	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	14,0%
PLUS	20,0%
PLS	15,4%
Total	49,4%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**4,8** hors mutation /  
**5,5** en mutation

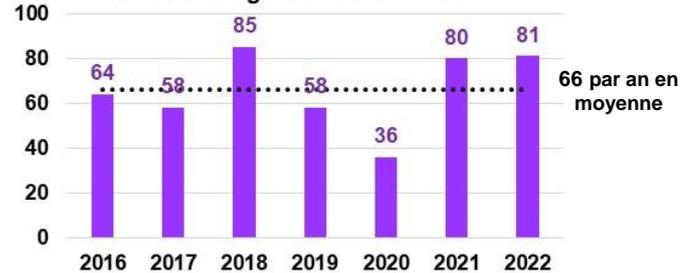
Loyer moyen du parc privé : **15,2€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **13,3€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
 (Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

888 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019  
 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**602 à 625 logements neufs à produire en 6 ans**  
 (100 à 104 logements par an)

Dont **21** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **581 à 604** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**447 résidences principales** soit **75** par an  
 (scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	15%
T3	20%
T4-T5 ou plus	65%

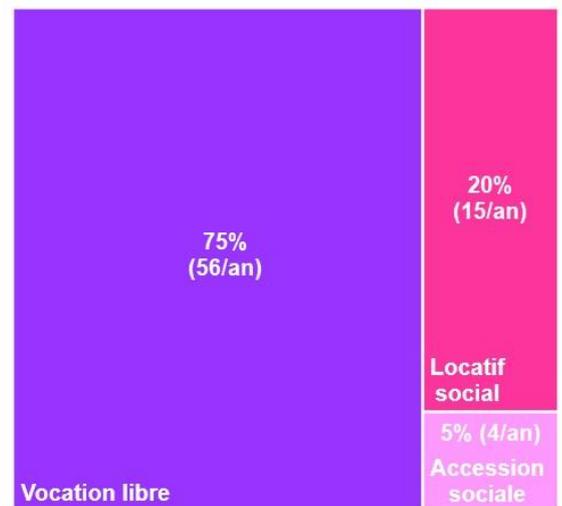
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type D : Territoire rural et de montagne**

- Soutenir la production de logements en la diversifiant pour répondre :
  - aux parcours résidentiels bloqués dans le parc social
  - à la demande en petits logements locatifs, notamment sociaux (8 demandes pour une 1 attribution d'un T1-T2, nettement plus forte que la pression globale)
  - à la demande de logements très sociaux, peu présents pour répondre aux parcours résidentiels avec une offre modérée en accession sociale



Dont **31** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **21** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

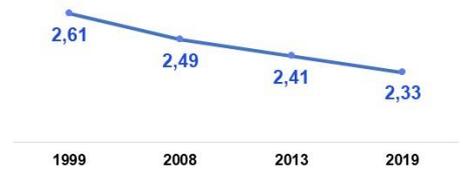
**20 074** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,31%/an** dont **+0,66%** liée au solde naturel et **+0,65%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **59,2** en 2019 contre **52,3** en 2013

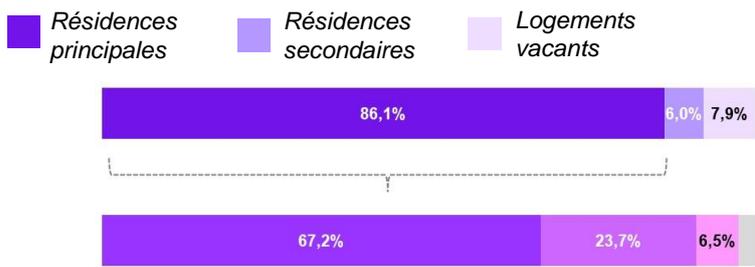
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**9 744** logements en 2019, dont **548** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

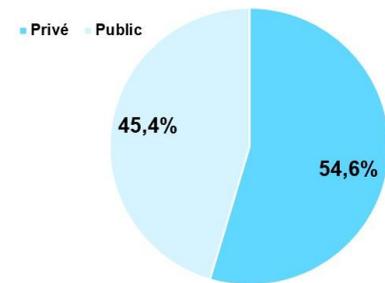
PLAI	13,8%
PLUS	15,1%
PLS	12,7%
Total	41,6%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,3** hors mutation /  
**3,0** en mutation

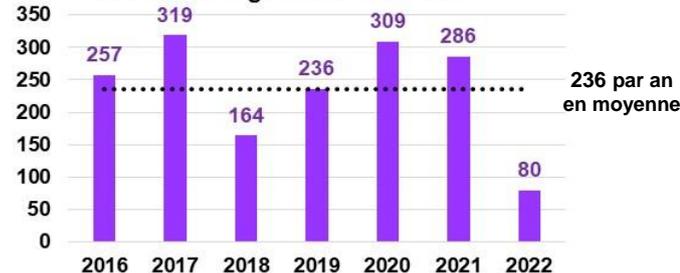
Loyer moyen du parc privé : **17,8€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **15,3€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**2 874** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**1 266 à 1 311 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**211 à 219 logements par an**)

Dont **70** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **1 196 à 1 241** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**1 157 résidences principales** soit **193** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	15%
T3	25%
T4-T5 ou plus	60%

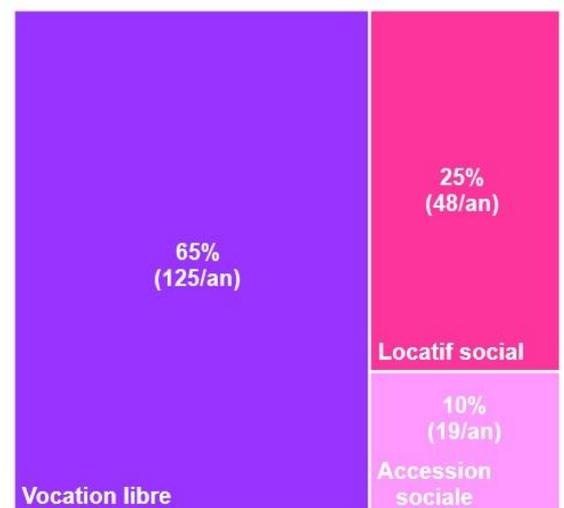
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

