

Étude des besoins en logements en Haute-Savoie



2005-2010

- > Évolutions
- > Nouveaux découpages territoriaux
- > Besoins des salariés du privé



Préambule

La précédente étude réalisée sur la période 2000-2010, par le Comité Interprofessionnel du Logement Social et de son Environnement (CILSE) et la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), indiquait précisément le volume de résidences principales neuves à construire, et surtout démontrait le grave manque croissant de logements sociaux. Elle invitait tous les acteurs du logement à se mobiliser pour répondre aux besoins des ménages de Haute-Savoie, et lever ainsi un frein au développement économique et social du département.

Face à l'ampleur de cet enjeu, il a paru tout naturel de réaliser à mi-parcours une nouvelle étude, pour vérifier l'adéquation de l'offre nouvelle aux besoins estimés et pour apporter les ajustements éventuels sur la période 2005-2010.

Le CILSE et la DDE ont saisi cette opportunité pour apporter 3 innovations significatives :

- l'exploitation de nouvelles données statistiques sur les revenus des ménages, qui permet de mieux qualifier les besoins,
- l'introduction d'un nouveau découpage territorial par bassins de vie et à l'échelle de 26 intercommunalités et territoires ; cette étude devient un véritable outil d'aide à la décision pour les Elus, notamment pour la définition des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH),
- l'évaluation des besoins en logements des ménages salariés du privé, dans le cadre de la mission du 1 % Logement auprès des entreprises et de leurs salariés.

Que révèle cette nouvelle étude ?

Sur la période 2000-2005, la production de résidences principales (6130 par an) a répondu aux besoins globaux estimés précédemment (6000 par an). Cependant, la production de logements locatifs à vocation sociale (proche de 1000 par an) n'a pas égalé le niveau des besoins évalués à 1500 par an, avec un minimum de 1200. Il faut souligner toutefois que la mobilisation de tous les acteurs du logement, notamment l'État, le Conseil Général, les Bailleurs Sociaux, les Elus, le CILSE, a permis d'atteindre ces trois dernières années ce rythme de 1200 logements environ.

D'ici 2010, cette nouvelle étude met en évidence la nécessité de produire le même rythme de 6000 résidences principales neuves par an, dont 1700 logements locatifs à vocation sociale. Cet accroissement des besoins de logements locatifs à vocation sociale peut sembler élevé. Cependant, s'il était satisfait d'ici 2010, la Haute-Savoie compterait alors 58 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants (au lieu de 49 actuellement), toujours très en retrait des 68 de la Région Rhône-Alpes.

A l'heure où l'on pourrait penser que l'essentiel a été accompli, cette étude démontre qu'il est nécessaire de rester mobilisés, et d'amplifier encore le niveau de production de logements aidés.

A ce titre, la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 Juillet 2006 devrait apporter des outils et des éléments d'accompagnement particulièrement intéressants.



Constats des évolutions 2000-2005

Croissance démographique : la Haute-Savoie toujours en tête

RYTHME DE VARIATION ANNUELLE 1999-2003

Une croissance supérieure à celle envisagée

Région	Rythme de variation (%)	Évolution (hab./an)
FRANCE	+0,58%	
RHÔNE-ALPES	+0,74%	+42100 hab./an
HAUTE-SAVOIE	+1,25%	+8033 hab./an
AIN	+1,13%	+5934 hab./an
SAVOIE	+0,86%	+3247 hab./an
DRÔME	+0,84%	+3719 hab./an
ISÈRE	+0,78%	+8687 hab./an
ARDÈCHE	+0,77%	+2228 hab./an
RHÔNE	+0,67%	+10712 hab./an
LOIRE	-0,07%	-478 hab./an

Source INSEE

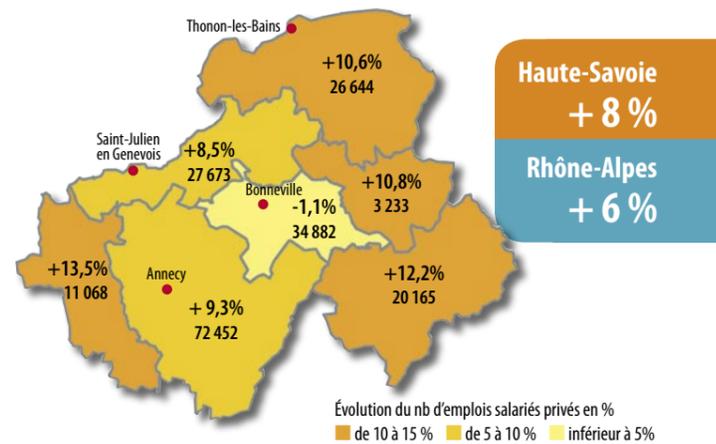
La population poursuit sa progression à un rythme soutenu qui place la Haute-Savoie en tête des départements Rhône-Alpins ; cette croissance (+ 1,25 % par an) est supérieure au scénario médian de l'étude précédente de 2001 (+ 1,18 % estimé par an).

Ainsi chaque année, la population du département s'accroît de 8000 habitants (bilan naissances/décès + solde migratoire positif).

Cet accroissement est un des facteurs clé des besoins en logements.

L'emploi, facteur d'attractivité

NOMBRE D'EMPLOIS SALARIÉS PRIVÉS EN 2003 ET % D'ÉVOLUTION 1999-2003 DANS LES BASSINS DE VIE



Malgré un ralentissement de tendance, la croissance de l'emploi salarié privé s'est élevée à +8% en Haute-Savoie de 1999 à 2003, notamment dans les services.

Globalement, le nombre total d'emplois (ensemble des emplois privés et publics - estimations Insee) a progressé de 10676 unités de 2001 à 2005, soit 1% par an contre 0,6% en Rhône-Alpes et 0,4% par an en France.

Avec 6,8% de chômage fin mai 2006, la Haute-Savoie reste économiquement attractive par rapport à Rhône-Alpes (8,1%) et l'ensemble de la France (9%).

Croissance toujours rapide du nombre de ménages

RYTHME ANNUEL DE CROISSANCE 1999-2003 DU NOMBRE DE MÉNAGES

Région	Rythme de croissance (%)
FRANCE	+1,36%
RHÔNE-ALPES	+1,55%
HAUTE-SAVOIE	+2,30%
SAVOIE	+2,00%
AIN	+1,91%
ARDÈCHE	+1,77%
ISÈRE	+1,60%
DRÔME	+1,58%
RHÔNE	+1,41%
LOIRE	+0,56%

Source METATTM Filocom d'après la DGI

Le rythme de création des ménages (+2,30% par an) a été plus soutenu que prévu au scénario médian de l'étude précédente de 2001 (+ 2 % estimés par an). Cette tendance impacte directement et fortement le besoin en logements.

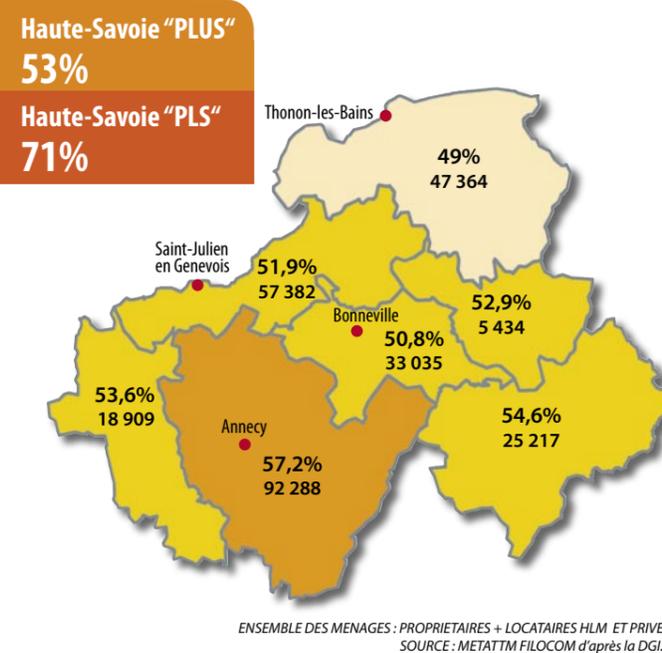
Les facteurs de cette croissance sont nombreux et divers :

- **Évolutions sociétales** : poursuite de la diminution de la taille des ménages (hausse des divorces, forte progression des familles mono-parentales, augmentation du nombre de personnes seules...).
- **Attrait résidentiel**
- **Bon niveau d'emploi local et frontalier**

La réduction de la taille moyenne des ménages se poursuit : 2,76 personnes en 1982 ; 2,62 en 1990 ; 2,45 en 1999 et 2,35 estimé en 2005.

53% des ménages haut-savoyards éligibles à un logement locatif social "PLUS"

NOMBRE DE MÉNAGES EN 2003 DANS LES BASSINS DE VIE ET % ÉLIGIBLES À UN LOGEMENT HLM "PLUS"



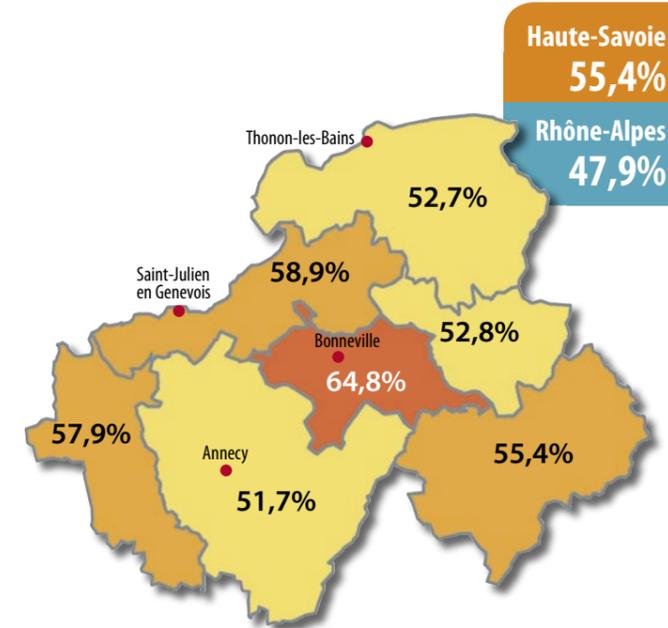
L'analyse des revenus des haut-savoyards (tous statuts d'occupation confondus) révèle que plus de 53% d'entre eux pourraient avoir accès à un logement locatif social "Plus". Ce pourcentage passe à près de 55% dans le bassin du Mont-Blanc et plus de 57% dans le bassin de vie d'Annecy. Si l'on prend en compte les plafonds de ressources fixés pour l'attribution d'un logement locatif social à loyer intermédiaire "PLS", 71% des ménages sont éligibles.

Ce constat est à confronter aux réalités des marchés du logement qui pénalisent fortement les ménages aux revenus moyens et modestes dans l'accès au logement et dans leurs parcours résidentiels.



Les salariés du privé : dans plus d'un ménage sur deux

PART DE MÉNAGES COMPRENANT AU MOINS UN ACTIF SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ



Les salariés du secteur privé sont présents dans 55% des ménages de Haute-Savoie*.

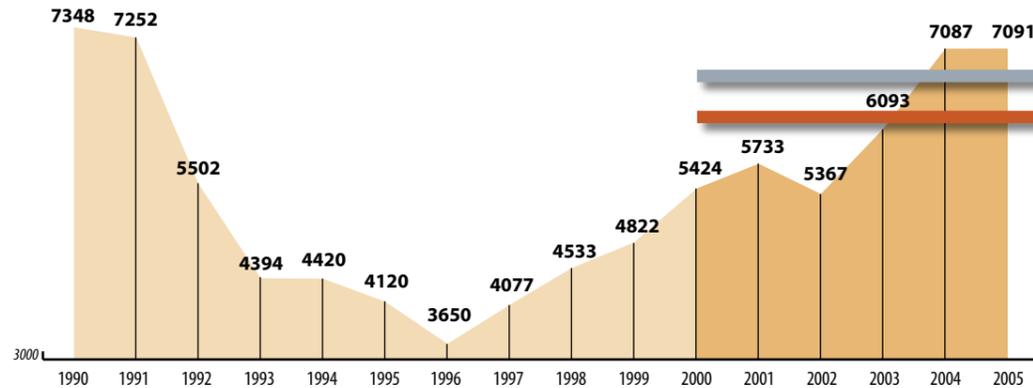
Leur part est logiquement plus élevée dans les bassins de l'Arve, du Genevois, et de l'Avant Pays dans lesquels l'emploi industriel est fortement représenté.

La Haute-Savoie se place en tête des départements de Rhône-Alpes concernant le poids des salariés du privé dans les ménages.

*Les autres ménages comprennent des salariés du public, des actifs non salariés, des retraités, des personnes en recherche d'emploi ou sans emploi.

Accélération de la production de logements neufs

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS 1990-2005 (À VOCATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE)



Moyenne de la production 2000-2005 : **6130 logements**

Estimation des besoins globaux étude précédente 2001 : **6000 logements/an (Scénario médian)**

Source Stadel - Logements commencés

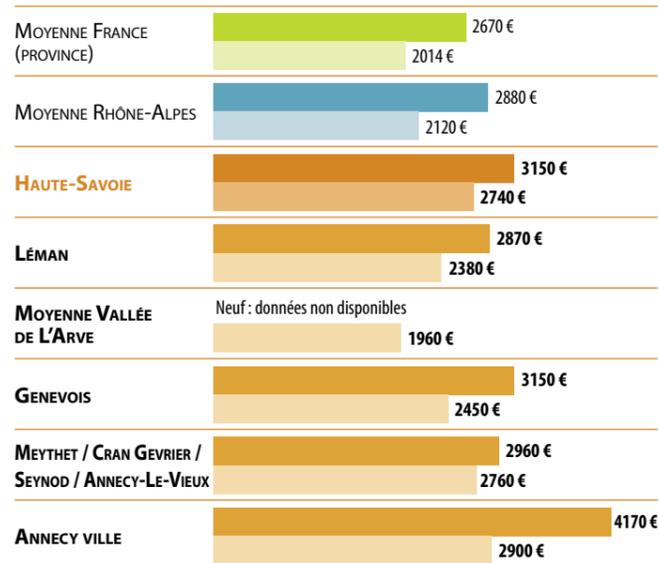
Avec en moyenne 6130 résidences principales neuves construites par an de 2000 à 2005, la production a été légèrement supérieure au scénario médian de l'étude précédente de 2001 basé sur 6000 logements par an.

L'envol des marchés de l'immobilier à partir de 2003 a provoqué une accélération de la production, notamment "dopée" par les avantages de l'investissement locatif "de Robien".

Si l'on peut apprécier ce renouveau d'activité dans la construction neuve, la question de l'adaptation de la production aux besoins et attentes des ménages reste posée.

Un marché de l'accession de plus en plus sélectif

PRIX DE VENTE MOYEN PAR M² DES APPARTEMENTS ANCIENS ET NEUFS EN 2005



■ Appartements neufs ■ Appartements anciens

Source : Notaires de France (chambre des notaires de Savoie) - Perval

L'envol des prix amorcé en 2001 atteint des sommets jamais égalés.

