

Etude sur les besoins en logements en Haute-Savoie 2023-2028

Synthèse de l'étude - Mars 2024

Rappel de la démarche conduite en 2023

L'Etat, Action Logement et le Département de la Haute-Savoie ont confié au cabinet KPMG la réalisation d'une **étude prospective permettant d'apprécier les besoins en logements à l'échelle du département sur la période 2023-2028**. C'est la 5^{ème} étude de ce type menée sur le territoire.



Objectif : fournir aux acteurs départementaux un **outil commun d'appréhension des besoins en logements**, afin de permettre le **déploiement de réponses adaptées** pour accompagner le recrutement et la mobilité des professionnels des secteurs en tension.

Les enjeux de l'étude



Réaliser un état des lieux des dynamiques résidentielles et de l'emploi à l'échelle de la Haute-Savoie et des 21 EPCI qui la composent.



Réaliser une analyse prospective, quantitative et qualitative des besoins : identifier le nombre de logements à créer annuellement à l'échelle du département et des EPCI au regard des dynamiques de développement économique, des difficultés de recrutement, des évolutions socio-démographiques...



Alimenter les réflexions des acteurs locaux au regard des besoins en logements quantitatifs et qualitatifs identifiés, en complémentarité des démarches et stratégies existantes.

La méthodologie OTELO

Les besoins en logements ont été calculés via l'outil OTELO (Outil pour la TErritorialisation de la production de LOgements). Cet outil a vocation d'une part à fournir une méthodologie unique pour l'ensemble des acteurs de l'habitat et d'autre part à être pérennisé et évolutif via la mise à jour régulière de données permettant un suivi au long cours ainsi que des comparaisons dans le temps des résultats.

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 des logements et résidences secondaires).

Plusieurs scénarios ont été établis afin de mettre en lumière l'impact sur les besoins en logements neufs de plusieurs variables clés. L'objectif est de mesurer l'impact sur les besoins en logements neufs d'une part de la mise en place de stratégies visant à attirer des cellules familiales de grande taille pour limiter la diminution des ménages de petite taille, et d'autre part d'une stratégie plus ou moins volontariste de reconquête du parc de résidences secondaires.

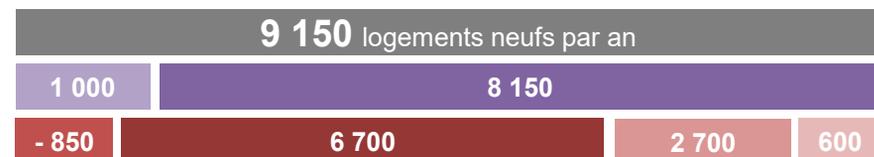
Les principaux résultats quantitatifs à l'échelle départementale

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

Scénario haut

Ce scénario résulte du croisement de deux tendances :

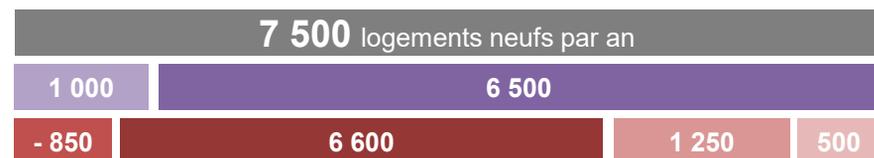
- une accélération de la réduction de la taille des ménages, en lien avec la diminution de la natalité et l'accélération du vieillissement de la population ;
- une augmentation de la part de résidences secondaires, en l'absence de régulation.



L'augmentation de la part des résidences secondaires accroît le volume de logements neufs nécessaires : l'efficacité démographique est ainsi limitée, avec seulement 73% des logements neufs utilisés en tant que résidences principales.

Scénario médian

Ce scénario simule une poursuite de l'évolution des tendances observées sur la période 2011-2017, à la fois sur la typologie des ménages et sur la structure du parc de résidences secondaires.

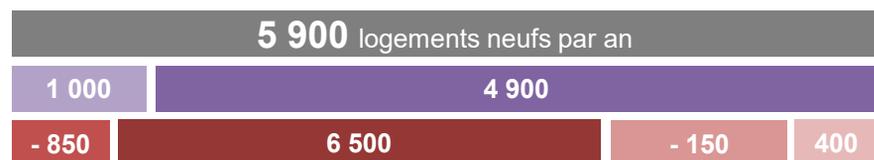


Dans ce scénario médian, les résidences principales représentent 88 % de la production neuve (niveau d'efficacité démographique).