### Territoire de type C : Couronne périurbaine

- Soutenir la production de logements pour répondre aux besoins actuels et générés par l'attractivité du territoire soumis à l'influence frontalière
- Renforcer l'offre locative sociale notamment dans le principal pôle (Reigner-Esery) et orienter la production vers :
  - le logement très social (2/3 de la demande)
  - les locataires HLM souhaitant changer de logement et bloqués dans leur parcours (demande de mutation très forte)



Dont **90** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **74** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

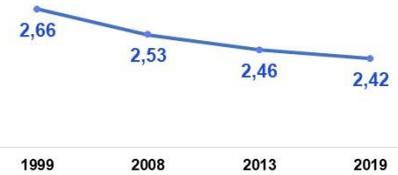
**19 532** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,3%/an** dont **+0,6%** liée au solde naturel et **+0,7%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **54,1** en 2019 contre **45,4** en 2013

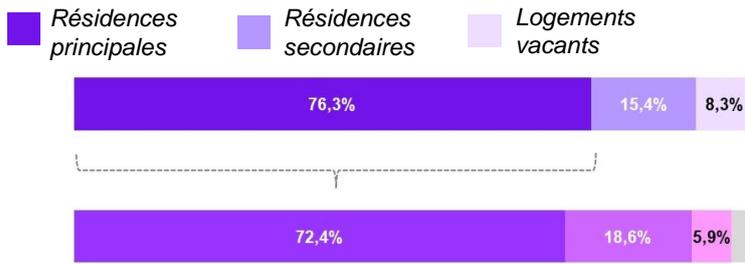
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**10 401** logements en 2019, dont **468** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

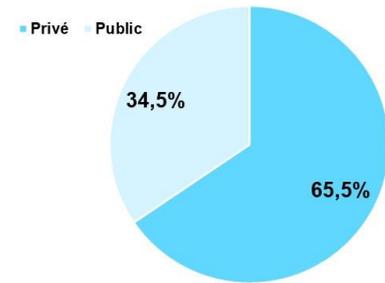
Statut	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	12,5%
PLUS	18,6%
PLS	14,4%
Total	45,6%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,6** hors mutation /  
**4,0** en mutation

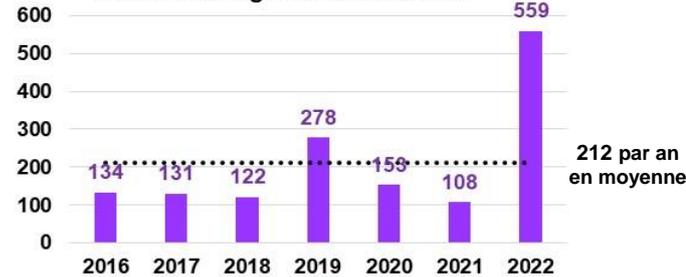
Loyer moyen du parc privé : **16,8€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **14,1€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**3 463** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**1 387 à 1 432 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**231 à 239 logements par an**)

Dont **77** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **1 310 à 1 355** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**1 097 résidences principales** soit **183** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

Statut	Pourcentage
T1-T2	10%
T3	20%
T4-T5 ou plus	70%

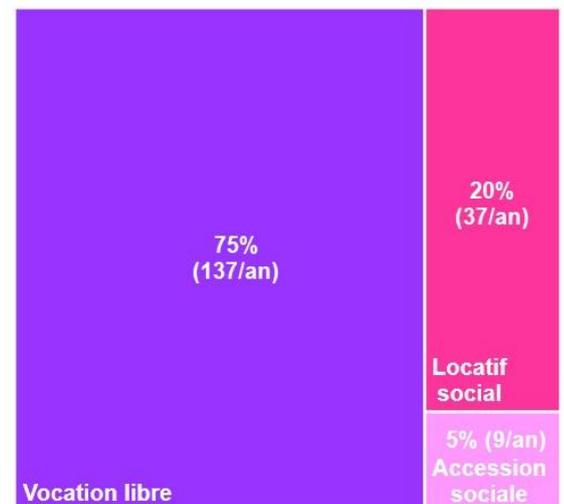
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

Statut	Pourcentage
PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type D : Territoire rural et de montagne**

- Soutenir la production de logements en la diversifiant de manière adaptée pour :
  - répondre à la demande en petits logements sociaux (plus de 9 demandes pour une 1 attribution dans le parc social)
  - favoriser le parcours résidentiel des ménages (en particulier du parc social) en développant une offre en accession sociale
  - poursuivre la diversification de l'offre en faveur du logement locatif social, notamment dans les communes de Fillinges et Viuz-en-Sallaz, principales polarités du territoire intercommunal



Dont **101** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **54** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

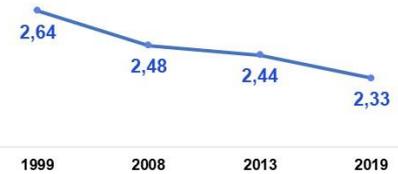
**28 369** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,4%/an** dont **+0,6%** liée au solde naturel et **+0,8%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **50,4** en 2019 contre **44,1** en 2013

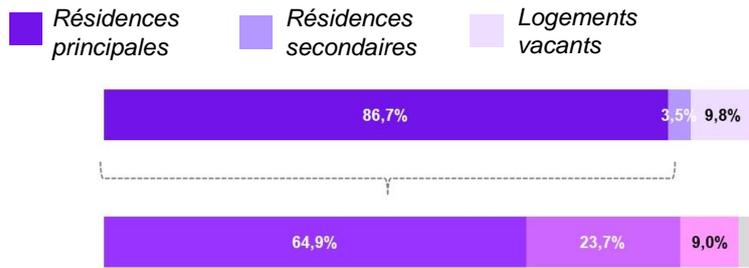
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**13 735** logements en 2019, dont **1 067** logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