En neuf comme en ancien, la Haute-Savoie figure parmi les départements les plus chers de France.

En 4 ans, les prix ont augmenté en moyenne de 50% dans le neuf et de 76% dans l'ancien.

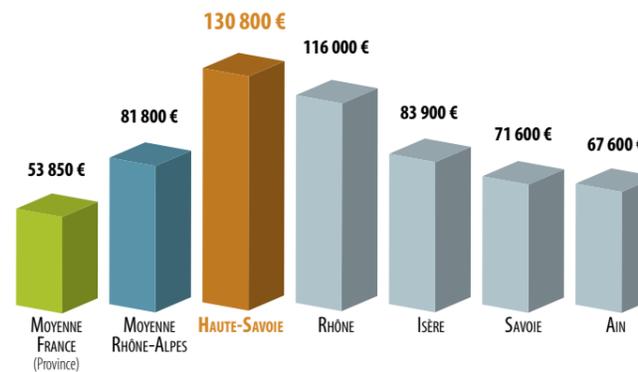
L'acquisition d'un logement est devenue inaccessible pour une grande part de ménages, notamment chez les primo-accédants, disposant de ressources moyennes ou modestes. Ceux qui tentent l'aventure s'endettent lourdement et pour des durées de plus en plus longues.

De nombreux ménages se trouvent de facto captifs du logement qu'ils occupent.



Le terrain à bâtir parmi les plus chers de France

PRIX DE VENTE MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR EN 2005



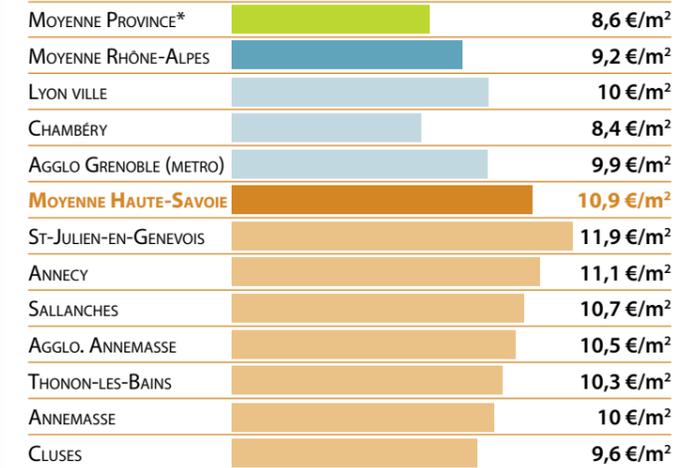
Source : Notaires de France - Perval

En dehors de la région Ile de France, le prix moyen des terrains à bâtir vendus en 2005 en Haute-Savoie se situe au 4^e rang des moyennes départementales (après les Alpes Maritimes, le Var et les Bouches du Rhône), et au premier rang des moyennes des départements Rhône-Alpins.

En 2005, le prix moyen dans le département a progressé de 34% par rapport à la moyenne 2004, et de 106% sur 4 ans.

Loyers privés : les plus élevés de Rhône-Alpes

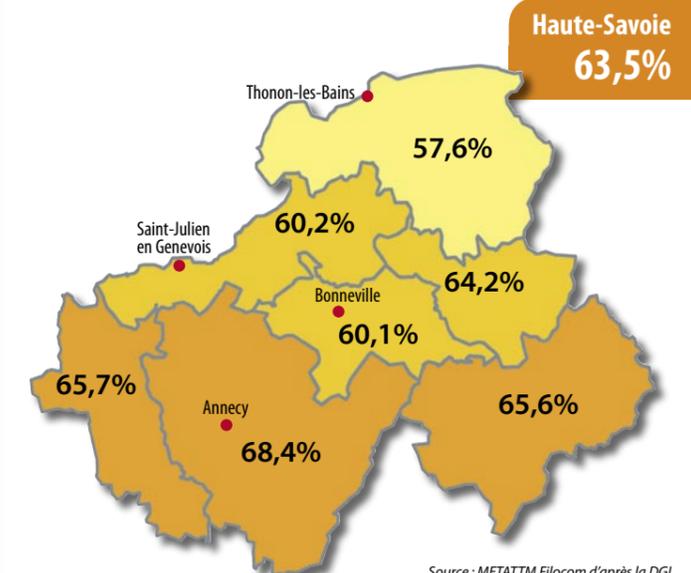
NIVEAU DE LOYERS MOYEN HORS CHARGES DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2006 (NOUVELLES LOCATIONS ET RELOCATIONS)



Moyenne des loyers tous types de logements confondus - Sources : Observatoire Clameur (Clameur.fr) *Rapport sur l'évolution des loyers dans le parc Privé - DGUHC - Secrétariat d'Etat au Logement.

Le marché locatif privé se situe globalement à un niveau très élevé depuis de nombreuses années en Haute-Savoie où l'on pratique les loyers en moyenne les plus chers de Rhône-Alpes, notamment dans l'Agglomération d'Annecy, les bassins de vie frontaliers (Genevois, Chablais) et le Pays du Mont-Blanc. À titre de comparaison, le loyer plafond d'un logement HLM "Plus" neuf se situe selon les zones à 4,42 ou 4,76 €/m² en 2006.

PART DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ SOUS PLAFONDS DE RESSOURCES HLM "PLUS" EN 2003



Source : METATM Filocom d'après la DGI

Le haut niveau de prix de l'offre locative contraste fortement avec les revenus des locataires du secteur privé qui se situent, pour deux tiers d'entre eux, sous les plafonds HLM "Plus".

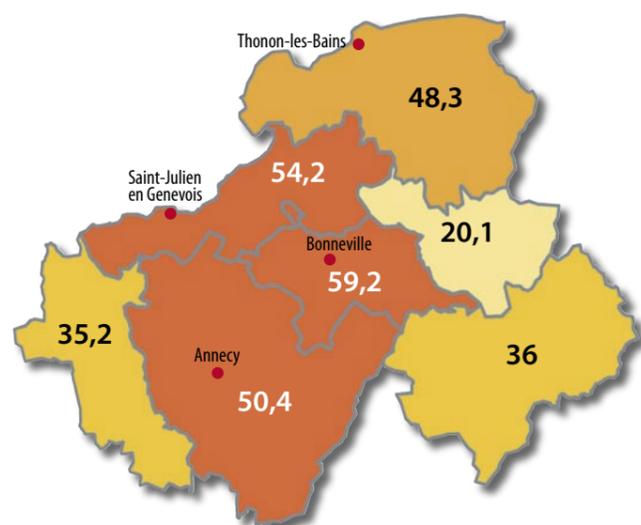
Le poids du logement s'avère extrêmement lourd dans le budget d'un grand nombre de ménages locataires en Haute-Savoie.

Parc locatif social : toujours insuffisant

□ NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR 1000 HABITANTS EN 2005

FRANCE	67
RHÔNE-ALPES	68
HAUTE-SAVOIE	49
AIN	64
SAVOIE	70
FRANCE : unités urbaines 50 000 à 150 000 hab.	
93	
AGGLOMÉRATION DE CLUSES	65
CC ANNEMASSE	83
CA ANNECY	63

Source : Enquête EPLS DRE / Pop. Filocom



Source : Enquête EPLS DRE 2005 / Pop : OBS CG74 2005

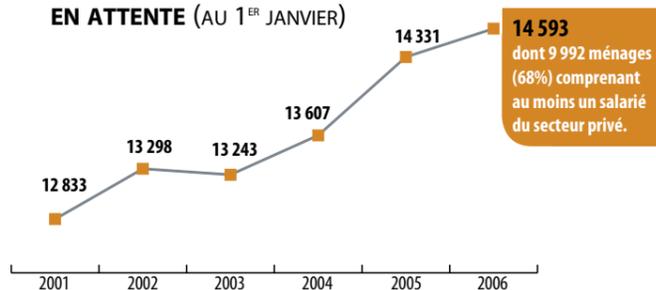
Avec une moyenne de 49 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants, la Haute-Savoie accuse un retard encore important qui s'est peu résorbé depuis 2000 (47 logements/1000 habitants), malgré un effort soutenu de tous les acteurs du logement. Le département se situe à un niveau inférieur aux moyennes régionales et nationales (68 et 67 logts/ 1000 hab.).

Pour atteindre la moyenne régionale, il manque 13 000 logements locatifs sociaux.

Ce constat est particulièrement alarmant dans les bassins d'Annecy, du Mont-Blanc, et de l'Avant-Pays au regard de leur attractivité économique et résidentielle.

Une demande locative sociale en constante progression

□ ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDEURS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ATTENTE (AU 1^{ER} JANVIER)



Source : PLS - Fichier HLM

De 2001 à 2006, le nombre de demandeurs s'est accru de 14%, soit 1760 demandes supplémentaires enregistrées au fichier départemental.

En Haute-Savoie, on compte en moyenne 5 demandeurs pour 1 logement social à attribuer. La pression de la demande locative est également accentuée par la baisse du taux de rotation dans le parc social. L'offre locative sociale a permis d'attribuer en moyenne annuelle 3250 logements : 650 en neuf et 2600 libérations dans le parc existant.

76% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds du "PLUS" alors que seulement 6% excèdent ces mêmes plafonds.

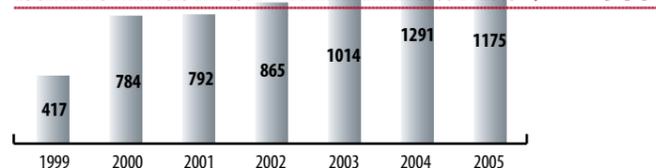
Locatif social : une production encore déficitaire

□ LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NOUVEAUX FINANCÉS ENTRE 2000 ET 2005

Estimation des besoins étude précédente 2001 de logements/an ► 1500

Objectif minimal de programmation de logements / an ► 1200

LOGEMENTS FINANCÉS EN MOYENNE PAR AN ENTRE 2000 ET 2005 ► 986



Source : DDE 74.

Avec 986 logements locatifs sociaux financés en moyenne par an de 2000 à 2005, la production accuse un déficit de 214 logements par an au regard de l'objectif minimal annuel de programmation de 1200 logements (soit 1070 logements non réalisés sur la période, ou 2570 logements par rapport à l'objectif de 1500). En outre depuis 2000, 33% des logements ont été financés en "PLS" (40% en 2005).

Le rythme de production et les financements pratiqués ne permettent pas :

- De rattraper le retard constaté en 2000
- De mieux répondre à la demande en attente
- D'apporter des réponses adaptées aux capacités financières des ménages.

Haute-Savoie, 2000-2005 : un marché du logement dynamique mais...

- > les prix de l'immobilier s'emballent
- > la production locative sociale est insuffisante
- > de plus en plus de ménages sont en attente de logements adaptés à leurs revenus

□ EN GÉNÉRAL

Bien que le niveau d'offre en logements neufs ait progressé, la plus grande part des logements construits ne correspond pas aux attentes des ménages.

Si l'on met en regard le fonctionnement des marchés avec leurs capacités, en cinq ans, on peut même dire que la situation générale du logement en Haute-Savoie s'est dégradée.

□ EN SECTEUR À VOCATION SOCIALE

Le prix prohibitif du foncier et des coûts de construction constitue un des handicaps à la mise en œuvre des projets.

Locatif social :

- De 2000 à 2005, on n'a financé qu'un logement locatif social sur six logements construits.
- La part de logements sociaux financés en "PLS" est trop élevée au regard de demandeurs de plus en plus précarisés.

Accession sociale

- Le faible niveau d'offre accessible prive de nombreux ménages à revenus moyens ou modestes de tout espoir de devenir un jour propriétaires.



Méthodologie de l'étude

Les bases de l'étude des besoins en logements

L'étude a pour objet l'estimation, sur une période et un territoire donnés, des besoins en logements neufs à construire pour :

- Assurer aux ménages existants un logement confortable et accessible financièrement,
- Procurer un logement aux nouveaux ménages accédant à l'autonomie ou s'installant dans le département,
- Permettre aux ménages qui le désirent de changer de logement au regard de leur solvabilité.

Le concept de "besoin" se distingue clairement :

- Des simples souhaits ou attentes des ménages.
- De la demande exprimée qui ne recouvre qu'une partie de la demande potentielle des ménages.

■ COMMENT SE FORMENT LES BESOINS EN LOGEMENTS ?

FACTEURS D'ÉVOLUTION

FACTEURS DE BESOINS

BESOINS EN LOGEMENTS

+ Démographie	Naissances / Décès	▶ Croissance naturelle	▶ Besoins en résidences principales liés aux évolutions démographiques
	Arrivées / Départs	▶ Croissance migratoire	
	Décohabitation / Regroupement	▶ Taille des ménages	
+ Parc de logements	Désaffectation / Réaffectation de logements	▶ Disparition de logements	▶ Besoins en renouvellement du parc existant
+ Logements vacants	Tension / Détente des marchés	▶ Taux de vacance trop faible	▶ Besoins destinés à : • la fluidité des marchés • La mobilité des ménages

■ Besoins en logements neufs des ménages

■ QUELQUES POSTULATS :

- 1 logement = 1 ménage = 1 résidence principale.
- Les besoins en logements des salariés sont une composante des besoins des ménages.
- L'étude n'évalue pas les besoins en hébergement spécifique (foyers de personnes âgées, saisonniers, jeunes travailleurs, étudiants...), ni les besoins en résidences secondaires.

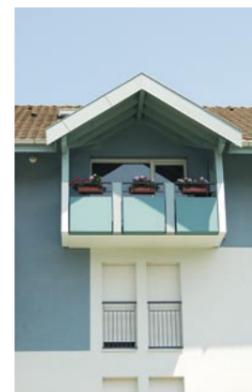
■ L'ÉTUDE PERMET :

- Une évaluation des besoins annuels en logements neufs à l'échelle d'un territoire, les résultats du département correspondant à la somme des besoins des territoires.
- Une évaluation des besoins de l'ensemble des ménages et de ceux comprenant des salariés du privé.
- Une segmentation des besoins globaux en quatre catégories : locatif et accession à vocation sociale et locatif et accession en marché libre.

■ L'ÉVALUATION DES BESOINS NE RÉSULTE PAS :

- de projections automatisées de tendances.
- d'une programmation financière.
- d'une évaluation des capacités de l'appareil de production.

Une méthodologie d'étude renouvelée



- **Une démarche originale** initiée il y a plus de 20 ans par le CILSE et la DDE 74, enrichie et affinée par l'apport de données plus récentes et plus précises issues du fichier FILOCOM (DGI : Direction Générale des Impôts) concernant : les revenus des ménages (appréciation de la solvabilité), l'âge et le confort des logements, la désaffectation du parc, l'évolution et les typologies de ménages.
- **Un nouveau découpage territorial** fondé sur 7 bassins de vie, 24 structures intercommunales et 2 territoires hors EPCI : la ville de Thonon et l'agglomération de Cluses. Ce zonage se substitue à celui de la précédente étude de 2001, qui comptait 11 bassins d'habitat et 4 agglomérations.
- **Un nouveau champ d'exploration** : l'estimation des besoins en logements des salariés du secteur privé.

