



**GRAND
LAC**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
DU LAC DU BOURGET

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



OBSERVATOIRE DE SUIVI
Document de synthèse 2015



ÉDITO



L'année 2015 a été une année de changement et de grands projets pour le territoire de Grand Lac.

Outre le PLUI dont la mise en œuvre s'étale sur plusieurs années, la Communauté d'Agglomération a lancé la mise en œuvre de son Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement sociaux (PPGD).

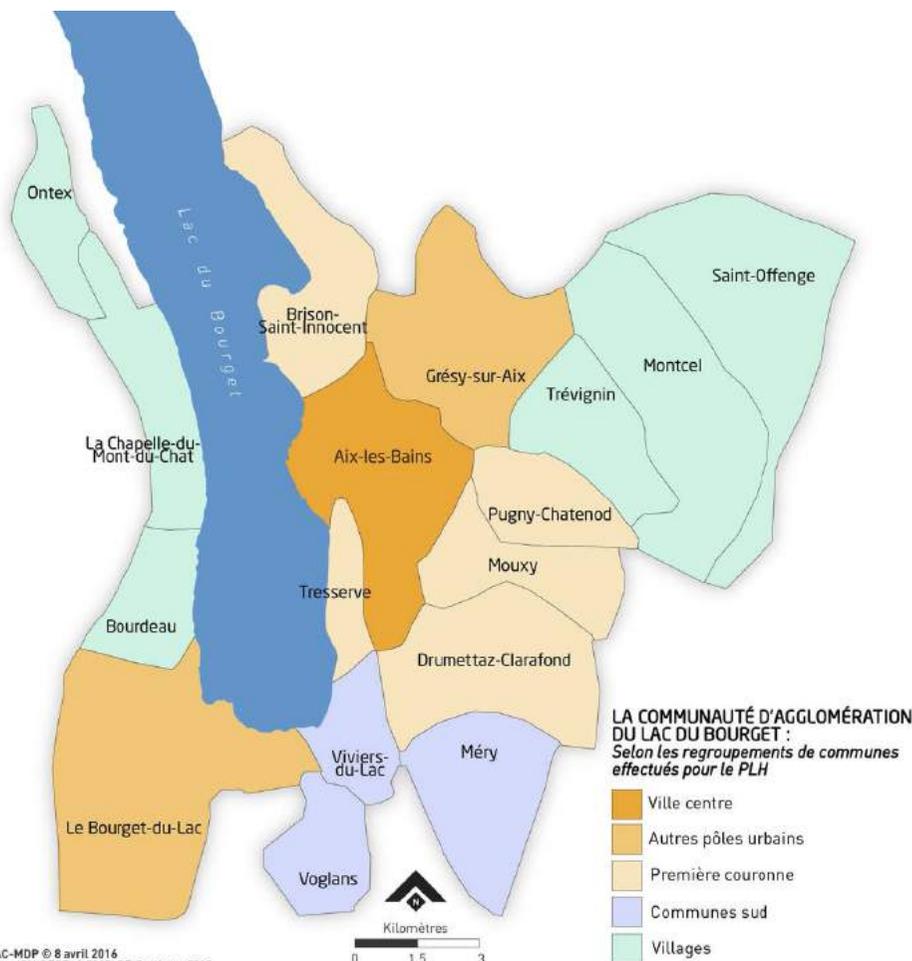
Dans le même temps, l'OPAH qui s'est terminée en 2014 a été remplacée par la mise en place d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) dont l'élaboration en 2015 a permis son lancement dès 2016 pour une période de trois années. Il porte à la fois sur la lutte contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne et sur le maintien à domicile des personnes âgées.

La volonté politique et les efforts budgétaires de l'Agglomération se traduisent par des résultats tangibles pour son PLH.



Jean-Claude CROZE

vice-président à l'urbanisme, à l'habitat et au foncier



Le suivi du PLH consiste à déterminer un certain nombre d'indicateurs qui, analysés dans leurs évolutions, permettent de caractériser l'atteinte des objectifs. Celui-ci est présenté sous la forme d'un baromètre. Plus concrètement, ce suivi concerne deux grands types d'indicateurs :

- des indicateurs de contexte, qui peuvent avoir une influence sur la mise en oeuvre du PLH,
- des indicateurs de résultats qui permettent de suivre quantitativement la réalisation des actions prévues dans le PLH.