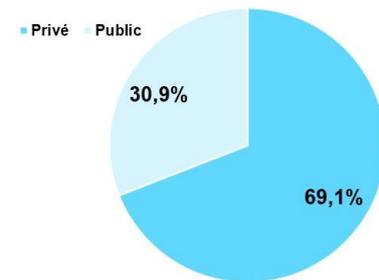
Statut	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	14,4%
PLUS	18,8%
PLS	15,5%
Total	48,7%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**4,5** hors mutation /  
**6,1** en mutation

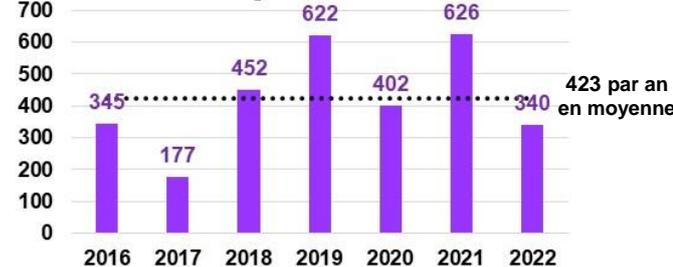
Loyer moyen du parc privé : **15,6€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **13,7€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**8 203** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**1 991 à 2 050 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**332 à 342 logements par an**)

Dont **208** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **1 783 à 1 842** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**1 705 résidences principales** soit **284** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	20%
T3	30%
T4-T5 ou plus	50%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

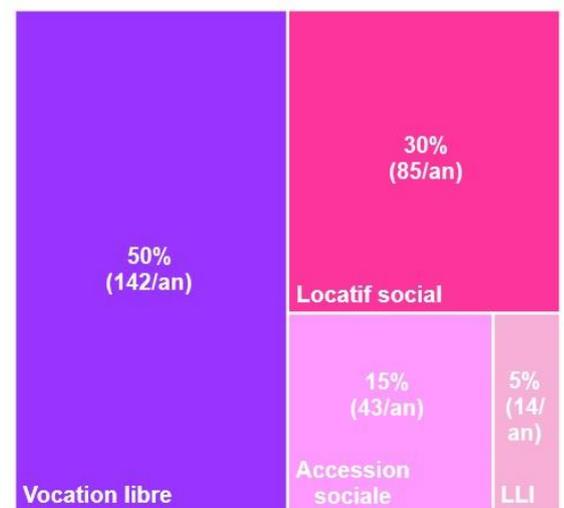
PLAI	40%
PLUS	50%
PLS	10%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type B : Pôle urbain à vocation résidentielle et économique**

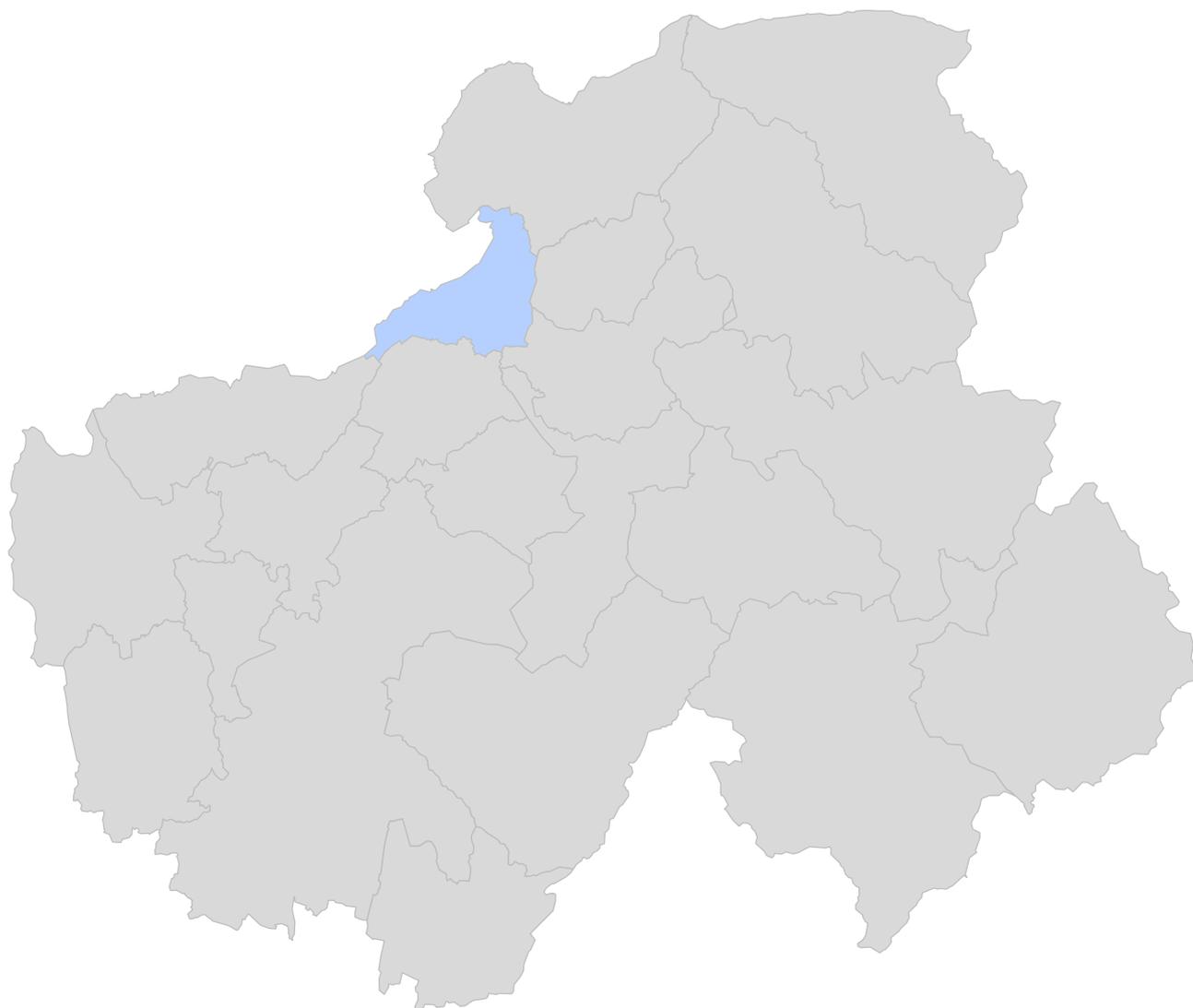
• Maintenir le niveau de production tout en poursuivant les efforts en matière de production sociale :