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DES BESOINS

■ PHASE I : UN SOLIDE DIAGNOSTIC

Réalisé à l'échelle de chaque territoire, il révèle les constats, évolutions et dysfonctionnements du logement, en les situant dans le système que constitue un marché local du logement dont les différents segments sont en interaction permanente.

■ PHASE II : UN CADRE À L'ÉVOLUTION DES BESOINS

L'étude élabore **trois scénarios de développement socio-économique** potentiellement réalisables de 2005 à 2010, affectant l'emploi et l'attractivité résidentielle :

- **S1 : expansion soutenue**
- **S2 : croissance modérée**
- **S3 : ralentissement durable**

Le Scénario S2 correspond à la poursuite de l'évolution récente.

■ PHASE III : L'ÉLABORATION DES ESTIMATIONS

Une simulation est réalisée au niveau de chaque scénario et de chaque territoire pour déterminer les facteurs et paramètres intervenant dans :

- L'évolution démographique et nombre de personnes par ménage
- L'évolution du parc de logements : besoin en fluidité (vacance) et renouvellement
- L'estimation du besoin annuel en logements neufs des ménages, dont la part concernant les salariés du secteur privé.

■ PHASE IV : LA SEGMENTATION DES BESOINS

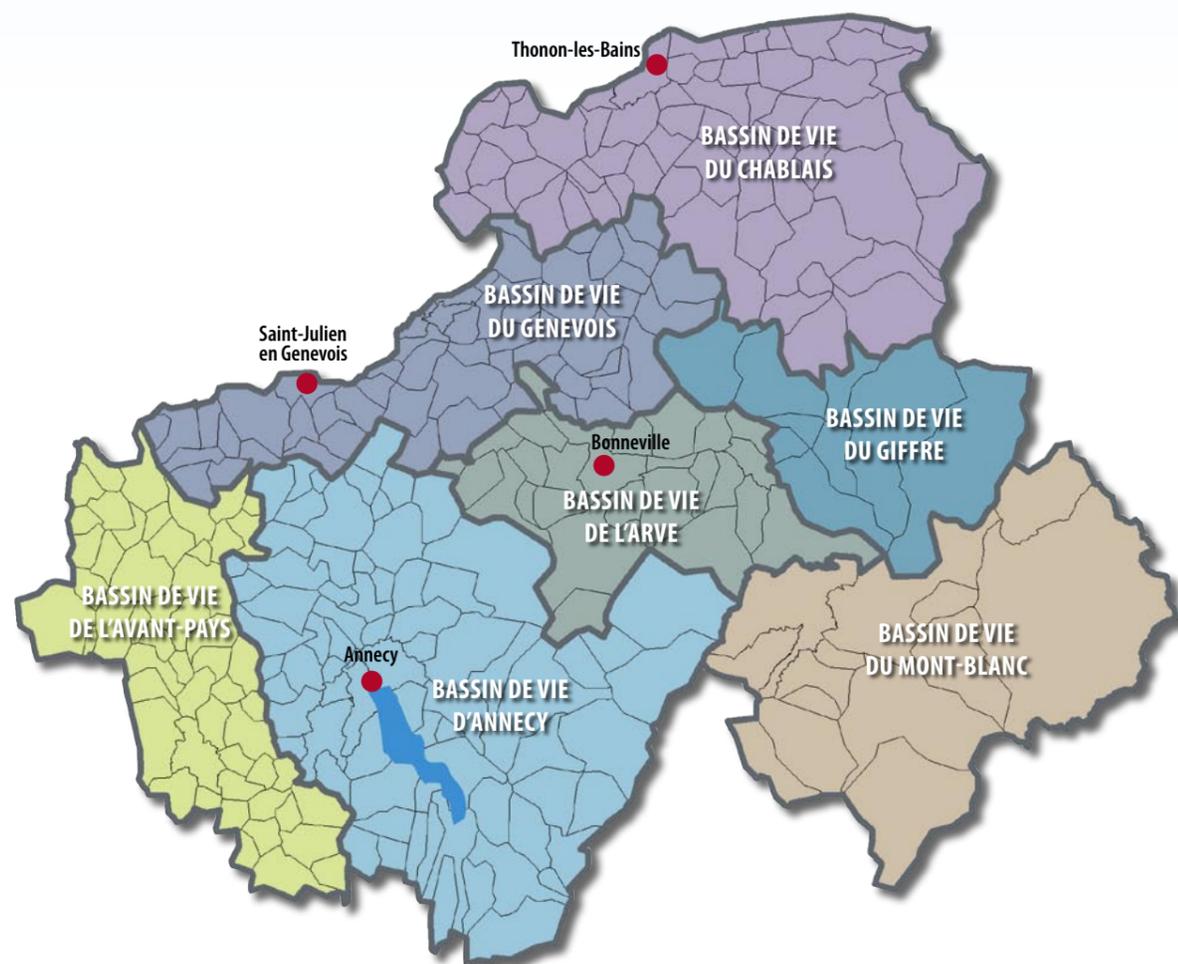
Pour chaque scénario et chaque territoire, des paramètres pertinents sont déterminés pour évaluer chaque segment de marché (sur la base notamment de l'analyse du niveau de revenu des ménages) :

- Locatif à vocation sociale
- Accession à vocation sociale
- Locatif du marché libre
- Accession du marché libre

Un nouveau cadre territorial d'étude

Les bassins de vie

L'étude des besoins en logements est conduite à l'échelle de chaque bassin de vie. **L'échelon départemental résulte de la synthèse des estimations locales.**



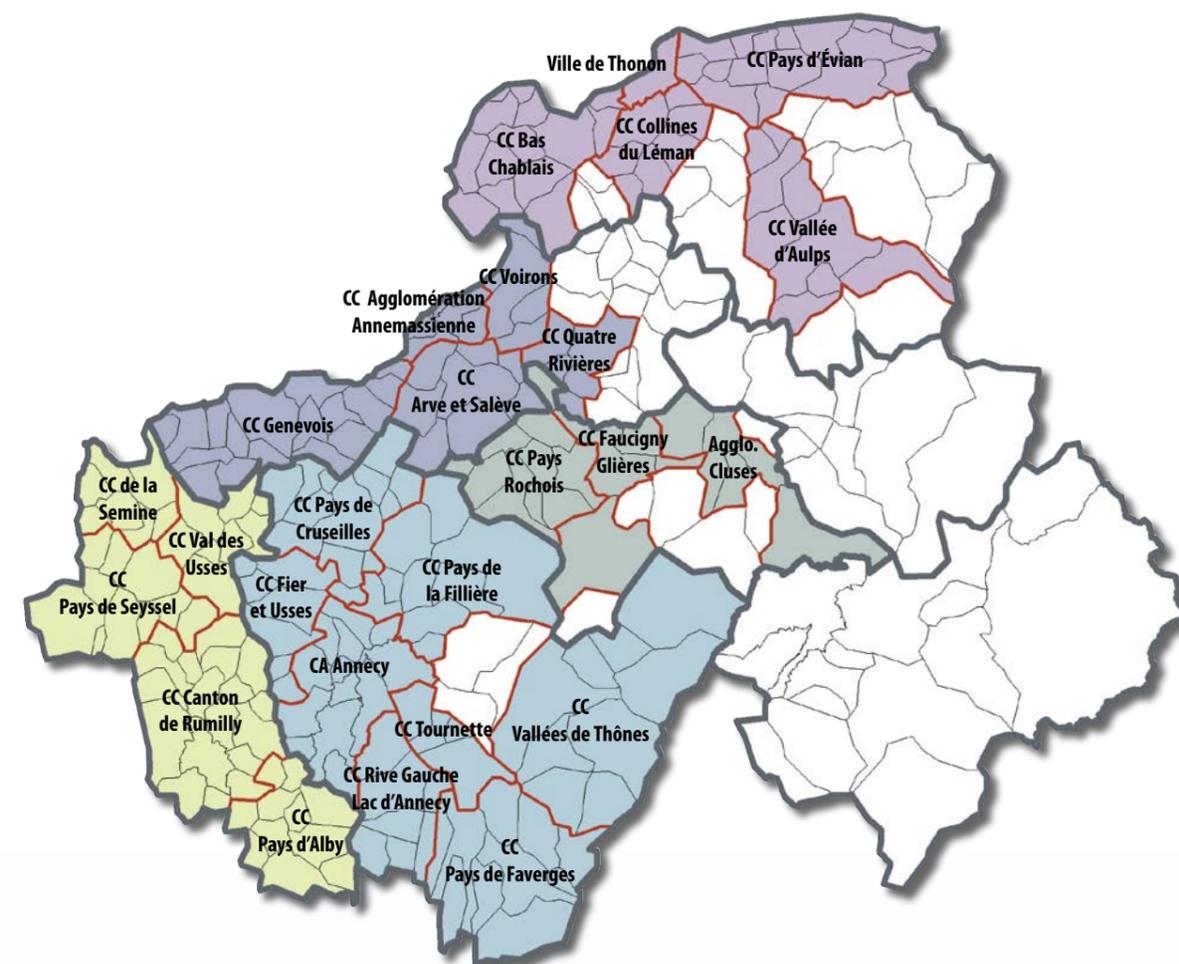
■ LES 7 BASSINS DE VIE DE HAUTE-SAVOIE

La définition des politiques publiques, en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et de la loi Responsabilités Locales, nécessite de mettre en œuvre des démarches de planification cohérentes favorisant un développement durable.

La délimitation des 7 bassins de vie (BV) est fondée sur :

- Des critères fonctionnels et de flux. Un bassin de vie reflète la façon dont le territoire est vécu par ses habitants, et une cohérence de fonctionnement liée à l'emploi, aux commerces et aux services.
- Les limites des EPCI et les démarches de planification et de développement local (Scot et Contrats Régionaux).

Les intercommunalités



■ LES EPCI ET TERRITOIRES ÉTUDIÉS

La politique locale de l'habitat est une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération (CA), et optionnelle dans les communautés de communes (CC).

Pour favoriser l'appréhension des besoins en logements à l'échelle communautaire pertinente, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat, l'étude décline ses estimations sur le territoire des 24 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) constitués en Haute-Savoie. Cette démarche permet d'apporter des éléments aux EPCI qui souhaiteraient solliciter la délégation des aides à la pierre, dans le cadre d'une politique du logement et d'équilibre social de l'habitat.

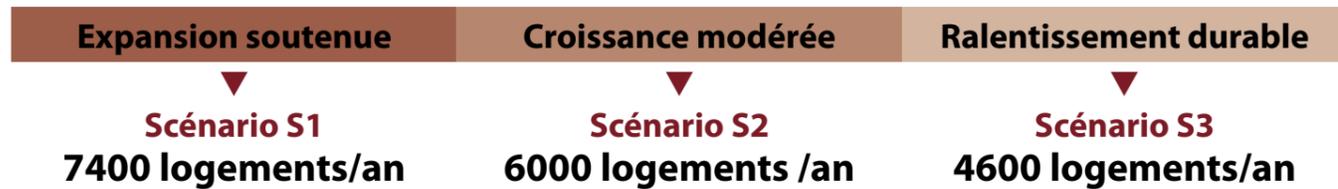
En raison de leur poids et de leur importance dans le département, deux territoires non constitués en EPCI sont pris en compte dans l'étude : l'agglomération de Cluses, et la ville de Thonon-les-Bains.

Les besoins en logements neufs

2005-2010 pour la Haute-Savoie

4600 à 7400 logements à construire par an

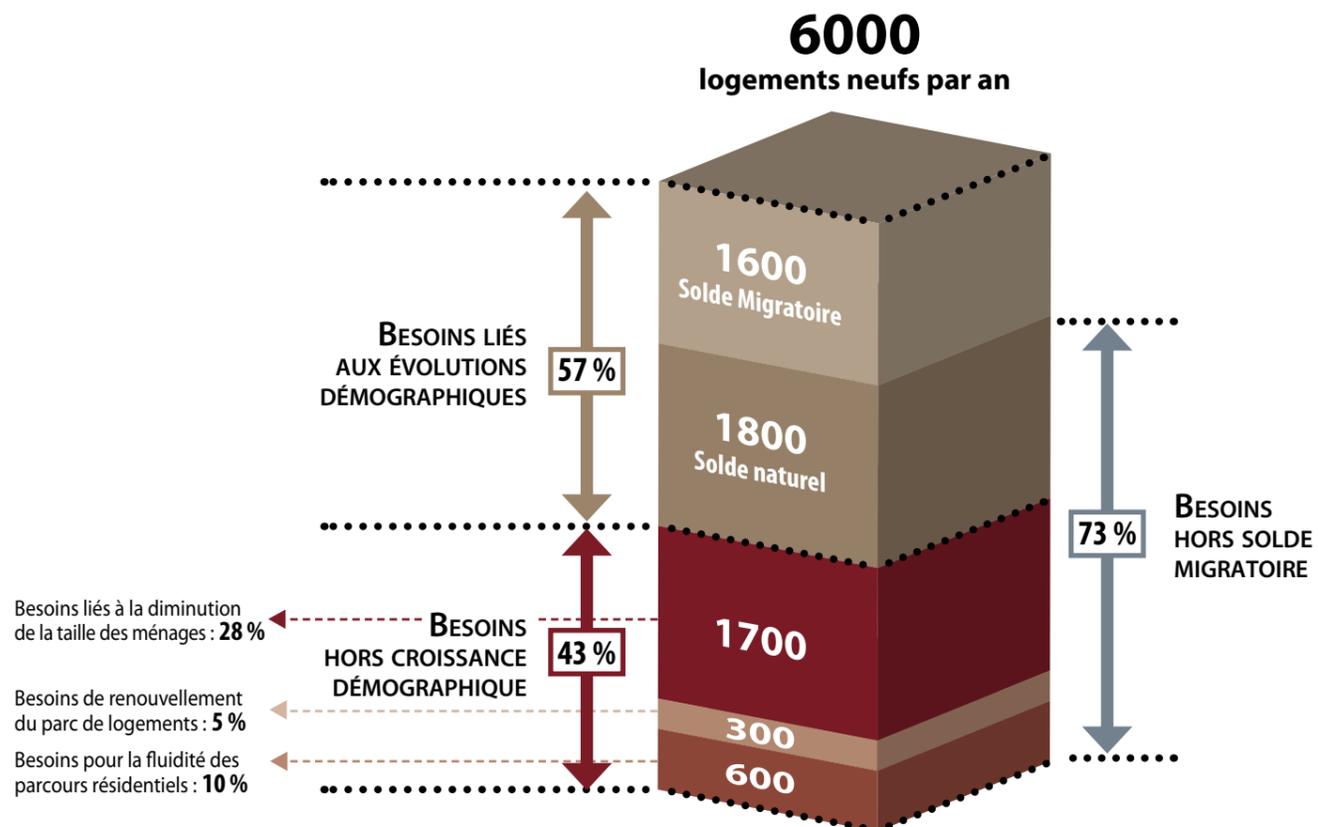
selon les trois scénarios exposés page 9 :



Ces niveaux de production permettraient de :

- favoriser une meilleure adaptation de l'offre à la demande,
- satisfaire les besoins nouveaux liés à l'augmentation des ménages,
- améliorer la fluidité des marchés du logement grâce à une offre plus abondante et accessible,
- renouveler le parc existant de logements,
- améliorer le fonctionnement des marchés,
- soutenir le développement économique qui a besoin de logements pour conserver une dynamique positive favorable au maintien et à la création d'emplois.