- 5 Les données de contexte
- 18 Le développement du parc aidé
- 24 Diversification de l'offre de logements
- 26 Un habitat respectueux de l'environnement
- 29 Synthèse des actions mises en oeuvre

LÉGENDE

Le baromètre indiqué en face de chaque paragraphe permet d'obtenir une lecture rapide de la situation de Grand Lac face à cet indicateur.



LES DONNÉES DE CONTEXTE

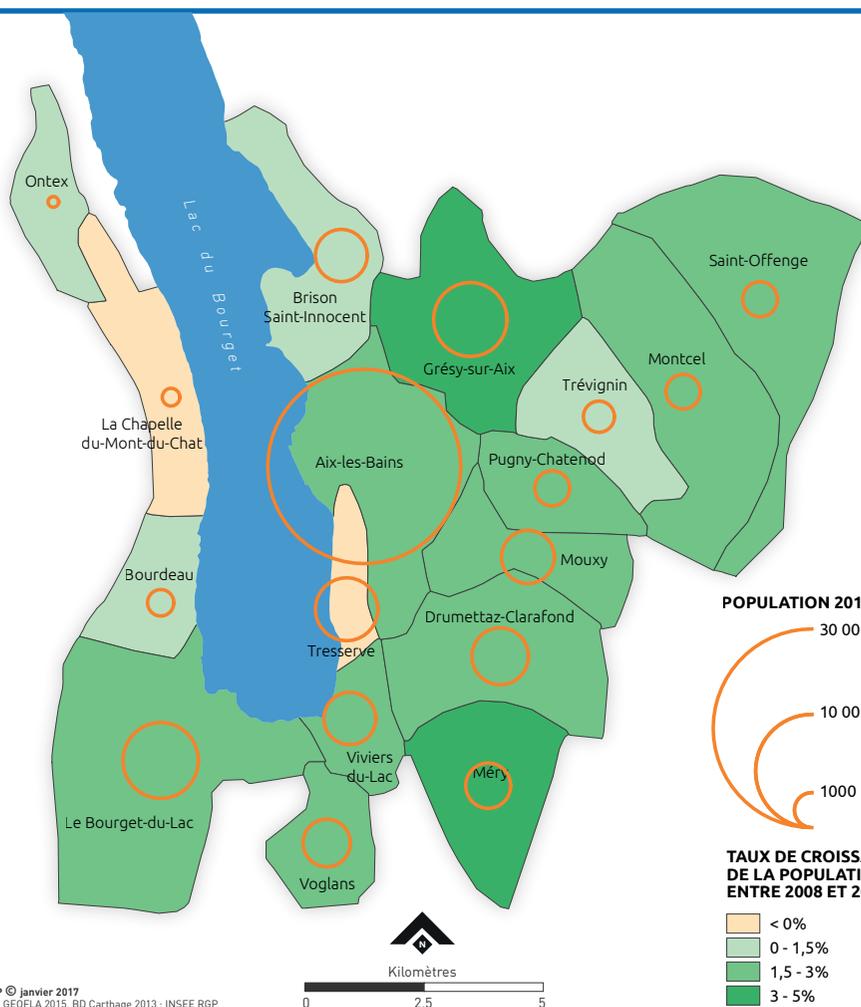
1



Le contexte dans lequel s'inscrit la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget est suivi selon trois axes principaux : l'évolution sociodémographique du territoire, les conditions d'accès au logement et le dynamisme du marché de l'habitat.

L'ÉVOLUTION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Grand Lac est toujours plus attractif, son solde naturel est néanmoins très bas



ASADAC-MDP © janvier 2017
Sources : IGN GEOFLA 2015, BD Carthage 2013 ; INSEE RGP

Le taux de croissance se développe encore à 1,8% par an. L'agglomération de Grand Lac fait partie des territoires les plus attractifs de la région.

Le solde naturel reste très faible dans la croissance démographique du territoire (+0,2% par an) alors que le solde migratoire est élevé (+1,6% par an).

Aix-les-Bains, la ville centre, présente un solde naturel nul de 2008 à 2013 et un solde migratoire de 1,8% par an.

Seules les communes d'Aix-les-Bains, Brison St Innocent, Montcel et Tresserve présentent un solde naturel très bas, à l'opposé des autres communes de l'agglomération.