- renforcer l'offre en PLUS et PLAI notamment à Saint-Pierre en Faucigny et la Roche-sur-Foron, en mettant l'accent sur les petites typologies
- développer une offre en BRS afin de fluidifier les parcours résidentiels d'une partie des locataires HLM éligibles à l'accession sociale



Dont **179** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **77** logements par an pour les salariés du secteur public

## Bassin d'habitat – Région d'Annemasse





## POPULATION

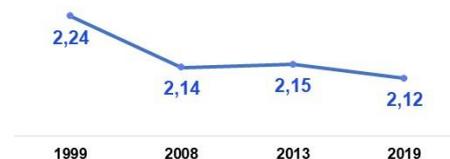
90 562 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+0,8%/an** dont **+0,9%** liée au solde naturel et **-0,1%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **58,7** en 2019 contre **54,6** en 2013

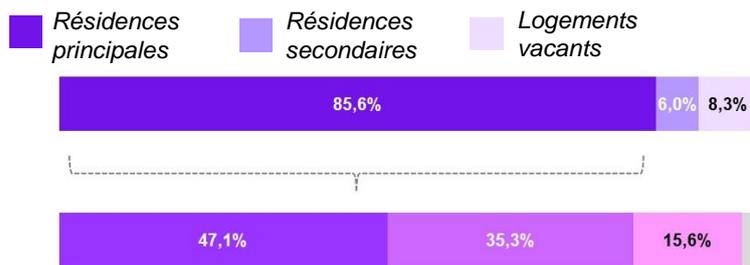
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

49 322 logements en 2019, dont 6 582 logements locatifs sociaux



Part de ménages éligibles au parc social

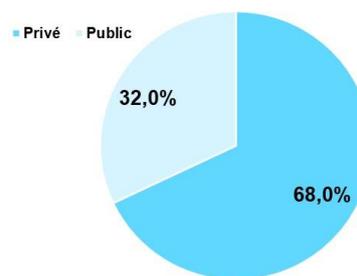
PLAI	22,3%
PLUS	17,1%
PLS	11,1%
Total	50,5%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**5,6** hors mutation /  
**11,2** en mutation

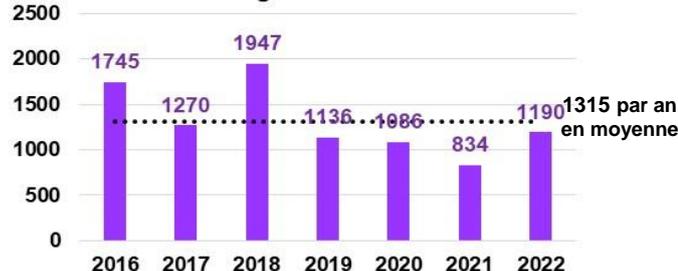
Loyer médian du parc privé : **14,7€/m<sup>2</sup>**, **16€/m<sup>2</sup>** (T1), **14,4€/m<sup>2</sup>** (T2)  
(OLL, données 2022, publication ADIL 74 novembre 2023)

## EMPLOI

24 745 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**6 097 à 6 272 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(1 016 à 1 045 logements par an)**

Dont **983** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **5 114 à 5 289** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**5 337 résidences principales** soit **890** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	35%
T3	40%
T4-T5 ou plus	25%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	45%
PLUS	40%
PLS	15%

## PRECONISATIONS

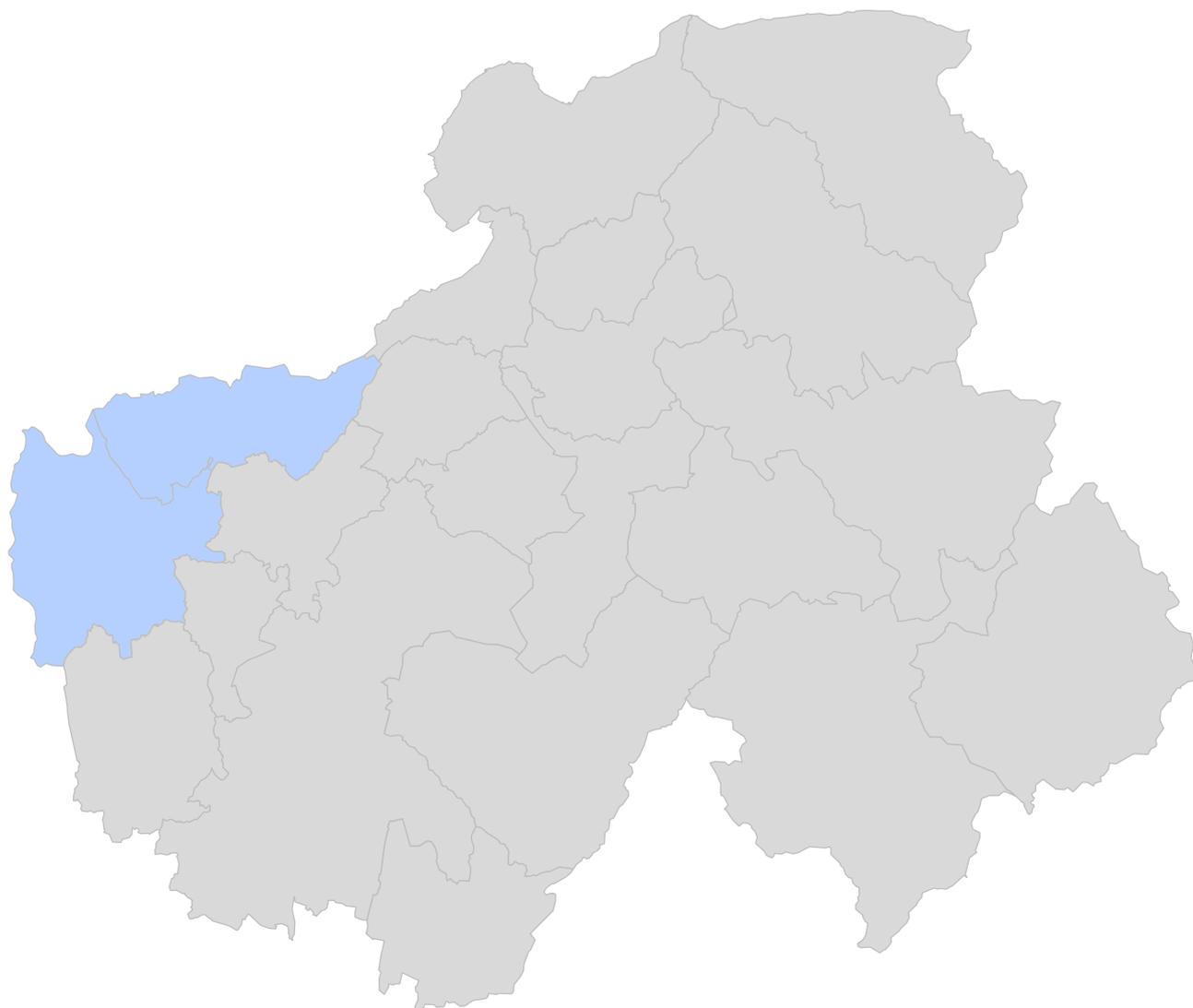
### Territoire de type A : Ultra-tendu en zone urbaine