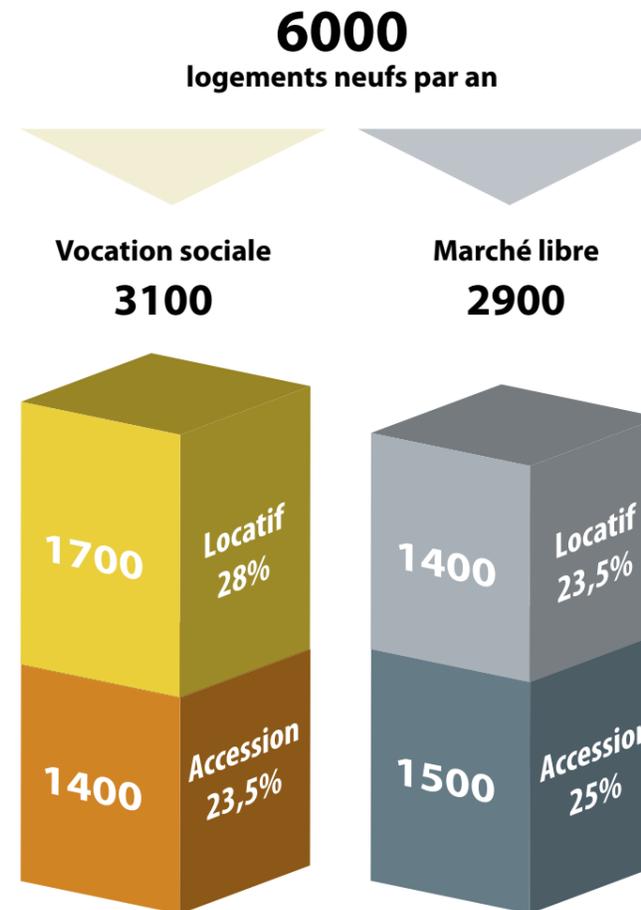
La composition des besoins du Scénario S2



Nota : même à population constante (sans croissance démographique), il faut produire au moins 2600 logements par an pour prendre en compte les évolutions sociétales et du parc de logements (43% des besoins); en l'absence, très théorique, de mouvement migratoire, il faudrait encore construire 73% des besoins globaux estimés, soit 4400 logements par an.

Quels logements construire ?

■ RÉPARTITION DU BESOIN ANNUEL GLOBAL PAR SEGMENTS DE MARCHÉ (SCÉNARIO S2)



Les enjeux : une offre à la hauteur des besoins

- ▶ **Développer intensément** la réalisation de logements locatifs sociaux dans l'ensemble du département en actionnant tous les leviers et outils existants.
- ▶ **Soutenir la production** de logements en accession sociale par l'étude de montages innovants avec les collectivités locales et les acteurs du logement social, pour permettre aux ménages disposant de revenus modestes ou moyens d'accéder à la propriété.
- ▶ **Élaborer des politiques locales de l'habitat** concrètes et efficaces, facilitant l'action des collectivités locales, permettant de mobiliser du foncier et des moyens financiers à l'échelle intercommunale.

La Haute-Savoie en 2010

selon le Scénario S2

- 733 000 habitants
- 310 500 résidences principales
- 42 700 logements locatifs sociaux
 - soit 13,7% des résidences principales
 - soit 58 logements sociaux pour 1000 habitants



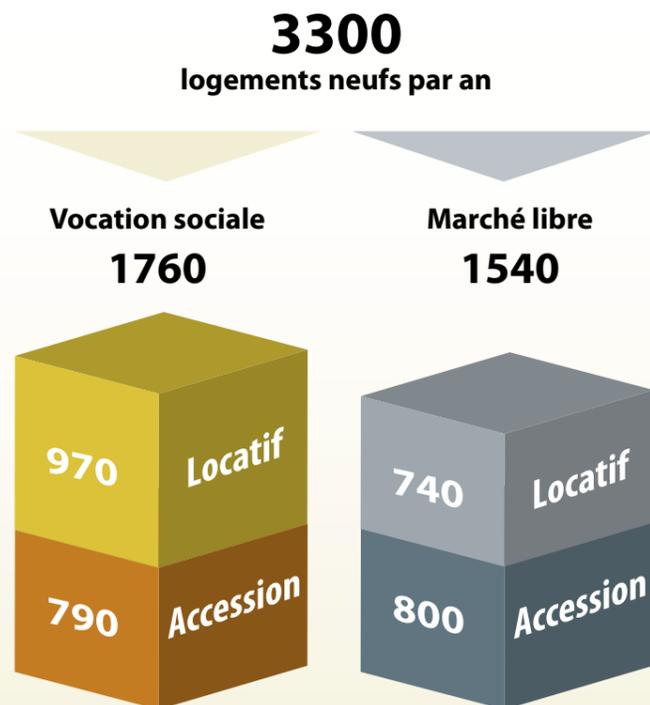
Les besoins en logements des ménages salariés du privé*

À l'échelle des territoires, l'évaluation de la part des besoins en logements des salariés du privé au sein des besoins globaux s'est appuyée sur la proportion de ménages comprenant au moins 1 salarié du privé, constatée par l'INSEE dans l'ensemble des ménages en 1999.

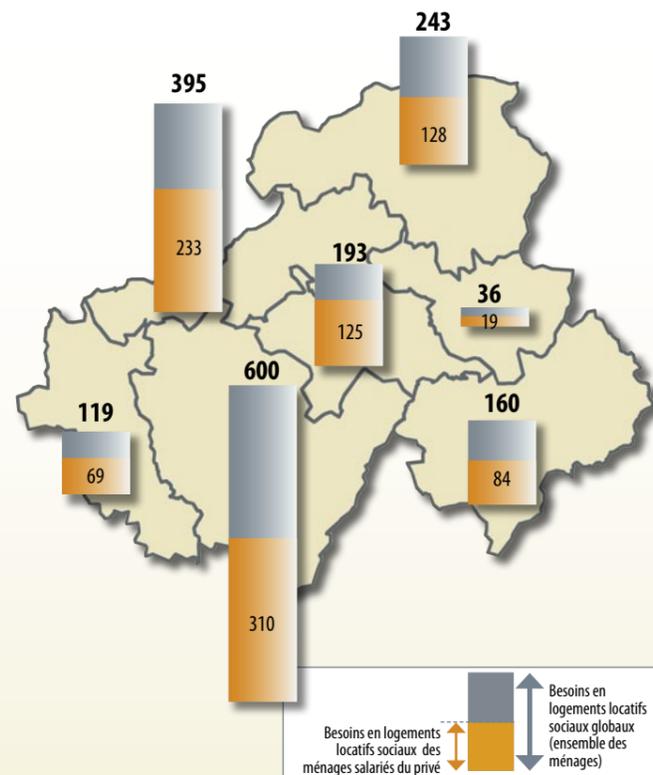
En effet, compte tenu de l'absence de données disponibles plus précises, nous avons considéré dans l'étude que, en terme comportemental et sociétal, les salariés du secteur privé n'expriment pas de besoins en logements fondamentalement différents de l'ensemble des ménages.

*Les autres ménages comprennent des salariés du public, des actifs non salariés, des retraités, des personnes en recherche d'emploi ou sans emploi.

BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS NEUFS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ SCÉNARIO S2 (croissance modérée)



BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ SCÉNARIO S2 (croissance modérée)



A l'échelle de la Haute-Savoie, le scénario S2 fait apparaître un besoin de près de 3300 logements neufs par an concernant les ménages salariés du secteur privé, soit 55 % des besoins globaux du département.



Bassin de vie D'ANNECY



POPULATION

1999 (Insee)	204 807
2005 (Obs CG74)	216 344
Estimation 2010 (S2)	234 477

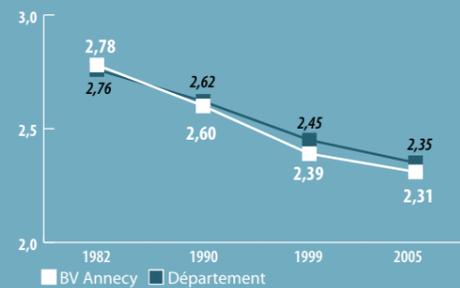
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,17%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+0,96%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,24%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+2,24%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

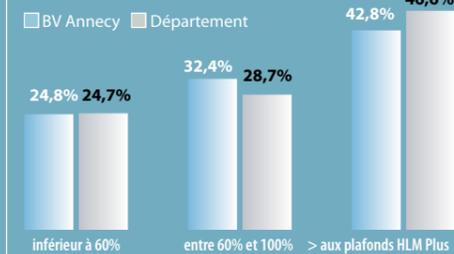
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **92 288**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 2,14% (Département 2%) / 1999-2003 = 2,23% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	10 895
Logements mis en service 1999-2005	1 535

% résidences principales	11,6%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	50,4
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	5 421
--	--------------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	49,8
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

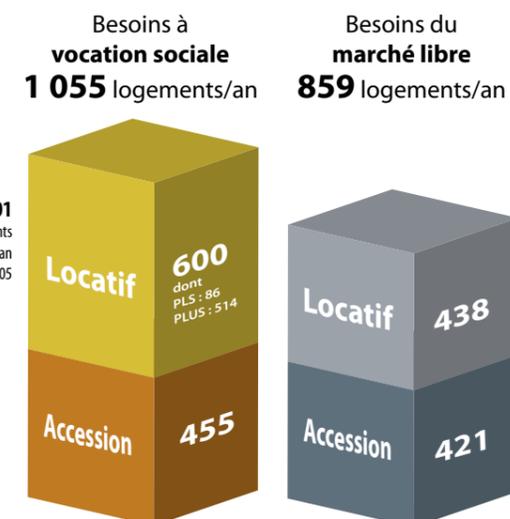


RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **1 914**

La tension des marchés immobiliers locaux va se renforcer avec la mise en service programmée de l'A41 facilitant l'accès à l'agglomération genevoise. Le niveau de production de logements sociaux atteint sur la période 2000-2005 doit être doublé pour répondre aux besoins. Le développement d'une offre en accession à prix maîtrisé et le soutien à l'accession sociale sont une autre priorité, afin de "débloquer" les parcours résidentiels de nombreux ménages.



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **990**
% Ménages salariés du privé : 51,7%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



Communauté de l'Agglomération d'Annecy



POPULATION

1999 (Insee)	128 128
2005 (Obs CG74)	132 333
Estimation 2010 (S2)	141 655

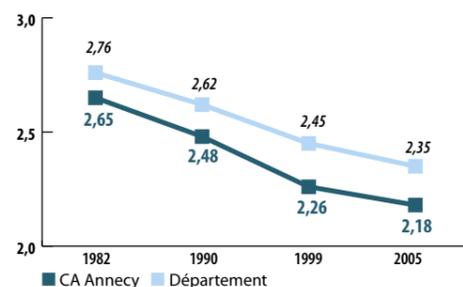
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+0,79%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+0,56%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+0,92%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+1,96%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

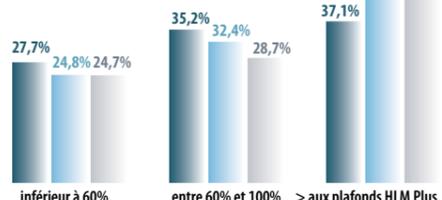
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **59 808**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 1,86% (Département 2%) / 1999-2003 = 1,79% (Département 2,30%)



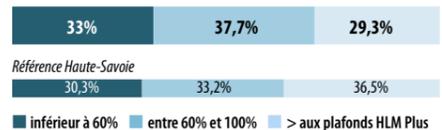
Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



NIVEAU DE RESSOURCES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	8 547
Logements mis en service 1999-2005	1 213

% résidences principales	14%
Référence Haute-Savoie	11,7%

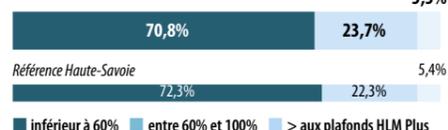
Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	64,6
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	4 716
--	-------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	55,2
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

(Source PLS Fichier HLM)



Communauté de Communes du Pays de Cruseilles



POPULATION

1999 (Insee)	9 737
2005 (Obs CG74)	11 112
Estimation 2010 (S2)	12 813

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+2,76%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,32%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,53%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

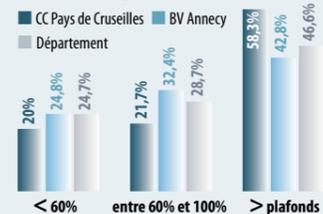
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **3 831**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 3,37% (Département 2%) / 1999-2003 = 3,81% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	293
Logements mis en service 1999-2005	44

% résidences principales	7,6%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	26,4
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	297
--	-----

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	101,4
Référence Haute-Savoie	43,5

Communauté de Communes Fier et Usse



POPULATION

1999 (Insee)	10 270
2005 (Obs CG74)	11 457
Estimation 2010 (S2)	13 031

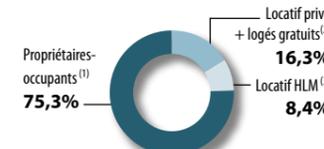
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+2,49%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,92%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,19%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

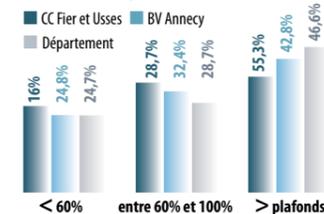
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **3 940**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 3,44% (Département 2%) / 1999-2003 = 2,97% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	340
Logements mis en service 1999-2005	97

% résidences principales	8,4%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	29,7
Référence Haute-Savoie	49

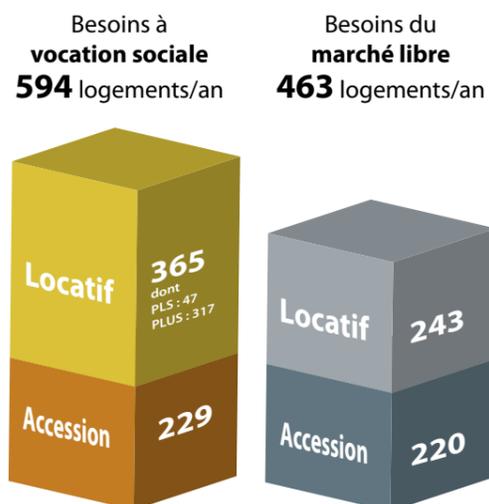
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	451
--	-----

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	132,6
Référence Haute-Savoie	43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **1 057**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

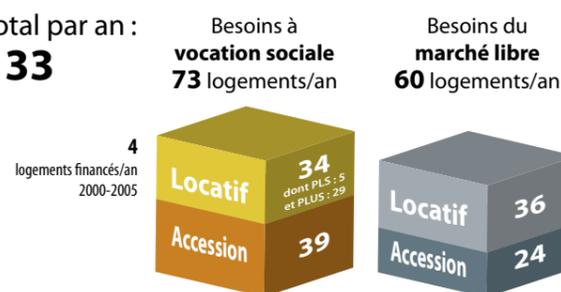
Total par an : **527**
% Ménages salariés du privé : 49,9%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **133**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