1,8%

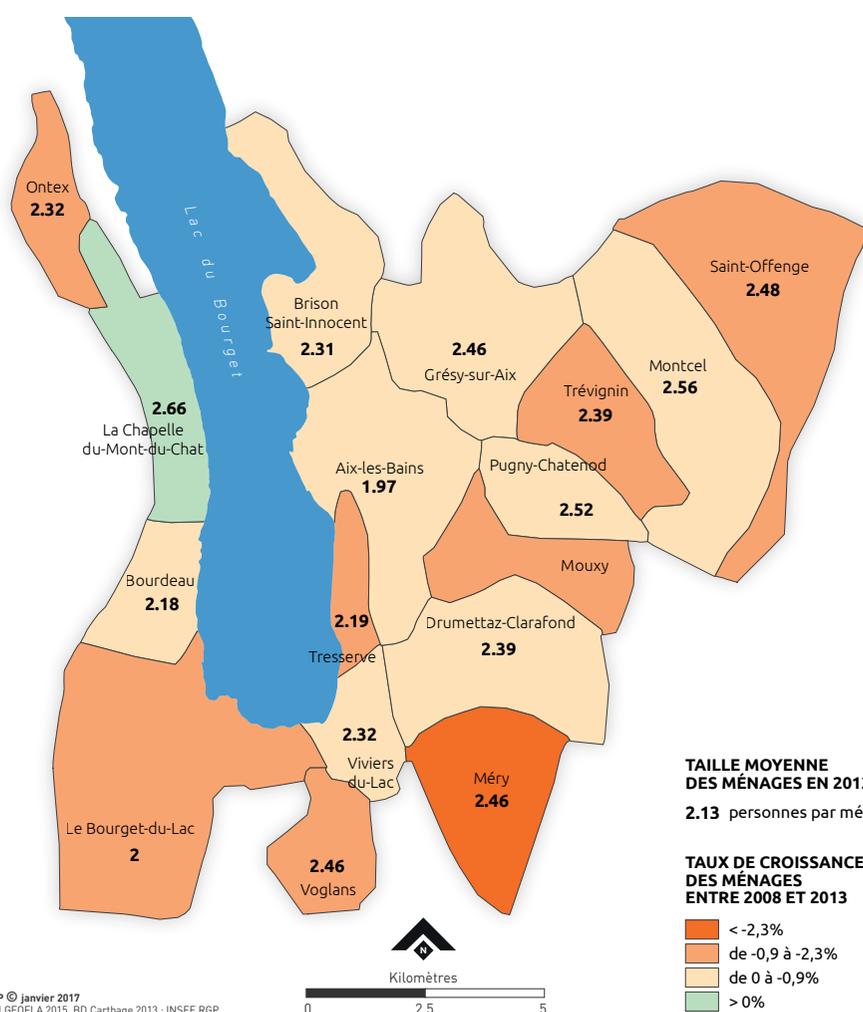
c'est le taux de croissance annuel entre 2008 et 2013

POPULATION EN 2013 ET ÉVOLUTION DEPUIS 2008

	CA DU LAC DU BOURGET	CHAMBÉRY MÉTROPOLE	CA D'ANNECY	CC COEUR DE SAVOIE	CC DE CHAUTAGNE	CC DU CANTON D'ALBENS	GRENOBLE-ALPES-MÉTRO	SAVOIE
Population 2013	58 563	125 416	142 967	35 589	5 339	8 658	441 068	423 715
Taux de croissance annuel 2008/13	1,8%	0,6%	1,2%	1,2%	1,6%	1,7%	0,5%	0,7%
Dont solde naturel	0,2%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,4%
Dont solde migratoire	1,6%	0,1%	0,6%	0,7%	1,2%	1,1%	-0,2%	0,3%
Taux de croissance annuel 1999/08	1,2%	0,6%	0,6%	1,7%	1,8%	2,3%	0,2%	1%
Dont solde naturel	0,4%	0,9%	1,2%	0,8%	0,4%	1,2%	1,2%	0,7%
Dont solde migratoire	0,7%	-0,3%	-0,6%	0,9%	1,4%	1%	-1%	0,3%

Source : INSEE RGP

Le desserrement des ménages est légèrement ralenti au cours des dernières années



La taille moyenne des ménages se situe à 2.13 personnes par ménage en 2013. Elle est sur une pente moins vive (-0.4% par an) entre 2008 et 2013 que de 1999 à 2008 (-0.7% par an).