- Maintenir les efforts quantitatifs en matière de production en préservant la dynamique engagée (régulation via les opérations d'aménagement, la règle des trois tiers...)
- Poursuivre les réflexions engagées avec les opérateurs sur la qualité résidentielle et l'acceptabilité des projets urbains face à la nécessité de densifier le tissu urbain existant
- Renforcer l'offre accompagnée pour satisfaire la demande émanant des publics défavorisés



Dont **560** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **240** logements par an pour les salariés du secteur public

## Bassin d'habitat – Genevois Usse Rhône





## POPULATION

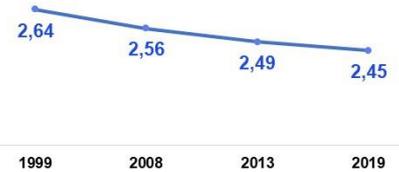
17 451 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,8%/an** dont **+0,5%** liée au solde naturel et **+1,3%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **51,0** en 2019 contre **47,2** en 2013

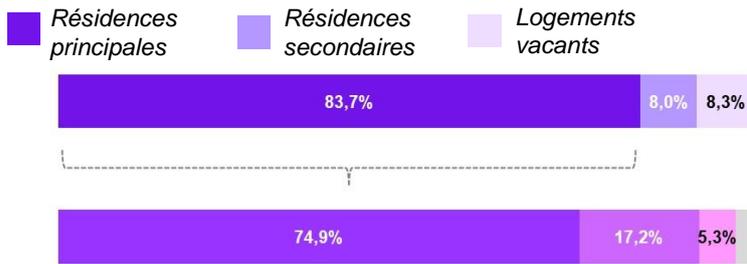
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

8 414 logements en 2019, dont 374 logements locatifs sociaux



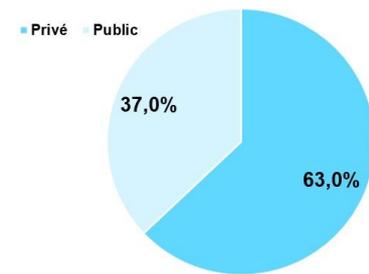
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	15,3%
PLUS	20,3%
PLS	16,4%
Total	51,9%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**3,5** hors mutation /  
**10,6** en mutation

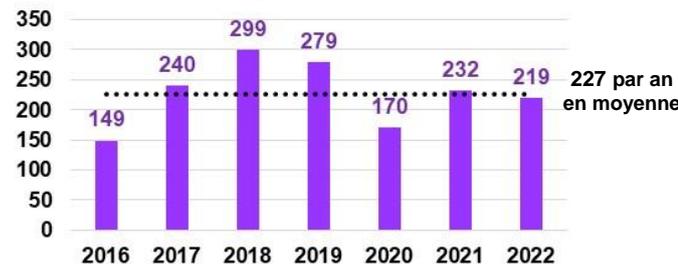
Loyer moyen du parc privé : **15,1€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **11,5€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

2 676 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**1 900 à 1 943 logements neufs à produire en 6 ans**  
(**317 à 324 logements par an**)

Dont **79** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **1 821 à 1 864** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**1 585 résidences principales** soit **264** par an  
(scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	10%
T3	20%
T4-T5 ou plus	70%

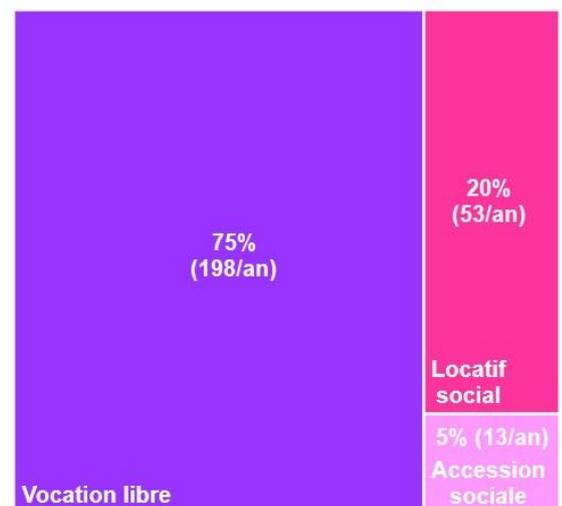
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	35%
PLUS	60%
PLS	5%