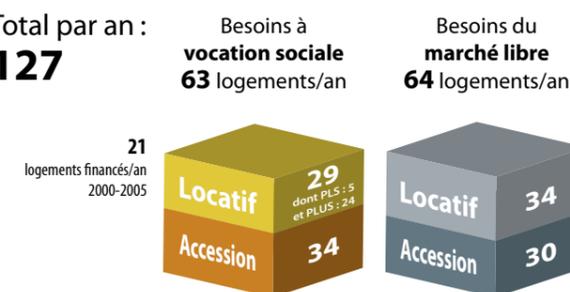
Total par an : **81**
% Ménages salariés du privé : 60,7%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **127**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **83**
% Ménages salariés du privé : 65,3%
Référence Haute-Savoie : 55,4%





POPULATION

1999 (Insee)	13 003
2005 (Obs CG74)	14 522
Estimation 2010 (S2)	16 257

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+2,18%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,94%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,05%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

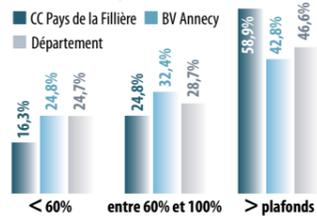
ÉVOLUTION ET PROFIL
DU PARC DE RÉSIDENCES
PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **5 056**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **3,11%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,02%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie :
(1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES
DES MÉNAGES
par rapport aux plafonds HLM Plus
(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	192
Logements mis en service 1999-2005	26
% résidences principales	3,8%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	13,2
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	288
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	150
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	13 178
2005 (Obs CG74)	13 752
Estimation 2010 (S2)	15 407

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,53%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+0,74%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,43%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

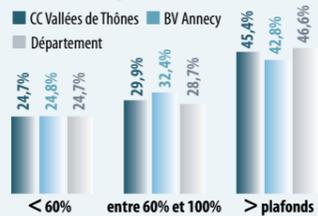
ÉVOLUTION ET PROFIL
DU PARC DE RÉSIDENCES
PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **5 884**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2,34%** (Département 2%)
1999-2003 = **2,94%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie :
(1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES
DES MÉNAGES
par rapport aux plafonds HLM Plus
(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	368
Logements mis en service 1999-2005	70
% résidences principales	6,2%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	26,8
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	205
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	55,7
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	5 418
2005 (Obs CG74)	5 719
Estimation 2010 (S2)	6 106

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+0,95%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+0,94%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,09%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL
DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **2 592**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **1,98%** (Département 2%)
1999-2003 = **2,42%** (Département 2,30%)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES
par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Tournette	BV	Dépt.
inférieur 60%	12,5%	24,8%	24,7%
entre 60% et 100%	17,3%	32,4%	28,7%
supérieur aux plafonds	70,2%	42,8%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	24
Logements mis en service 1999-2005	1
% résidences principales	0,9%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	4,2
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	85
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	354,2
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	10 152
2005 (Obs CG74)	11 374
Estimation 2010 (S2)	12 789

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,82%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,00%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,12%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL
DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **4 563**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2,61%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,14%** (Département 2,30%)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES
par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Rive Gauche	BV	Dépt.
inférieur 60%	21,8%	24,8%	24,7%
entre 60% et 100%	30,6%	32,4%	28,7%
supérieur aux plafonds	47,6%	42,8%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	258
Logements mis en service 1999-2005	66
% résidences principales	5,7%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	22,7
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	348
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	134,9
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	12 887
2005 (Obs CG74)	13 795
Estimation 2010 (S2)	14 869

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+0,96%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,19%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,31%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL
DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **5 776**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2,14%** (Département 2%)
1999-2003 = **2,92%** (Département 2,30%)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES
par rapport aux Plafonds HLM PLUS

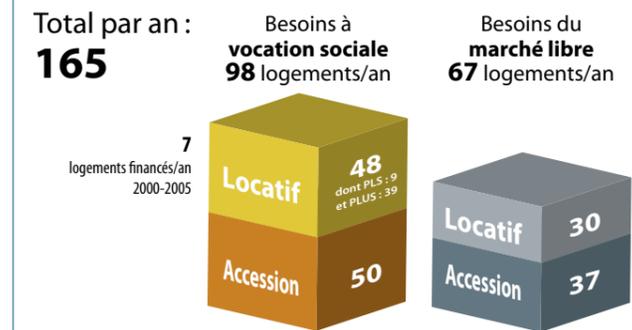
(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Pays de Faverges	BV	Dépt.
inférieur 60%	22,7%	24,8%	24,7%
entre 60% et 100%	31,9%	32,4%	28,7%
supérieur aux plafonds	45,4%	42,8%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

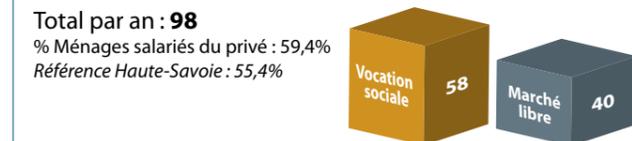
Parc en service 2005	878
Logements mis en service 1999-2005	23
% résidences principales	15,2%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	63,6
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	351
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	40
Référence Haute-Savoie	43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX
EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

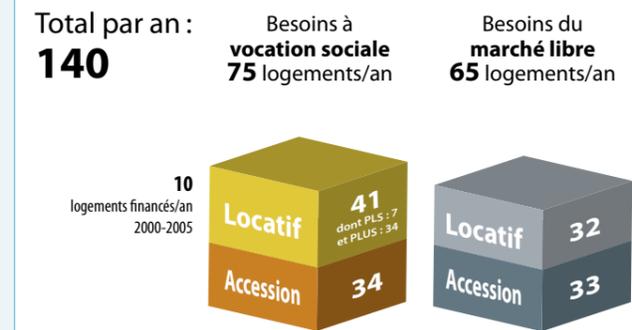


DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

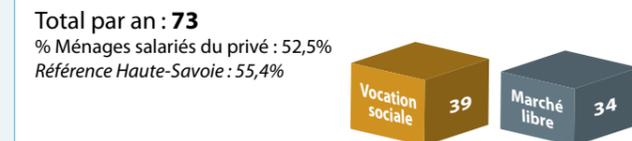


RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX
EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

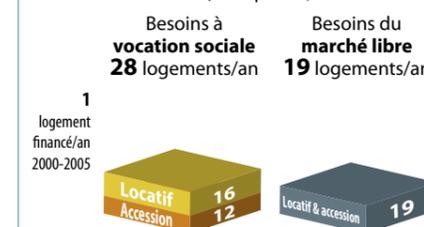


DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ



RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs
2005-2010 : 47 (total par an)

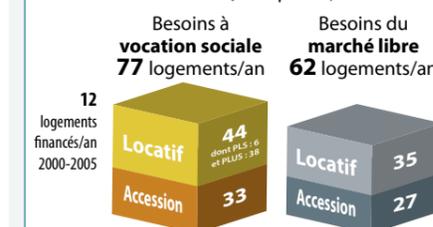


Dont besoins en logements des ménages
salarisés du privé



RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs
2005-2010 : 139 (total par an)

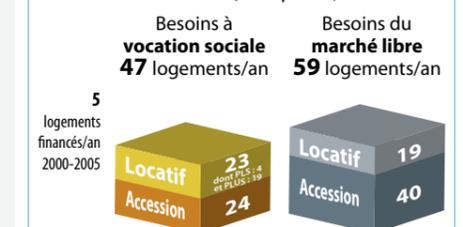


Dont besoins en logements des ménages
salarisés du privé



RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs
2005-2010 : 106 (total par an)



Dont besoins en logements des ménages
salarisés du privé





Bassin de vie DU GENEVOIS



POPULATION

1999 (Insee)	128 497
2005 (Obs CG74)	139 749
Estimation 2010 (S2)	150 427

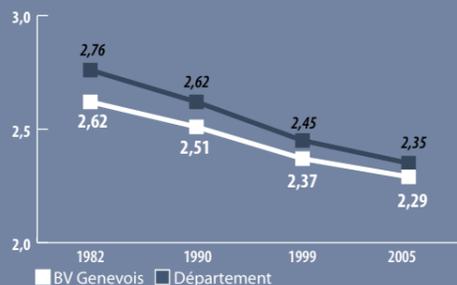
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,08%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,47%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,44%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+2,07%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

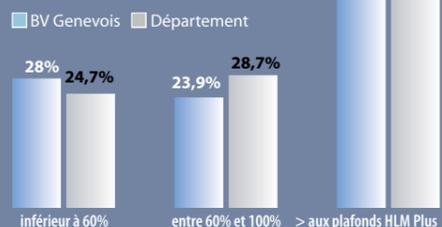
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **57 382**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,76%** (Département 2%) / 1999-2003 = **2,65%** (Département 2,30%)



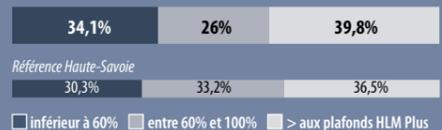
Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



Référence Haute-Savoie : 30,3% / 33,2% / 36,5%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	7 571
Logements mis en service 1999-2005	1 342

% résidences principales	12,8%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	54,2
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	3 916
--	--------------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	51,7
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

(Source PLS Fichier HLM)



Référence Haute-Savoie : 72,3% / 22,3%

Communauté de Communes de l'Agglomération Annemassienne



POPULATION

1999 (Insee)	56 726
2005 (Obs CG74)	59 432
Estimation 2010 (S2)	62 574

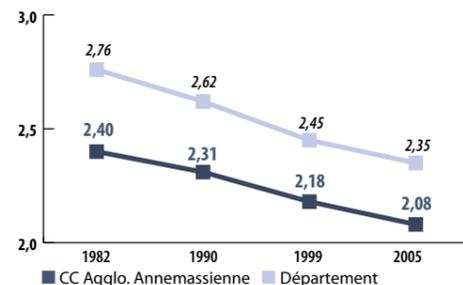
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+0,28%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+0,81%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+0,90%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+1,15%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

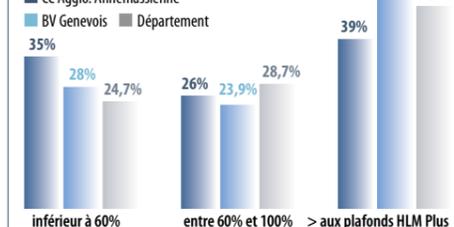
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **26 920**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **0,93%** (Département 2%) / 1999-2003 = **1,78%** (Département 2,30%)



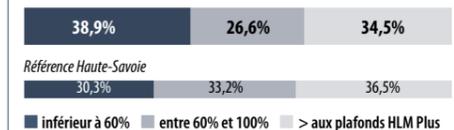
Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



Référence Haute-Savoie : 30,3% / 33,2% / 36,5%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	5 107
Logements mis en service 1999-2005	741

% résidences principales	18,4%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	85,9
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	2 716
--	--------------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	53,2
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

(Source PLS Fichier HLM)



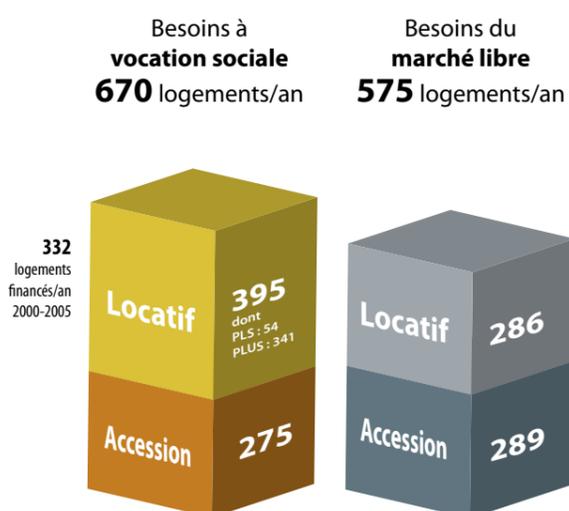
Référence Haute-Savoie : 72,3% / 22,3%

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an :
1 245

Les progrès enregistrés dans la production de logements sociaux dans la CC de l'Agglomération Annemassienne doivent être prolongés et intensifiés dans les autres communautés de communes du Genevois. Les niveaux de prix du marché de l'accession pénalisent les parcours résidentiels des ménages locataires et rendent indispensables la mise en place de dispositifs d'appui facilitant l'accession sociale.



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **734**
% Ménages salariés du privé : 58,9%
Référence Haute-Savoie : 55,4%

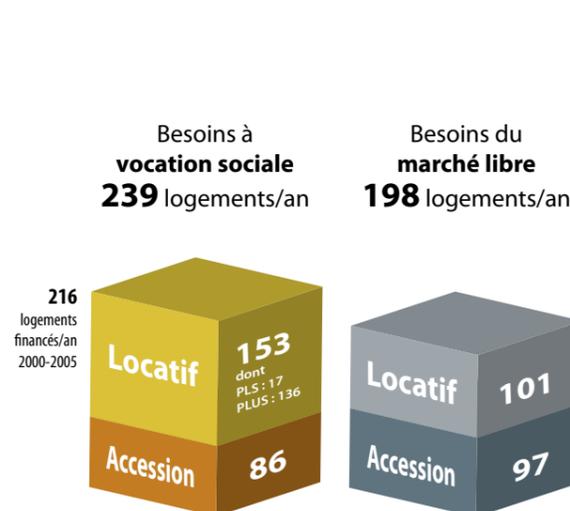


RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

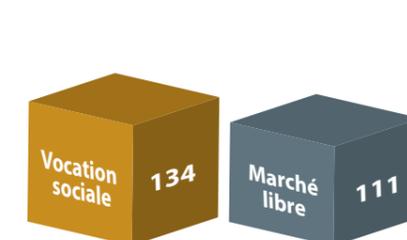
Total par an :
437

Les progrès enregistrés dans la production de logements sociaux dans la CC de l'Agglomération Annemassienne doivent être prolongés et intensifiés dans les autres communautés de communes du Genevois. Les niveaux de prix du marché de l'accession pénalisent les parcours résidentiels des ménages locataires et rendent indispensables la mise en place de dispositifs d'appui facilitant l'accession sociale.