Le desserrement des ménages génère un besoin de l'ordre de 92 logements nouveaux par an pour conserver la même population dans l'ensemble des communes de la CALB Grand Lac.

2,13

personnes par ménage en 2013

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN 2013
2.13 personnes par ménage

TAUX DE CROISSANCE DES MÉNAGES ENTRE 2008 ET 2013

- < -2,3%
- de -0,9 à -2,3%
- de 0 à -0,9%
- > 0%

ASADAC-MDP © janvier 2017
Sources : IGN GEOFLA 2015, BD Carthage 2013, INSEE RGP

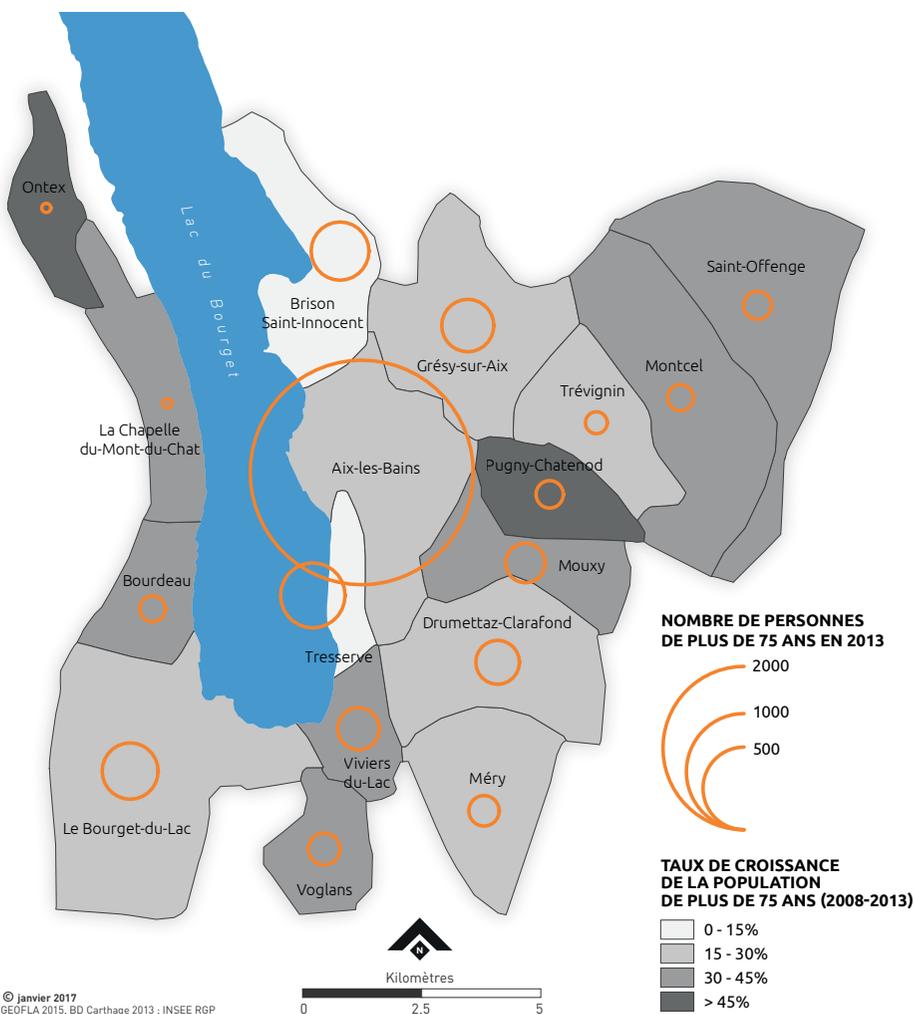
ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ENTRE 2009 ET 2013

	CA DU LAC DU BOURGET	CHAMBÉRY MÉTROPOLE	CA D'ANNECY	CC DE CHAUTAGNE	CC DU CANTON D'ALBENS	GRENOBLE-ALPES-MÉTROPOLE
Taille moyenne des ménages en 2013	2,13	2,13	2,08	2,33	2,62	2,12
Taille moyenne des ménages en 2009	2,18	2,17	2,11	2,31	2,69	2,17
Taux de croissance annuel 2008/13	-0,4%	-0,4%	-0,3%	0,2%	-0,6%	-0,5%
Taux de croissance annuel 1999/08	-0,7%	-0,6%	-0,7%	-0,3%	-0,1%	-0,7%

Source : INSEE RGP



Le vieillissement de la population est particulièrement rapide dans les communes de Grand Lac



Les 60/74 ans progressent de **3.9% par an de 2008 à 2013** ; dans le même temps, les 75 ans et + ont une croissance de 3.4% par an. Ces taux de croissance sont les plus élevés parmi ceux constatés dans les EPCI voisins (avec la communauté de communes d'Albens).