## PRECONISATIONS

**Territoire de type D : Territoire rural et de montagne**

- Soutenir la production de logements en la diversifiant de manière adaptée afin de fidéliser les actifs du territoire (risque = déport des frontaliers avec une offre libre de moins en moins accessible pour les actifs payés en euros)
- Développer de manière encadrée l'offre locative sociale, en soutenant spécifiquement la création de logements accessibles financièrement



Dont **137** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **74** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

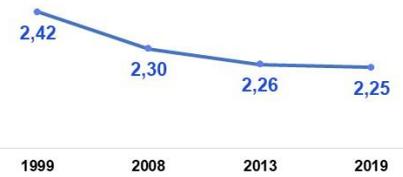
**48 312** habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+3,3%/an** dont **+0,8%** liée au solde naturel et **+2,5%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **46,3** en 2019 contre **44,2** en 2013

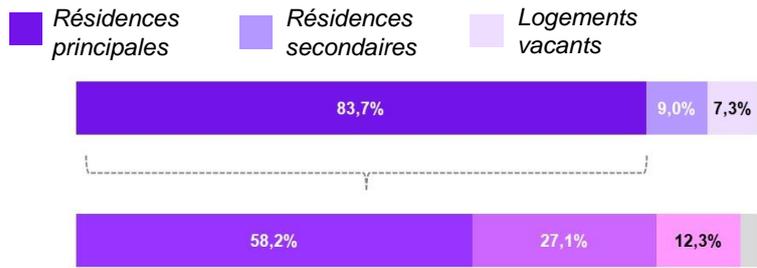
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

**25 472** logements en 2019, dont **2 624** logements locatifs sociaux



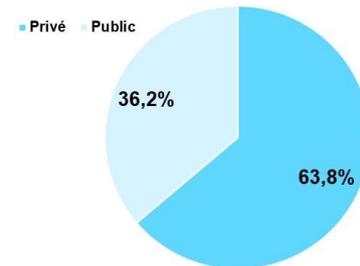
	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	14,0%
PLUS	12,2%
PLS	9,6%
Total	35,8%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
**4,9** hors mutation /  
**8,4** en mutation

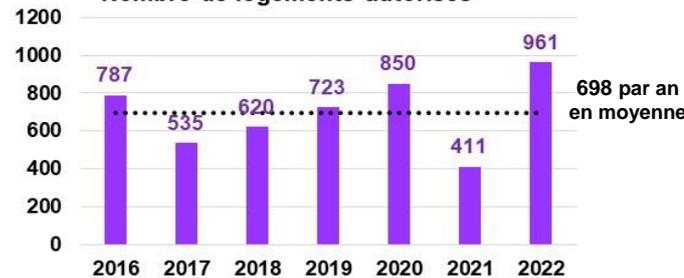
Loyer moyen du parc privé : **20,3€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **17,3€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
 (Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

**9 405** actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS (3 scénarii réalisés)

**4 591 à 4 692 logements neufs à produire en 6 ans**  
**(765 à 782 logements par an)**

Dont **215** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **4 376 à 4 477** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la structure du parc

**3 814 résidences principales** soit **636** par an  
 (scénario médian)

Répartition des résidences principales

T1-T2	25%
T3	35%
T4-T5 ou plus	40%

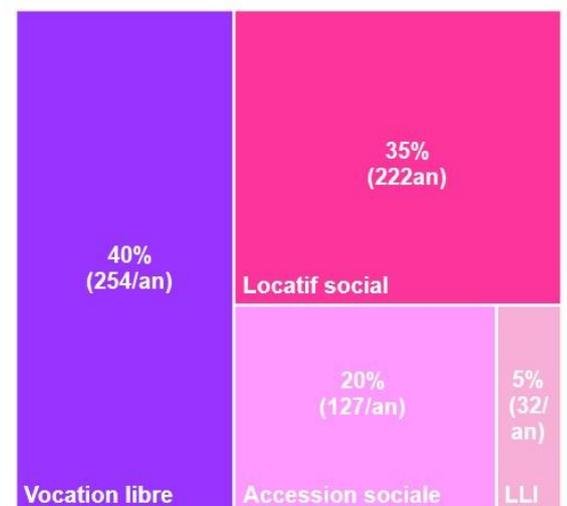
Répartition des résidences principales dédiées au LLS

PLAI	45%
PLUS	40%
PLS	15%

## PRECONISATIONS

### Territoire de type A : Ultra-tendu en zone urbaine

- Maintenir les efforts quantitatifs en matière de production en renforçant la place dédiée au logement abordable
- Créer des logements sociaux pérennes pour répondre à une demande nouvelle mais aussi à la demande émanant des locataires HLM bloqués dans leur parcours résidentiel
- Proposer une offre spécifique et temporaire notamment à destination des jeunes et des travailleurs s'installant sur le territoire
- Renforcer l'offre accompagnée à destination des ménages en difficulté, mal ou non logés



Dont **351** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **189** logements par an pour les salariés du secteur public



## POPULATION

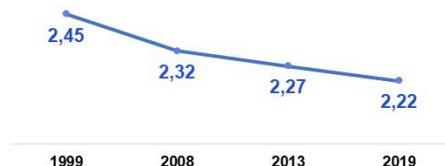
826 094 habitants en 2019

Evolution sur la période 2013-2019 : **+1,2%/an** dont **+0,6%** liée au solde naturel et **+0,6%** liée au solde migratoire

Indice de vieillesse\* en 2019 : **68,2** en 2019 contre **60,1** en 2013

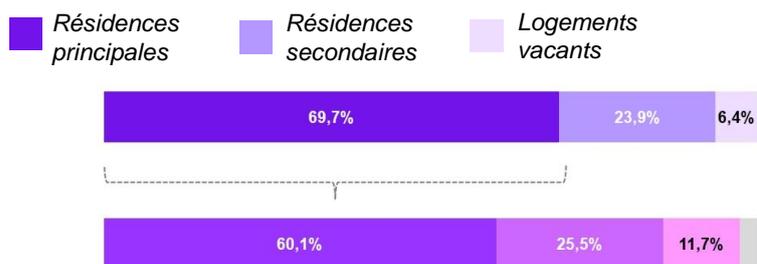
\* Nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