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **245**
% Ménages salariés du privé : 55,9%
Référence Haute-Savoie : 55,4%





POPULATION

1999 (Insee)	26 905
2005 (Obs CG74)	30 855
Estimation 2010 (S2)	35 094

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,79%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,41%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,45%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

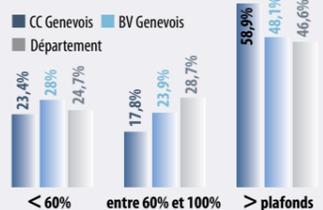
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **12 047**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2,78%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,73%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	1 561
Logements mis en service 1999-2005	486
% résidences principales	12,4%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	50,6
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	948
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	60,7
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	13 156
2005 (Obs CG74)	14 778
Estimation 2010 (S2)	16 177

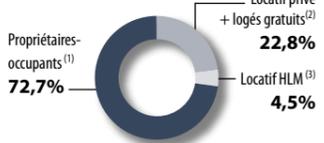
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,71%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,04%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,90%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

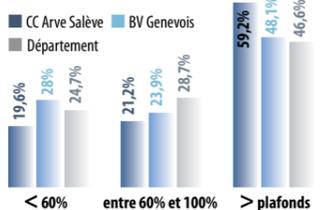
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **5 202**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2,58%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,15%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	233
Logements mis en service 1999-2005	16
% résidences principales	4,5%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	15,8
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	469
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	201,3
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	11 581
2005 (Obs CG74)	12 936
Estimation 2010 (S2)	14 183

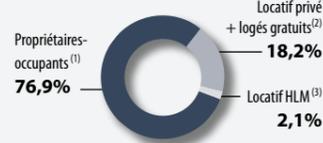
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,27%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,94%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,86%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

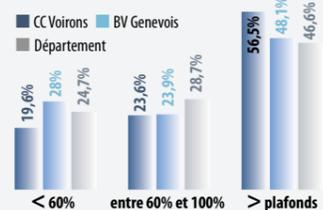
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **4 757**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,16%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	102
Logements mis en service 1999-2005	16
% résidences principales	2,1%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	7,9
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	550
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	539,2
Référence Haute-Savoie	43,5



POPULATION

1999 (Insee)	7 981
2005 (Obs CG74)	8 683
Estimation 2010 (S2)	9 703

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,93%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,48%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,79%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

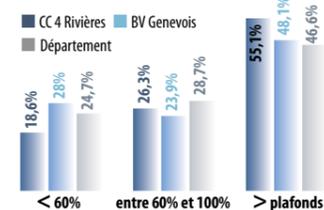
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **3 366**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales :
1990-1999 = **2,71%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,19%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)

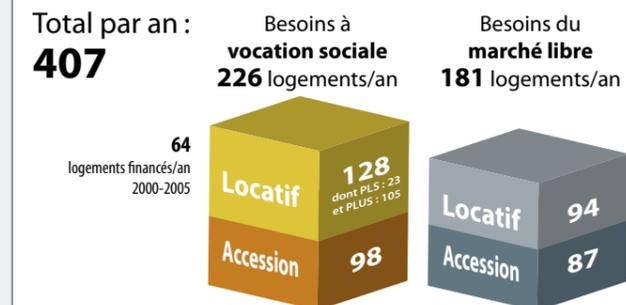


LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	137
Logements mis en service 1999-2005	50
% résidences principales	4,1%
Référence Haute-Savoie	11,7%
Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	15,8
Référence Haute-Savoie	49
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	327
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	238,7
Référence Haute-Savoie	43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

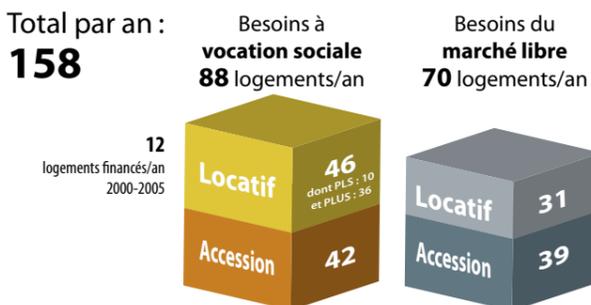


DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ
Total par an : **249**
% Ménages salariés du privé : 61,2%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

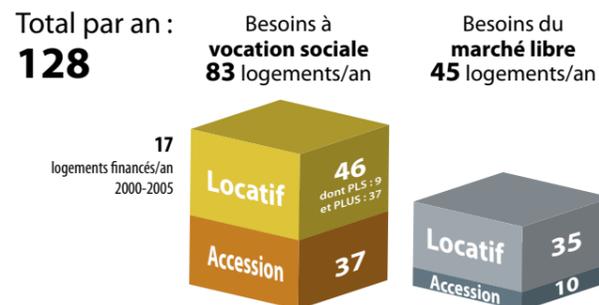


DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ
Total par an : **102**
% Ménages salariés du privé : 64,3%
Référence Haute-Savoie : 55,4%

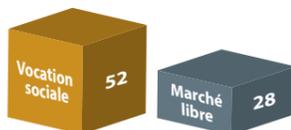


RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

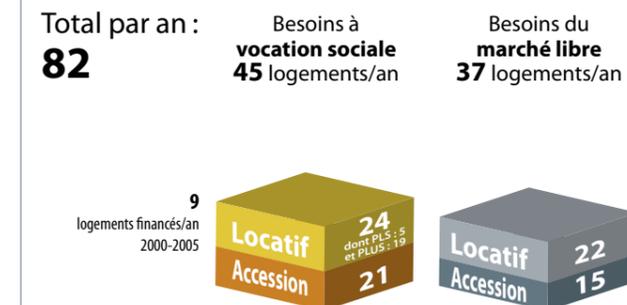


DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ
Total par an : **80**
% Ménages salariés du privé : 62,1%
Référence Haute-Savoie : 55,4%

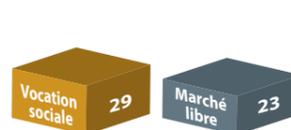


RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ
Total par an : **52**
% Ménages salariés du privé : 63,6%
Référence Haute-Savoie : 55,4%





Bassin de vie DU CHABLAIS



POPULATION

1999 (Insee)	106 177
2005 (Obs CG74)	113 617
Estimation 2010 (S2)	122 222

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+0,95%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,18%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,29%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+2,56%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

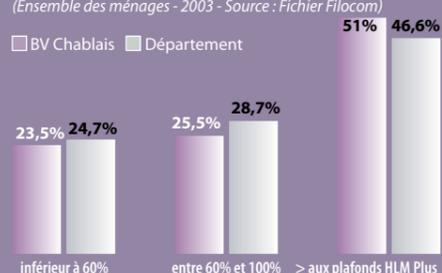
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **47 364**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 1,76% (Département 2%) / 1999-2003 = 2,47% (Département 2,30%)

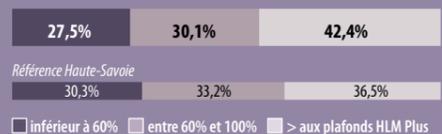


Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	5 487
Logements mis en service 1999-2005	151

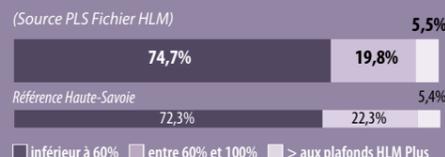
% résidences principales	11,6%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	48,3
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	2 236
--	-------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	40,8
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)



Communauté de Communes des Collines du Léman



POPULATION

1999 (Insee)	8 340
2005 (Obs CG74)	9 367
Estimation 2010 (S2)	10 471

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,72%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,04%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,09%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

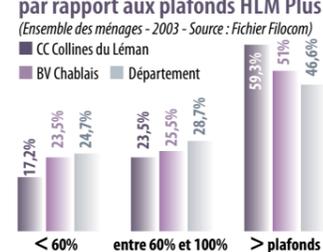
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **3 435**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 2,58% (Département 2%) / 1999-2003 = 3,23% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus



Communauté de Communes du Bas-Chablais



POPULATION

1999 (Insee)	25 575
2005 (Obs CG74)	28 517
Estimation 2010 (S2)	31 873

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,86%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,91%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,02%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

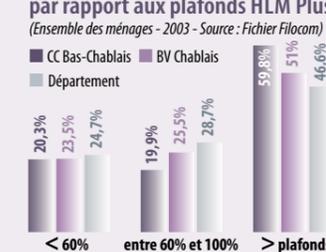
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **10 723**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 2,77% (Département 2%) / 1999-2003 = 2,96% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	817
Logements mis en service 1999-2005	153

% résidences principales	7,5%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	28,6
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	793
--	-----

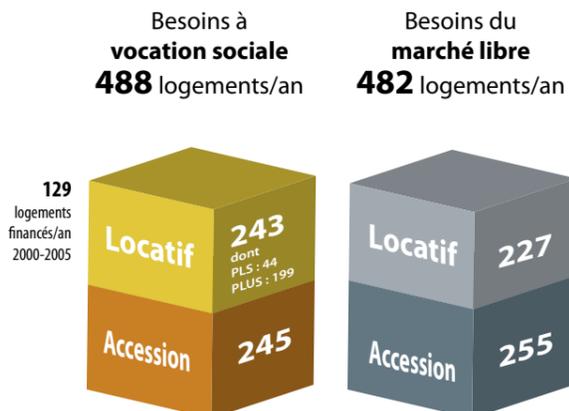
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	97,1
Référence Haute-Savoie	43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **970**

Le désenclavement du Chablais devrait encore renforcer l'attractivité résidentielle du Chablais, en proximité directe de la Suisse, en particulier à l'est du bassin rendu plus accessible. La réponse aux besoins doit être diversifiée, mais une priorité doit être toutefois accordée au rééquilibrage de l'offre de logements à vocation sociale, encore fortement concentrée sur Thonon et Evian, alors que les besoins concernent l'ensemble du bassin, en particulier à l'ouest et dans les communes touristiques de montagne.



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **512**
% Ménages salariés du privé : 52,7%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **98**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

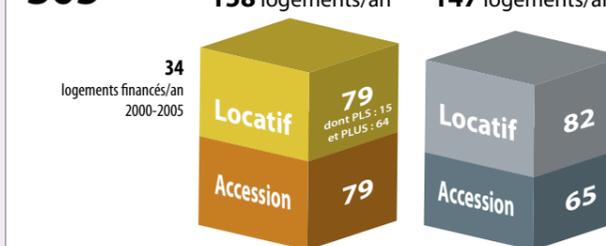
Total par an : **60**
% Ménages salariés du privé : 61,4%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **305**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **184**
% Ménages salariés du privé : 60,5%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



Communauté de Communes du Pays d'Évian



POPULATION

1999 (Insee)	26 332
2005 (Obs CG74)	28 347
Estimation 2010 (S2)	31 026

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+0,92%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+1,29%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+1,50%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **12 011**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,65%** (Département 2%)
1999-2003 = **2,69%** (Département 2,30%)



■ Locatif privé + logés gratuits
■ Locatif HLM ■ Propriétaires-occupants

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Pays d'Évian	BV	Dépt.
inférieur 60%	21,7%	23,5%	24,7%
entre 60% et 100%	27,5%	25,5%	28,7%
supérieur aux plafonds	50,7%	51%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	1 479
----------------------	-------

Logements mis en service 1999-2005	109
------------------------------------	-----

% résidences principales	12,2%
--------------------------	-------

Référence Haute-Savoie	11,7%
------------------------	-------

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	52,2
---	------

Référence Haute-Savoie	49
------------------------	----

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	872
--	-----

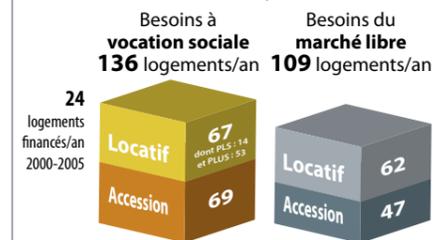
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	59
---	----

Référence Haute-Savoie	43,5
------------------------	------

Référence Haute-Savoie	43,5
------------------------	------

RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs 2005-2010 : **245** (total par an)



Dont besoins en logements des ménages salariés du privé



Communauté de Communes de la Vallée d'Aulps



POPULATION

1999 (Insee)	3 585
2005 (Obs CG74)	3 933
Estimation 2010 (S2)	4 290

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+1,30%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+1,62%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+1,64%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **1 711**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,65%** (Département 2%)
1999-2003 = **2,88%** (Département 2,30%)



■ Locatif privé + logés gratuits
■ Locatif HLM ■ Propriétaires-occupants

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Vallée d'Aulps	BV	Dépt.
inférieur 60%	28%	23,5%	24,7%
entre 60% et 100%	30,5%	25,5%	28,7%
supérieur aux plafonds	41,5%	51%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	123
----------------------	-----

Logements mis en service 1999-2005	16
------------------------------------	----

% résidences principales	6,3%
--------------------------	------

Référence Haute-Savoie	11,7%
------------------------	-------

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	31,3
---	------

Référence Haute-Savoie	49
------------------------	----

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	71
--	----

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	57,7
---	------

Référence Haute-Savoie	43,5
------------------------	------

Référence Haute-Savoie	43,5
------------------------	------

RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs 2005-2010 : **35** (total par an)



Dont besoins en logements des ménages salariés du privé



Ville de Thonon-les-Bains



POPULATION

1999 (Insee)	28 927
2005 (Obs CG74)	29 379
Estimation 2010 (S2)	30 657

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+0,20%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+0,27%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+0,53%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **13 698**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **0,78%** (Département 2%)
1999-2003 = **1,82%** (Département 2,30%)



■ Locatif privé + logés gratuits
■ Locatif HLM ■ Propriétaires-occupants

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	Ville de Thonon	BV	Dépt.
inférieur 60%	27,5%	23,5%	24,7%
entre 60% et 100%	27,1%	25,5%	28,7%
supérieur aux plafonds	45,4%	51%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	2 843
----------------------	-------

Logements mis en service 1999-2005	6
------------------------------------	---

% résidences principales	20,7%
--------------------------	-------

Référence Haute-Savoie	11,7%
------------------------	-------

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	96,6
---	------

Référence Haute-Savoie	49
------------------------	----

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	1 290
--	-------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	45,4
---	------

Référence Haute-Savoie	43,5
------------------------	------

Référence Haute-Savoie	43,5
------------------------	------

RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs 2005-2010 : **301** (total par an)



Dont besoins en logements des ménages salariés du privé



Bassin de vie DE L'ARVE



POPULATION

1999 (Insee)	80 455
--------------	--------

2005 (Obs CG74)	86 962
-----------------	--------

Estimation 2010 (S2)	93 419
----------------------	--------

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+1,35%
------------------------------------	--------

Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+1,36%
--------------------------------------	--------

Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+1,37%
---	--------

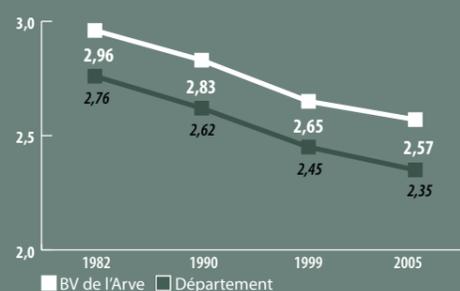
Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen **-0,27%**

Référence Haute-Savoie **+1,88%**

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **33 035**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **2,17%** (Département 2%)
1999-2003 = **2,22%** (Département 2,30%)

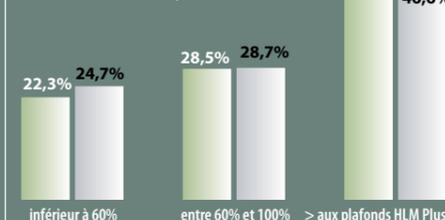


Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

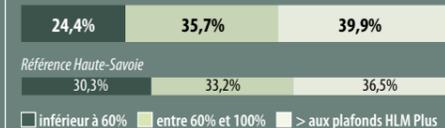
NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)

□ BV de l'Arve ■ Département



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

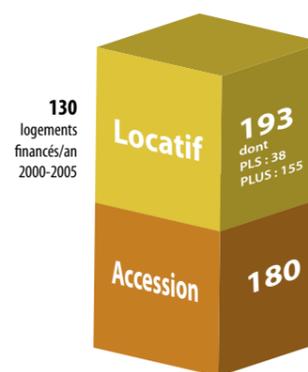
BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **705**

Besoins à vocation sociale **373** logements/an

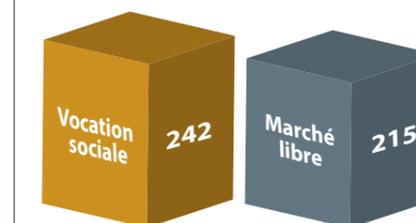
Besoins du marché libre **332** logements/an

Le développement du pôle d'emplois de la vallée de l'Arve doit être soutenu par la poursuite de la production d'une offre de logements adaptée aux besoins des salariés. La diffusion et le rééquilibrage du parc locatif social doivent en particulier être renforcés dans le bassin. Une meilleure réponse aux besoins en accession sociale doit être également apportée.