Dans le même temps, les 30/44 ans ont une croissance démographique de 0.6% par an et les 15/29 de 1.5% par an.

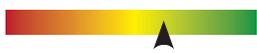
Les 60 ans et + représentent 27% de la population, les 29 ans et moins 34%.

27%

des habitants de Grand Lac ont plus de 60 ans

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE EN 2013

	CA DU LAC DU BOURGET	CHAMBÉRY MÉTROPOLE	CA D'ANNECY	CC DE CHAUNAGNE	CC DU CANTON D'ALBENS	GRENOBLE-ALPES-MÉTROPOLE	SAVOIE
Part des - de 30 ans en 2013	34%	38%	37%	34%	37%	41%	35%
Part des 30/59 ans en 2013	39%	39%	39%	41%	44%	37%	41%
Part des 60 ans et + en 2013	27%	24%	24%	26%	19%	22%	24%

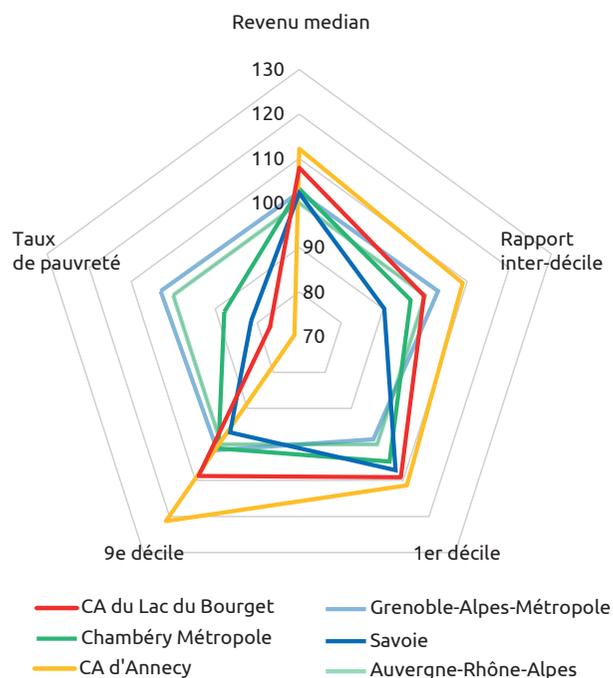


Les revenus sont plus élevés qu'ailleurs, mais l'écart se réduit

Source : INSEE Filosofi 2013

POSITIONNEMENT DE GRAND LAC AU REGARD DES INDICATEURS DE REVENU ET DE PAUVRETÉ EN 2013

base 100 pour la région Auvergne Rhône-Alpes



Le revenu médian au sein de Grand Lac fait partie des plus élevés de la région. Il s'élève à 22 371 € de ressources par unité de consommation* en 2013.

Il ne progresse cependant que de 1.2% entre 2012 et 2013 dans les communes de Grand Lac, contre 1.9% dans la région Auvergne Rhône Alpes et 2.8% dans l'agglomération grenobloise. L'écart de revenu entre les plus riches et les plus pauvres est en baisse. Cette dynamique est moins marquée que dans les territoires de référence (en dehors de l'agglomération de Chambéry).

Le revenu du 1^{er} décile est en légère hausse (+0.6%), celui du 9^{ème} décile est en baisse (-0.4%).

* **Unité de consommation (UC)**, c'est le niveau d'observation largement préconisé par les spécialistes. Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ».

Revenu médian : Revenu pour lequel 50% des ménages ont des revenus plus élevés et 50% des revenus moins élevés

Revenu du 1^{er} décile : Revenu pour lequel 10% des ménages ont des revenus plus faibles et 90% ont des revenus plus élevés

Revenu du 9^{ème} décile : Revenu pour lequel 90% des ménages ont des revenus plus faibles et 10% ont des revenus plus élevés

Rapport inter-décile : Ecart de revenu entre le 1er et le 9ème décile, il caractérise les déséquilibres de revenus entre les plus riches et les moins favorisés dans une population donnée.