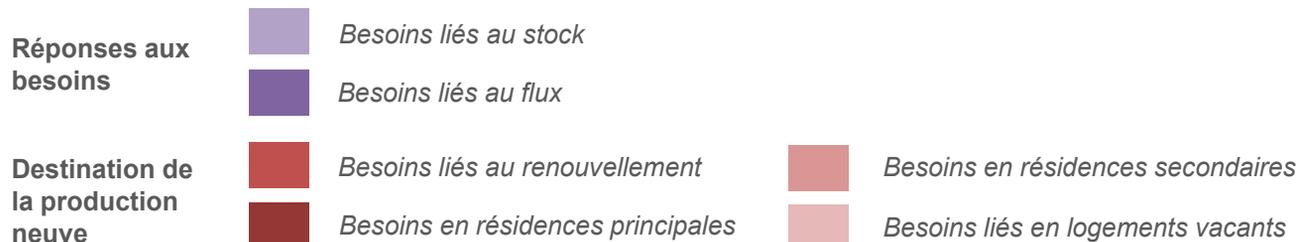
Scénario bas

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

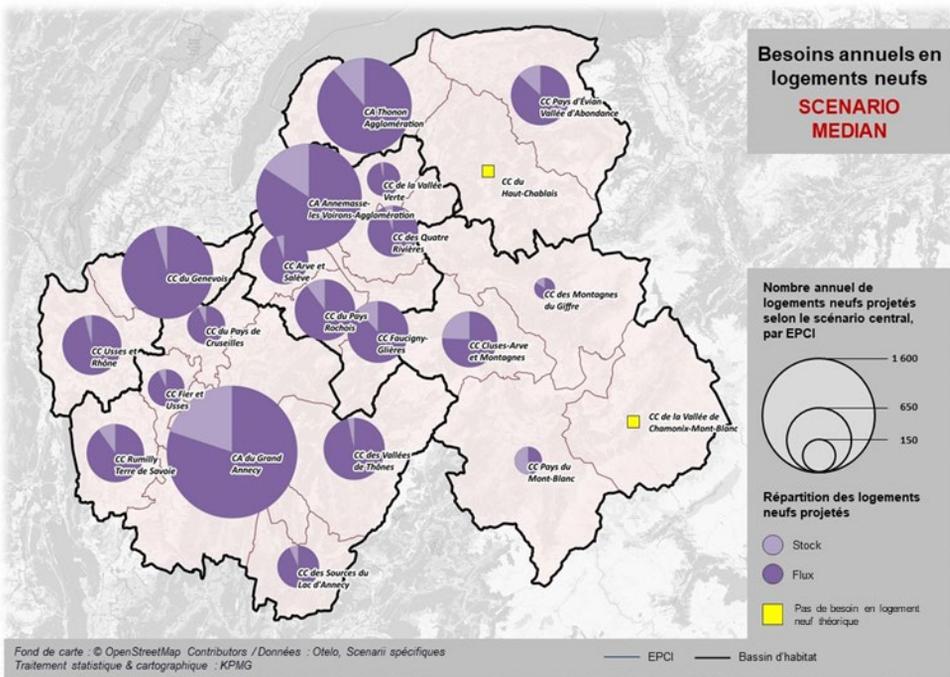
- une décélération du phénomène de diminution de la taille des ménages ;
- une augmentation de la part des résidences principales, à l'appui d'une stratégie de reconquête du parc secondaire.



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.



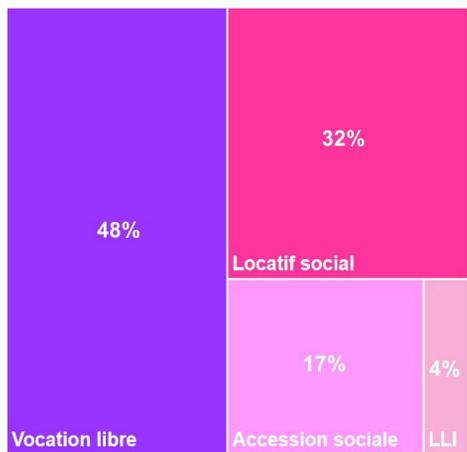
Déclinaison des besoins quantitatifs à l'échelle intercommunale



Lorsque la modélisation fait état d'une absence de besoin en logements neufs, 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.

Déclinaison des besoins de production par segment et typologie

Les besoins départementaux par segment immobilier



Le besoin en logements neufs départemental par segment immobilier est l'agrégation des besoins calculés par EPCI (scénario médian).



6 600 résidences principales neuves par an dont :

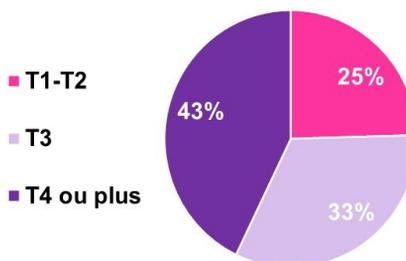
- 2 100 logements locatifs sociaux par an (dont 900 PLAI, 900 PLUS et 300 PLS)
- 1 100 logements en accession sociale
- 250 logements intermédiaires
- 3 150 logements à vocation libre

Les besoins départementaux par typologie

Le besoin en logements neufs départemental par typologie est l'agrégation des besoins calculés par EPCI (scénario médian).

6 600 résidences principales neuves par an dont :

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



Les grands enseignements

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. **Malgré une production de logements soutenue, 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.
- Les scénarios prospectifs, et les différences marquées de l'un à l'autre, mettent en avant **l'impact très fort de la variation du parc de résidences secondaires sur le besoin total en logements neufs** : une augmentation de 2 points de la part de ces logements occasionnels 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 - présentent donc un caractère déterminant.
- **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. C'est par la diversification des produits immobiliers et des typologies que la réponse apportée sera améliorée.

Au-delà des constats, l'étude sur les besoins en logements 2023 – 2028 a été l'occasion de **réfléchir et d'échanger sur des pistes, approches, méthodes à privilégier pour répondre à une situation d'extrême tension sur le marché immobilier.**

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

- Analyser l'opportunité de déployer l'ensemble des outils fiscaux aux mains des collectivités et mobiliser ces nouvelles recettes fiscales pour financer une politique de l'habitat ambitieuse.
- 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.

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

- Mutualiser les outils entre établissements du secteur sanitaire et médico-social (ESMS) via, notamment, une ingénierie commune à penser pour aider au montage d'opérations sur les fonciers, bâtis ou non, et une mutualisation des offres de logements (en fonction des implantations territoriales)
- Développer des solutions de logements spécifiques partagées communes/inter-entreprises et renforcer la vision prospective concernant les besoins en recrutement, en particulier les apprenants (apprentis, alternants) et les saisonniers.

Les pistes de réflexion ne sont pas exhaustives et s'inscrivent dans la continuité et en complémentarité des démarches menées aux différentes échelles territoriales par l'ensemble des parties prenantes de la politique de l'habitat.

Pour en savoir plus

- **Retrouvez ici l'étude complète :**
<https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Votre-departement/Logement>