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **457**
% Ménages salariés du privé : 64,8%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



Agglomération de Cluses



POPULATION

1999 (Insee)	41 313
2005 (Obs CG74)	43 973
Estimation 2010 (S2)	46 203

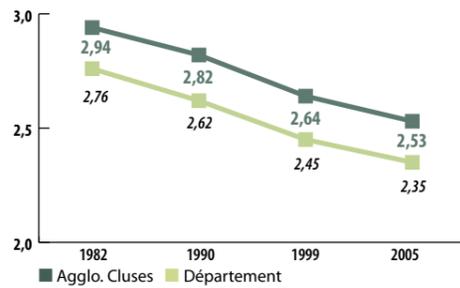
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,05%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,09%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,02%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+0,05%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

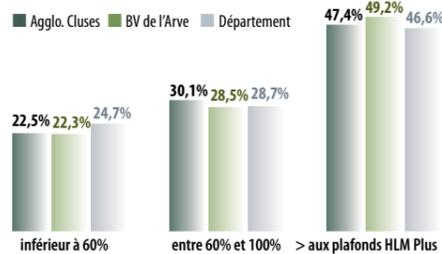
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **16 806**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,88%** (Département 2%) / 1999-2003 = **1,74%** (Département 2,30%)

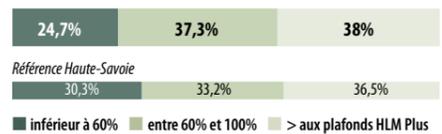


Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



NIVEAU DE RESSOURCES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	2 967
Logements mis en service 1999-2005	251

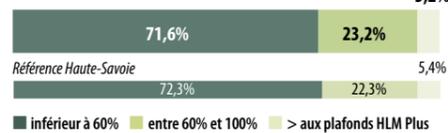
% résidences principales	17%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	67,5
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	1 608
--	-------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	54,2
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005) (Source PLS Fichier HLM)



Communauté de Communes du Pays Rochois



POPULATION

1999 (Insee)	19 903
2005 (Obs CG74)	22 553
Estimation 2010 (S2)	24 554

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+2,28%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,20%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,93%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

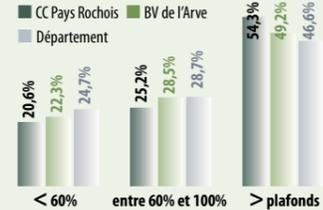
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **8 112**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **3,08%** (Département 2%) / 1999-2003 = **2,72%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	896
Logements mis en service 1999-2005	149

% résidences principales	9,9%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	39,7
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	902
--	-----

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	100,7
Référence Haute-Savoie	43,5

Communauté de Communes Faucigny Glières



POPULATION

1999 (Insee)	15 451
2005 (Obs CG74)	16 494
Estimation 2010 (S2)	17 651

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+0,89%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,14%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,22%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

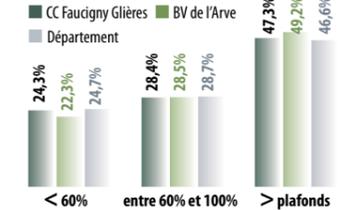
ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **6 323**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,72%** (Département 2%) / 1999-2003 = **2,40%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus (Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	1 204
Logements mis en service 1999-2005	131

% résidences principales	18,4%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	73
Référence Haute-Savoie	49

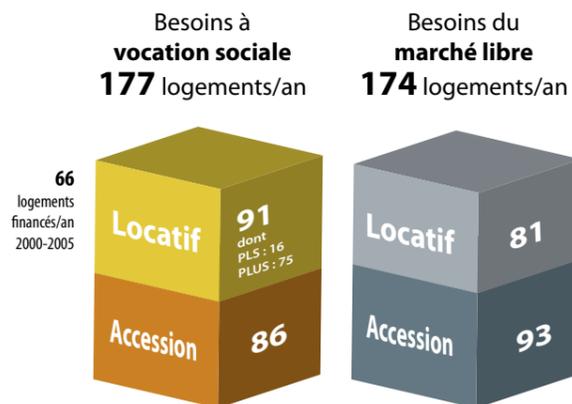
Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	850
--	-----

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	70,6
Référence Haute-Savoie	43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

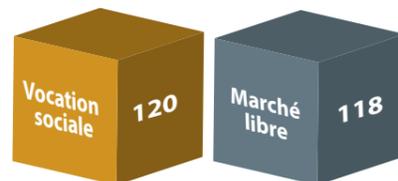
BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **351**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

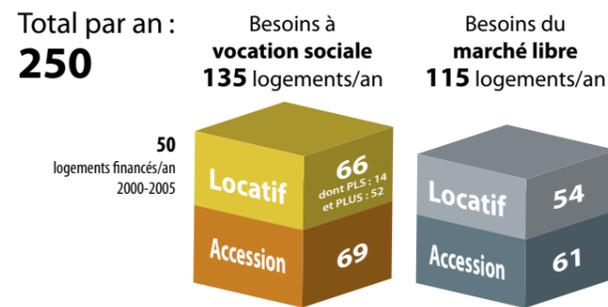
Total par an : **238**
% Ménages salariés du privé : 67,6%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **250**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

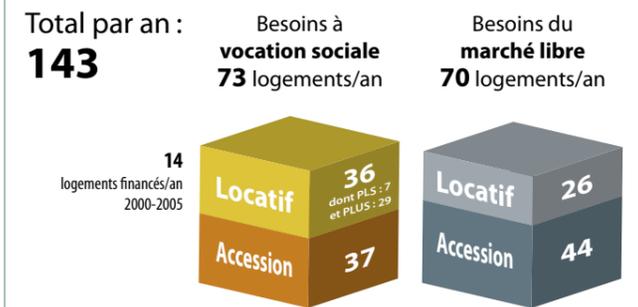
Total par an : **157**
% Ménages salariés du privé : 62,7%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **143**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **86**
% Ménages salariés du privé : 60,5%
Référence Haute-Savoie : 55,4%





Bassin de vie DE L'AVANT-PAYS



POPULATION

1999 (Insee)	45 996
2005 (Obs CG74)	52 033
Estimation 2010 (S2)	57 019

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,84%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,17%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,97%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+3,22%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **18 909**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 2,56% (Département 2%) / 1999-2003 = 2,86% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



■ BV Avant Pays ■ Département



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



Référence Haute-Savoie : 30,3% / 33,2% / 36,5%

■ inférieur à 60% ■ entre 60% et 100% ■ > aux plafonds HLM Plus

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	1 829
Logements mis en service 1999-2005	174

% résidences principales	9,7%
Référence Haute-Savoie	11,7%

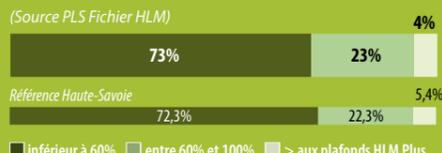
Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	35,2
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	984
--	------------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	53,8
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

(Source PLS Fichier HLM)



Référence Haute-Savoie : 72,3% / 22,3% / 5,4%

■ inférieur à 60% ■ entre 60% et 100% ■ > aux plafonds HLM Plus

Communauté de Communes du Canton de Rumilly



POPULATION

1999 (Insee)	22 799
2005 (Obs CG74)	25 824
Estimation 2010 (S2)	27 716

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,67%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,19%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,79%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

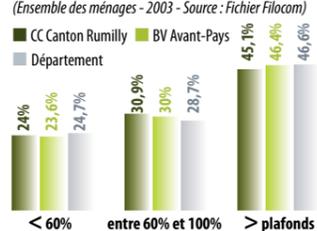
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **9 256**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 2,63% (Département 2%) / 1999-2003 = 2,44% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



■ < 60% ■ entre 60% et 100% ■ > plafonds

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	1 115
Logements mis en service 1999-2005	115

% résidences principales	12%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	43,2
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	643
--	------------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	57,7
Référence Haute-Savoie	43,5

Communauté de Communes du Pays d'Alby



POPULATION

1999 (Insee)	9 943
2005 (Obs CG74)	11 406
Estimation 2010 (S2)	13 159

Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+2,93%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+2,42%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+2,58%

Rappel dépt. : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

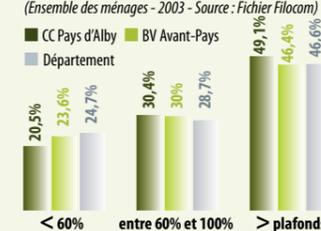
- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **4 063**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = 3,32% (Département 2%) / 1999-2003 = 3,39% (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



■ < 60% ■ entre 60% et 100% ■ > plafonds

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	386
Logements mis en service 1999-2005	32

% résidences principales	9,5%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nbre de logements pour 1000 habitants en 2005	33,8
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	476
--	------------

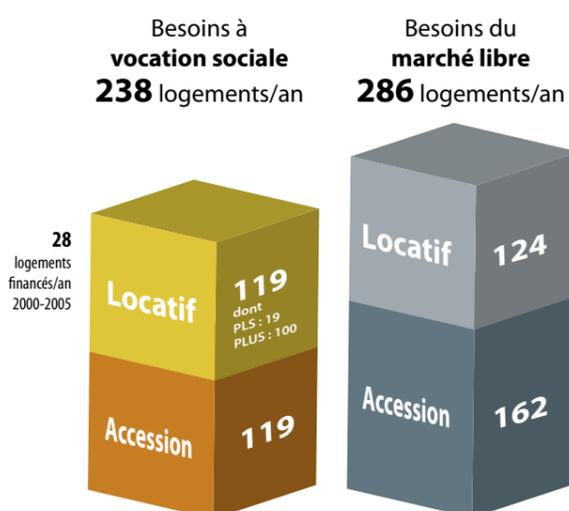
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	123,3
Référence Haute-Savoie	43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

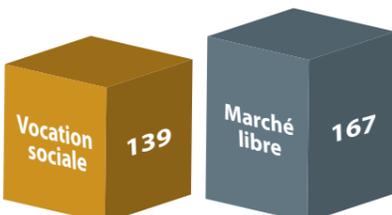
Total par an : **524**

Proposant des conditions de marchés immobiliers plus favorables, en périphérie des pôles d'emplois annécién, du genevois et des agglomérations de Chambéry et d'Aix-les-Bains, le bassin devrait renforcer encore son attractivité. La réponse aux besoins doit ainsi être diversifiée, avec en priorité un développement et une diffusion de l'offre locative sociale dans l'ensemble des communes du bassin.



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

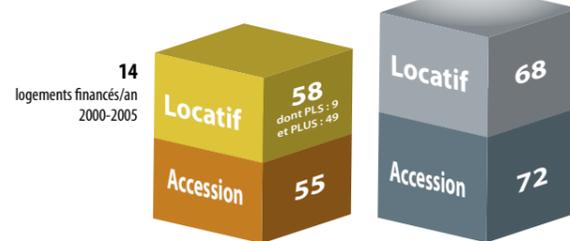
Total par an : **306**
% Ménages salariés du privé : 57,9%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

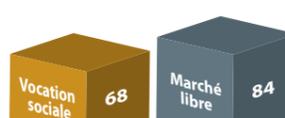
BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **253**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

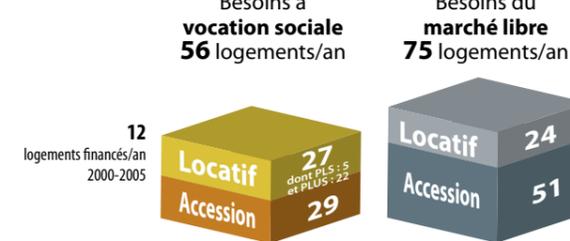
Total par an : **152**
% Ménages salariés du privé : 60,1%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **131**



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **77**
% Ménages salariés du privé : 58,6%
Référence Haute-Savoie : 55,4%



Communauté de Communes du Pays de Seyssel



POPULATION

1999 (Insee)	5 926
2005 (Obs CG74)	6 363
Estimation 2010 (S2)	6 786

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+1,15%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+1,25%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+1,24%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

• Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **2 609**

• Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,76%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,17%** (Département 2,30%)



■ Locatif privé + logés gratuits
■ Locatif HLM ■ Propriétaires-occupants

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Pays de Seyssel	BV	Dépt.
inférieur 60%	29,2%	23,6%	24,7%
entre 60% et 100%	30,9%	30%	28,7%
supérieur aux plafonds	39,9%	46,4%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005 **194**

Logements mis en service 1999-2005 **27**

% résidences principales **7,4%**

Référence Haute-Savoie 11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005 **30,5**

Référence Haute-Savoie 49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005) **86**

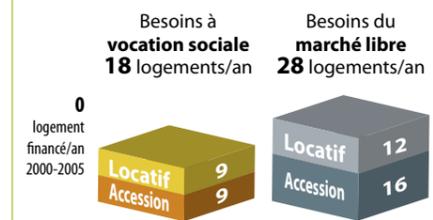
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005) **44,3**

Référence Haute-Savoie 43,5

Référence Haute-Savoie 43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs 2005-2010 : **46** (total par an)



Dont besoins en logements des ménages salariés du privé

Total par an : **23**

% Ménages salariés du privé : 49,7%

Référence Haute-Savoie : 55,4%

Communauté de Communes du Val des Usses



POPULATION

1999 (Insee)	4 613
2005 (Obs CG74)	5 278
Estimation 2010 (S2)	5 809

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+1,40%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+2,37%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+2,12%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

• Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **1 862**

• Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,84%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,10%** (Département 2,30%)



■ Locatif privé + logés gratuits
■ Locatif HLM ■ Propriétaires-occupants

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Val des Usses	BV	Dépt.
inférieur 60%	21,9%	23,6%	24,7%
entre 60% et 100%	26%	30%	28,7%
supérieur aux plafonds	52,1%	46,4%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005 **113**

Logements mis en service 1999-2005 **0**

% résidences principales **6,1%**

Référence Haute-Savoie 11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005 **21,4**

Référence Haute-Savoie 49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005) **107**

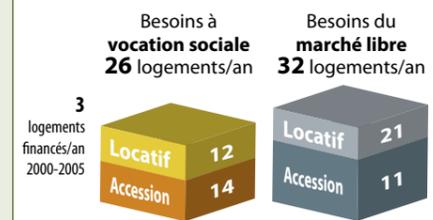
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005) **94,7**