Nombre de personnes par ménage



## LOGEMENT

525 404 logements en 2019, dont 42 828 logements locatifs sociaux



Propriétaires Locataires du parc privé Locataires du parc social Logés gratuitement

Part de ménages éligibles au parc social

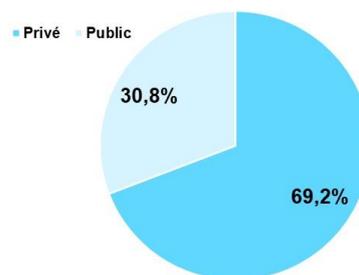
Catégorie	Part de ménages éligibles au parc social
PLAI	16,3%
PLUS	20,8%
PLS	15,8%
Total	52,9%

Nombre de demandes pour une demande satisfaite :  
7,5 hors mutation /  
7,4 en mutation

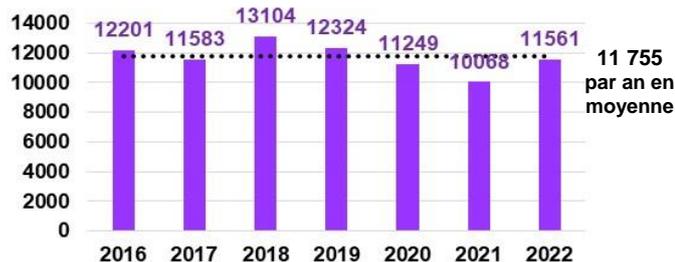
Loyer moyen du parc privé : **16,7€/m<sup>2</sup>** (T1-T2) et **13,4€/m<sup>2</sup>** (T3 et +)  
(Estimations ANIL, données du Groupe SeLoger et de Leboncoin, T3 2023)

## EMPLOI

260 361 actifs salariés travaillant sur le territoire en 2019 (quel que soit le lieu de résidence)



Nombre de logements autorisés



## ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

**35 196 à 54 904 logements neufs à produire en 6 ans** (5 866 à 9 151 logements par an)

Dont **5 810** logements pour répondre aux besoins du non et mal logement actuel

Dont **29 386 à 49 094** logements pour répondre aux évolutions socio-démographiques et à la variation de la structure du parc (hypothèse d'évolution de -2 à +2 points de la part des résidences secondaires)

Répartition des résidences principales

Catégorie	Pourcentage
T1-T2	25%
T3	33%
T4-T5 ou plus	43%

Répartition des résidences principales dédiées au LLS

Catégorie	Pourcentage
PLAI	43%
PLUS	44%
PLS	13%

**39 505 résidences principales** soit **6 584** par an (scénario médian)



Dont **3 883** logements par an pour les besoins des salariés du secteur privé et **1 804** logements par an pour les salariés du secteur public

5

# Annexes



# Annexe 1 : acteurs rencontrés au cours de l'étude

## Les entretiens bilatéraux

De nombreux partenaires ont été sollicités dans le cadre de l'étude : des collectivités, des acteurs économiques et des acteurs de l'habitat. Ci-dessous la liste des acteurs rencontrés :

### Les collectivités :

- Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons-Agglomération
- Communauté d'agglomération du Grand Annecy
- Communauté d'agglomération de Thonon Agglomération
- Communauté de communes Faucigny-Glières
- Communauté de communes Fier et Usse
- Communauté de communes du Genevois
- Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie
- Communauté de communes des sources du lac d'Annecy
- Communauté de communes des Vallées de Thônes
- Communauté de communes Cluse Arve et Montagnes
- Communauté de communes du Haut-Chablais
- Commune de Chamonix

### Acteurs économiques et apparentés :

- L'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes
- La Chambre de commerce et d'industrie de Région Auvergne-Rhône-Alpes
- La Centre de gestion de la fonction publique territoriale de Haute-Savoie
- CITIA (images et industrie créatives)
- Le Comité d'action économique « Rumilly – Alby développement »
- Le MEDEF Haute-Savoie
- La Maison de l'économie du Grand Genève
- La mission opérationnelle transfrontalière
- L'Outdoor Sports Valley (développe, anime et amplifie la dynamique des acteurs de l'industrie outdoor)
- Pôle Emploi Haute-Savoie
- L'Union nationale d'associations familiales
- L'Union des industries et métiers de la métallurgie de Haute-Savoie

### Acteurs de l'habitat et de l'aménagement du territoire

- L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de Haute-Savoie
- La Direction départementale des territoires de Haute-Savoie
- L'Etablissement public foncier de Haute-Savoie
- Le Pôle métropolitain du Genevois français
- La Fédération des promoteurs immobiliers de Haute-Savoie
- L'Union sociale de l'habitat de Haute-Savoie

## Focus sur les groupes de travail thématiques réalisés

Plusieurs groupes de travail ont été organisés durant la démarche, qui ont permis d'alimenter les enseignements sur les caractéristiques selon les catégories de travailleurs, ainsi que les solutions déployées en direction des travailleurs pour répondre à leurs besoins.

Trois groupes de travail ont été menés spécifiquement avec des acteurs professionnels :

- Groupe « Employeurs privés »
- Groupe « Etablissements de santé et médico-sociaux »
- Groupe « Employeurs publics »

Ces groupes de travail ont permis de travailler d'une part sur les caractéristiques de publics cibles, d'autre part sur les solutions apportées par les acteurs pour répondre aux besoins.

## Annexe 2 : synthèse du paramétrage des hypothèses

Ces hypothèses ont été retenues par les copilotes de l'étude et peuvent varier par rapport aux hypothèses par défaut proposées par le logiciel OTELO. Elles peuvent être réutilisées par les collectivités pour mettre à jour les résultats de l'étude au fil du temps, à l'appui d'une base comparable.