Référence Haute-Savoie 43,5

Référence Haute-Savoie 43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs 2005-2010 : **58** (total par an)



Dont besoins en logements des ménages salariés du privé

Total par an : **34**

% Ménages salariés du privé : 57,7%

Référence Haute-Savoie : 55,4%

Communauté de Communes de la Semine



POPULATION

1999 (Insee)	2 715
2005 (Obs CG74)	3 162
Estimation 2010 (S2)	3 548

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+1,84%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+2,69%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+2,46%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

• Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **1 119**

• Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **2,61%** (Département 2%)
1999-2003 = **3,28%** (Département 2,30%)



■ Locatif privé + logés gratuits
■ Locatif HLM ■ Propriétaires-occupants

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux Plafonds HLM PLUS

(2003 - Source : Fichier Filocom)	CC Semine	BV	Dépt.
inférieur 60%	21%	23,6%	24,7%
entre 60% et 100%	26,1%	30%	28,7%
supérieur aux plafonds	52,9%	46,4%	46,6%

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005 **21**

Logements mis en service 1999-2005 **0**

% résidences principales **1,9%**

Référence Haute-Savoie 11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005 **6,6**

Référence Haute-Savoie 49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005) **18**

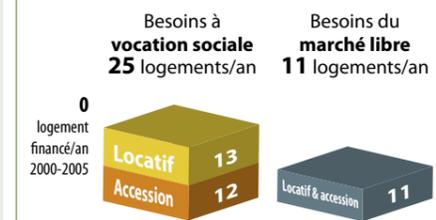
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005) **85,7**

Référence Haute-Savoie 43,5

Référence Haute-Savoie 43,5

RÉSULTATS SCÉNARIO S2

Besoins globaux en logements neufs 2005-2010 : **36** (total par an)



Dont besoins en logements des ménages salariés du privé

Total par an : **20**

% Ménages salariés du privé : 55,8%

Référence Haute-Savoie : 55,4%



Bassin de vie DU MONT-BLANC



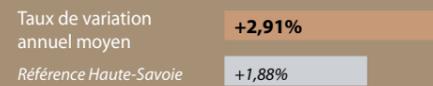
POPULATION

1999 (Insee)	55 822
2005 (Obs CG74)	58 380
Estimation 2010 (S2)	62 415

Taux de variation annuel 90-99 (1)	+0,95%
Taux de variation annuel 99-2005 (2)	+0,78%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) (3)	+1,02%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003



ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

• Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **25 217**

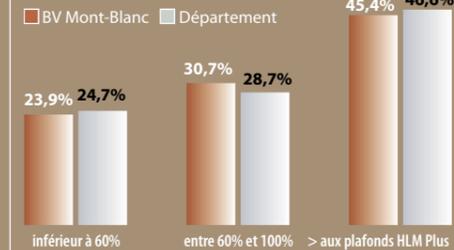
• Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **1,57%** (Département 2%)
1999-2003 = **1,77%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	2 100
Logements mis en service 1999-2005	124

% résidences principales	8,1%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	36
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	1 189
--	--------------

Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	56,6
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

(Source PLS Fichier HLM)



Référence Haute-Savoie 72,3%, 22,3%, 5,4%

■ inférieur à 60% ■ entre 60% et 100% ■ > aux plafonds HLM Plus

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

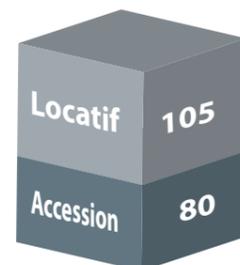
Total par an : **460**

Besoins à vocation sociale **275** logements/an

Besoins du marché libre **185** logements/an

La concurrence du marché de la résidence secondaire limite fortement l'accès à un logement à l'année, en locatif comme en accession. Dans un contexte de dynamisme de l'emploi local (en particulier dans les services liés au tourisme), la priorité doit être donnée à un renforcement de la production de logements à vocation sociale, en particulier locatifs.

64 logements financés/an 2000-2005



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **241**
% Ménages salariés du privé : 52,4%
Référence Haute-Savoie : 55,4%





Bassin de vie DU GIFFRE



POPULATION

1999 (Insee)	11 624
2005 (Obs CG74)	12 416
Estimation 2010 (S2)	13 579

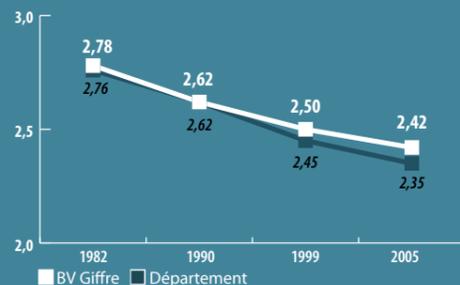
Taux de variation annuel 90-99 ⁽¹⁾	+1,91%
Taux de variation annuel 99-2005 ⁽²⁾	+1,15%
Taux de variation annuel 99-2010 (estimé) ⁽³⁾	+1,42%

Rappel département : (1) = 1,20% / (2) = 1,18% / (3) = 1,34%

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ 99-2003

Taux de variation annuel moyen	+2,59%
Référence Haute-Savoie	+1,88%

ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGES



MÉNAGES

ÉVOLUTION ET PROFIL DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Nombre de résidences principales en 2003 (ménages) : **5 434**
- Taux de variation annuel moyen du parc de résidences principales : 1990-1999 = **2,47%** (Département 2%) / 1999-2003 = **2,91%** (Département 2,30%)



Références Haute-Savoie : (1) = 60,5% / (2) = 27,8% / (3) = 11,7%

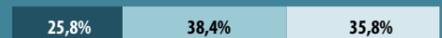
NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES par rapport aux plafonds HLM Plus

(Ensemble des ménages - 2003 - Source : Fichier Filocom)

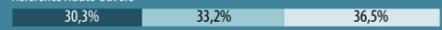


■ BV Giffre ■ Département

NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ par rapport aux plafonds HLM Plus



Référence Haute-Savoie



■ inférieur à 60% ■ entre 60% et 100% ■ > aux plafonds HLM Plus

LOCATIF SOCIAL

Parc en service 2005	249
Logements mis en service 1999-2005	17

% résidences principales	4,5%
Référence Haute-Savoie	11,7%

Nombre de logements pour 1000 habitants en 2005	20,1
Référence Haute-Savoie	49

Nbre de demandeurs de logements locatifs sociaux (août 2005)	213
--	------------

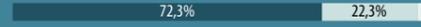
Nombre de demandeurs pour 100 logements sociaux en service (2005)	85,5
Référence Haute-Savoie	43,5

NIVEAU DE RESSOURCES DES DEMANDEURS HLM (août 2005)

(Source PLS Fichier HLM)



Référence Haute-Savoie



■ inférieur à 60% ■ entre 60% et 100% ■ > aux plafonds HLM Plus

RÉSULTATS SCÉNARIO S2 (croissance modérée)

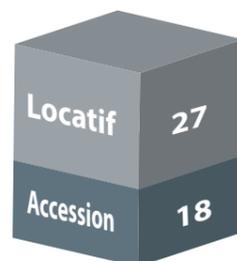
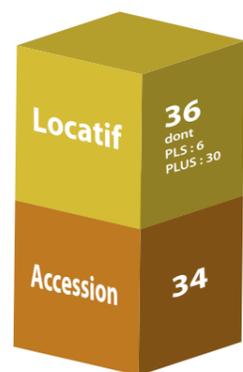
BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS NEUFS 2005-2010

Total par an : **115**

Besoins à vocation sociale : **70** logements/an
 Besoins du marché libre : **45** logements/an

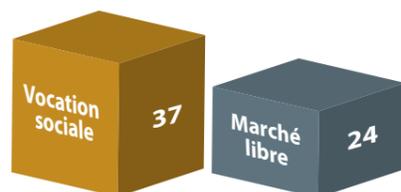
La priorité doit être donnée au développement d'une offre de logements à vocation sociale, en particulier locatifs, alors que le parc locatif aidé actuel est insuffisant pour répondre aux besoins des ménages (notamment les jeunes actifs). Les tensions sont accentuées dans les communes touristiques, où la concurrence du marché de la résidence secondaire renchérit et limite l'accès à une offre de logements à l'année.

4 logements financés/an 2000-2005



DONT BESOINS EN LOGEMENTS DES MÉNAGES SALARIÉS DU PRIVÉ

Total par an : **61**
 % Ménages salariés du privé : 52,8%
 Référence Haute-Savoie : 55,4%



Récapitulatif des besoins en logements neufs 2005-2010

	Scénario S1			Scénario S2			Scénario S3		
	TOTAL DES BESOINS	dont besoins locatif social	dont besoins des ménages salariés du privé	TOTAL DES BESOINS	dont besoins locatif social	dont besoins des ménages salariés du privé	TOTAL DES BESOINS	dont besoins locatif social	dont besoins des ménages salariés du privé
BV ANNECY	2294	720	1187	1914	600	990	1513	474	783
CA ANNECY	1284	443	641	1057	365	527	805	278	402
CC PAYS DE CRUSEILLES	148	38	90	133	34	81	110	28	67
CC FIER ET USSÉS	146	34	95	127	29	83	110	25	72
CC PAYS DE LA FILLIÈRE	190	55	113	165	48	98	148	43	88
CC VALLÉES DE THONES	168	49	88	140	41	74	104	31	55
CC TOURNETTE	61	21	26	47	16	20	36	13	15
CC RIVE GAUCHE LAC ANNECY	160	51	77	139	44	67	117	38	56
CC PAYS DE FAVERGES	137	29	74	106	23	57	83	18	45
BV GENEVOIS	1644	521	969	1245	395	734	959	304	565
CC AGGLO. ANNEMASSIENNE	529	185	296	437	153	244	320	112	179
CC GENEVOIS	453	143	277	407	128	249	349	110	214
CC ARVE ET SALÈVE	184	53	118	158	46	102	142	41	91
CC VOIRONS	163	59	101	128	46	80	96	35	60
CC QUATRE RIVIÈRES	102	30	65	82	24	52	68	20	43
BV CHABLAIS	1295	324	683	970	243	511	771	193	406
CC COLLINES DU LÉMAN	118	27	72	98	23	60	87	20	53
CC BAS-CHABLAIS	372	97	225	305	79	184	255	66	154
CC PAYS D'ÉVIAN	283	78	146	245	67	126	194	53	100
CC VALLÉE D'AULPS	43	10	22	35	8	18	29	7	15
VILLE DE THONON-LES-BAINS	343	86	158	301	75	139	253	63	117
BV ARVE	882	242	572	705	193	457	533	146	345
AGGLOMÉRATION DE CLUSES	396	103	268	351	91	237	308	80	208
CC PAYS ROCHOIS	289	77	181	250	66	157	218	58	137
CC FAUCIGNY-GLIÈRES	164	42	99	143	36	86	123	31	74
BV AVANT-PAYS	599	136	347	524	119	303	437	98	253
CC CANTON DE RUMILLY	280	64	168	253	58	152	218	50	131
CC PAYS D'ALBY	150	31	88	131	27	77	108	22	63
CC PAYS DE SEYSSSEL	58	11	29	46	9	23	35	6	17
CC VAL DES USSÉS	69	15	40	58	12	33	48	10	28
CC SEMINE	42	15	23	36	13	20	28	10	16
BV MONT-BLANC	536	185	281	460	160	241	328	114	172
BV GIFFRE	153	48	81	115	36	61	98	31	52
HAUTE-SAVOIE (arrondis)	7400	2150	4100	6000	1700	3300	4600	1350	2600

Table des matières

> Préambule	1
> Constat des évolutions 2000-2005	2 à 7
> Méthodologie de l'étude	8 et 9
> Un nouveau cadre territorial d'étude (<i>cartes</i>)	
• les bassins de vie	10
• les intercommunalités	11
> Les besoins en logements neufs en Haute-Savoie	12 à 13
> Les besoins en logements neufs en Haute-Savoie des salariés du privé	14
> Les 7 bassins de vie en détail	15 à 35
• Bassin de vie d'Annecy	15
CA Annecy	16
CC Pays de Cruseilles	17
CC Fier et Usses	17
CC Pays de la Fillière	18
CC Vallées de Thônes	18
CC Tournette	19
CC Rive Gauche Lac Annecy	19
CC Pays De Faverges	19
• Bassin de vie du Genevois	20
CC Agglomération Annemassienne	21
CC Genevois	22
CC Arve et Salève	22
CC Voiron	23
CC Quatre Rivières	23
• Bassin de vie du Chablais	24
CC Collines du Léman	25
CC Bas-Chablais	25
CC Pays d'Évian	26
CC Vallée D'Aulps	26
Ville de Thonon-les-Bains	26
• Bassin de vie de l'Arve	27
Agglomération de Cluses	28
CC Pays Rochois	29
CC Faucigny-Glières	29
• Bassin de vie de l'Avant-Pays	30
CC Canton de Rumilly	31
CC Pays d'Alby	31
CC Pays de Seyssel	32
CC Val des Usses	32
CC Semine	32
• Bassin de vie du Mont-Blanc	33
• Bassin de vie du Giffre	34
> Récapitulatif	35

Lexique

EPCI

Établissement Public de Coopération Intercommunale.

Fichier Filocom

Fichier statistique construit par la Direction Générale des Impôts pour les besoins du ministère de l'Équipement. Il est constitué à partir des fichiers taxe d'habitation, foncier, propriétaires et impôt sur le revenu des personnes physiques. Il permet notamment l'analyse et le suivi du profil du parc de logements et des ménages qui l'occupent.

Locatif social PLUS

Logement HLM financé par un Prêt Locatif à Usage Social.

Locatif social PLS

Les loyers "PLS", dits "intermédiaires" peuvent aller jusqu'à 150% des loyers "PLUS". Ils sont attribuables aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 130% des plafonds "PLUS".

Logement à vocation sociale

Logement dont les niveaux de prix sont accessibles aux ménages à revenus moyens ou modestes. Les logements locatifs aidés sont notamment accessibles sous conditions de ressources.

Loi SRU

Solidarité et Renouvellement Urbains.

Ménages

Ensemble des occupants d'un même logement. 1 ménage = 1 résidence principale = 1 logement.

Ménages salariés du privé

Ménages comprenant au moins un salarié du secteur privé.

PLH

Programme Local de l'Habitat.

Scot

Schéma de Cohérence Territoriale.

Solde migratoire

Pour une période et un territoire donnés, différence entre le nombre de personnes qui s'y sont installées et le nombre de personnes qui l'ont quitté.

Solde naturel

Pour une période et un territoire donnés, différence entre les naissances et les décès enregistrés.



Octobre 2006

Maîtres d'ouvrage

CILSE

*Comité Interprofessionnel
du Logement Social
et de son Environnement*

4, avenue de Chambéry - BP 2064
74011 Annecy Cedex
Tél. 04 50 52 80 09

DDE

*Direction départementale
de l'Équipement de Haute-Savoie*

Service Habitat
15, rue Henry Bordeaux
74998 annecy Cedex 9
Tél. 04 50 33 78 00

Bureau d'études

Géodes

17-19, rue André Gide
74000 Annecy
Tél. 04 50 52 81 45