(en rose les hypothèses travaillées comparativement à celles fournies par OTELO via le scénario par défaut)

Paramétrage		Scénario BAS			Scénario CENTRAL			Scénario HAUT		
Besoins en stock pour résorber le non-logement	1.1 Ménages vivant hors logement	100% des situations de non-logements (sans-abris, habitat de fortune et logés à l'hôtel) (source SNE, jugée plus fiable) Suppression des aires nomades (dispositifs non remplaçables par du logement de droit commun), des hébergements familles malades et maison relais pension (dispositif destiné à être pérenne) 75% des personnes dans ces structures doivent avoir un logement (100% par défaut)								
	1.2 Ménages vivant dans un logement qui n'est pas le leur	75% des cohabitations intergénérationnelles génèrent un besoin (50% par défaut) Toutes les cohabitations subies sont considérées								
Besoins en stock pour résorber le mal logement	1.3 Ménages en inadéquation financière	Taux d'effort : 33% (pour les ménages locataires du parc privé uniquement) (30% par défaut pour les propriétaires et locataires du parc privés) 80% de logements réalloués. Une situation en inadéquation n'implique pas forcément un besoin nouveau en logements car ces derniers peuvent être réalloués à d'autres ménages. Plus la part de logements réalloués est élevée, plus le besoin lié à l'inadéquation financière est faible								
	1.4 Ménages vivant dans un logement de mauvaise qualité	Source Insee : absence de sanitaire chez les locataires uniquement (par défaut comptabilise les propriétaires) 50% de logements réalloués (80% par défaut). Une proportion de logements de mauvaise qualité peut faire l'objet de rénovation. Plus la part de logements rénovés est importante, plus le besoin lié à la mauvaise qualité sera faible								
	1.5 Ménages en inadéquation physique	Source : Insee, suroccupation accentuée chez les LPP uniquement 80% de logements réalloués. Une situation d'inadéquation physique n'implique pas nécessairement un besoin en nouveaux logements dans la mesure où ces derniers peuvent être réalloués à d'autres ménages de plus petite taille. Plus la part de logements réalloués est élevée, plus le besoin en logements lié à l'inadéquation physique est limité								
	1.7 Ménages logés dans le parc social	Prise en compte de toutes les demandes de logements sociaux. Sont considérés tous les motifs de la demande.								
HORIZON DE RESORTION DU STOCK : 15 ans (20 ans par défaut)										
Besoins en flux	2.1 Besoins liés à l'évolution démographique	Scénario démographique central : baisse de la fécondité, hausse de l'espérance de vie et maintien des mouvements résidentiels intra-départementaux								
		Scénario décohabitation. : décélération du rythme de diminution des ménages de petite taille notamment			Scénario décohabitation. : poursuite du rythme de diminution des ménages de petite taille notamment			Scénario décohabitation. : Accélération du rythme de diminution des ménages de petite taille notamment		
	2.2 Besoins liés aux évolutions du parc de logement : hypothèse relative à l'évolution de la part des résidences secondaires	Baisse de 2 points de la part des résidences secondaires	Maintien de la part des résidences secondaires	Hausse de 2 points de la part des résidences secondaires	Baisse de 2 points de la part des résidences secondaires	Maintien de la part des résidences secondaires	Hausse de 2 points de la part des résidences secondaires	Baisse de 2 points de la part des résidences secondaires	Maintien de la part des résidences secondaires	Hausse de 2 points de la part des résidences secondaires

**EPCI concernés par l'évolution, à la hausse ou à la baisse, de la part des résidences secondaires :**

CC des Vallées de Thônes ; CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc ; CC Cluses-Arve et Montagnes ; CC des Montagnes du Giffre ; CC Pays du Mont-Blanc ; CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance ; CC du Haut-Chablais

# Annexe 3 : approche comparée des études de besoins en logements

		2005-2010	2010-2015	2015-2020	2023-2028
Indicateurs contextuels	Croissance démographique	+1,25%/an (1999-2003)	+1,4%/an (1999-2007)	+1,4%/an (2006-2012)	+1,2%/an (2013-2019)
	Demande locative sociale	<b>En constante progression : +1760 demandes</b> entre 2001 et 2006 Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants (2005) : 49‰	<b>En légère baisse : -975 demandes</b> entre 2006 et 2009 Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants (2005) : 51‰	<b>En forte hausse : +5449 demandes</b> entre 2011 et 2015 Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants (2013) : 53‰	<b>En très forte hausse : +7775 demandes</b> entre 2015 et 2021 Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants (2022) : 63‰
Scénario médian	Croissance démographique retenue	Croissance modérée	Croissance atténuée	Croissance modérée (+1,15% par an)	Poursuite des tendances observées au début des années 2010 (modèle Omphale)
	Besoins estimés en logements (scénario médian)	<b>+6 000</b> résidences principales /an, - 52% à vocation sociale - 48% à vocation libre	<b>+5 700</b> résidences principales /an, - 45% à vocation sociale - 55% à vocation libre	<b>+6 900</b> résidences principales /an, - 39% à vocation sociale - 61% à vocation libre	<b>+ 7 500</b> logements/an, - 52% à vocation sociale - 48% à vocation libre <b>- !! : Dont 1 250 résidences secondaires</b>
	Production de logements effective	Production supérieure aux besoins estimés : <b>+7 600/an</b> entre 2005 et 2009. Mais la part des logements à vocation sociale n'a pas couvert les besoins des ménages concernés.	Production supérieure aux besoins estimés les plus élevés : <b>+8 900/an</b> entre 2010 et 2014. Mais une production de logements locatifs sociaux en deçà du scénario le plus pessimiste.	Production supérieure aux besoins estimés : <b>+8 427/an</b> entre 2015 et 2020. Mais une production de logements locatifs sociaux en deçà du scénario le plus pessimiste.	



Les chiffres de besoins en logements calculés, pour chaque période, sont donnés à titre indicatifs. Les méthodologies de calculs et scénarios construits étant différents, la comparaison n'est pas recommandée.