La part des ménages sous le seuil de pauvreté progresse rapidement

Source : INSEE Filosofi 2013

TAUX DE PAUVRETÉ EN 2013 ET ÉVOLUTION

	Taux de pauvreté 2013	Evolution 2012/2013
CA DU LAC DU BOURGET	9,6%	4,5%
GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE	12,9%	-3,6%
CHAMBÉRY MÉTROPOLE	11%	3,2%
CA D'ANNECY	8,9%	-1%
SAVOIE	10,2%	2,7%
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	12,5%	1,5%

Le taux de pauvreté décompte la part des ménages disposant de moins de 60% du revenu médian de l'ensemble de la population. Il était de 9.6% en 2013 et a progressé de 4.5% de 2012 à 2013.

Environ 2 500 ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté dans les communes de Grand Lac (+ 150 ménages en un an).

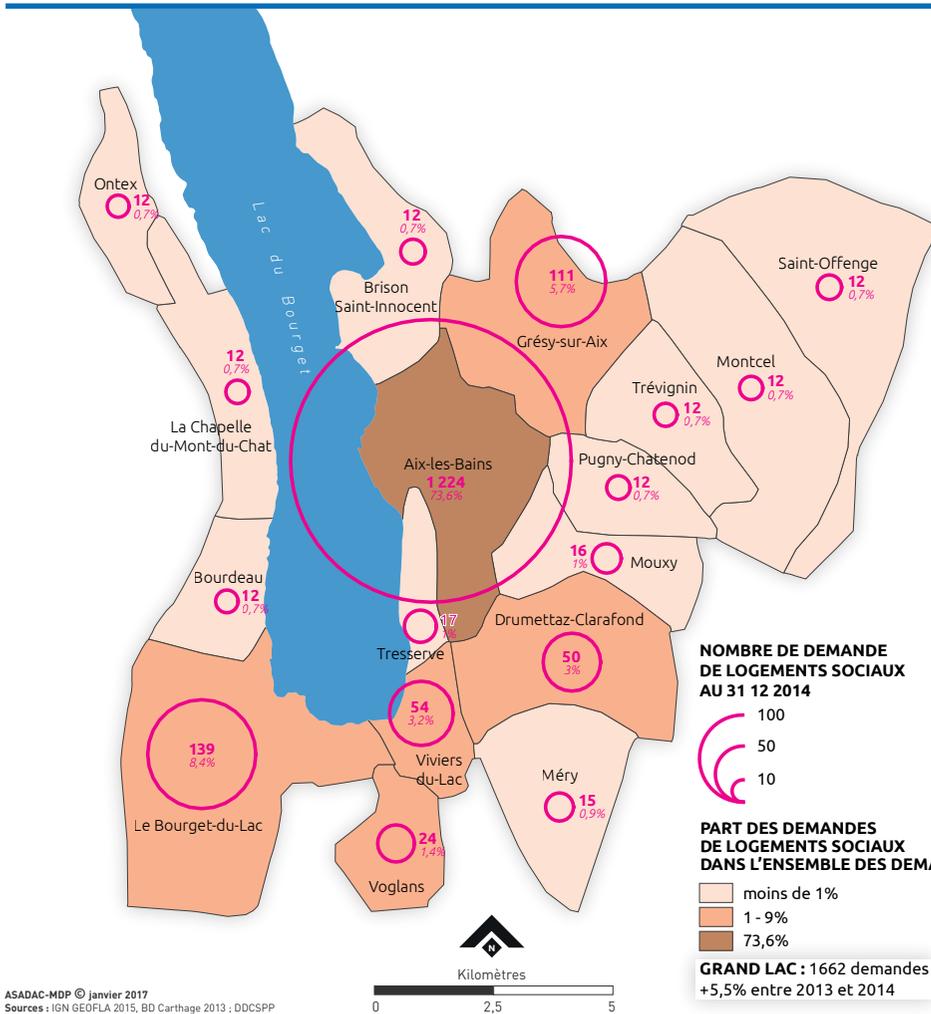
9,6%

c'est le taux de pauvreté pour Grand Lac en 2013

* Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (1 028 € en 2014). L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60% du niveau de vie médian.

L'ACCÈS AU LOGEMENT

Les demandes de logements sociaux progressent de 5,5% en un an



1 662 demandes de logements sociaux étaient enregistrées au 31/12/2014. Ce chiffre a progressé de + 5,5% de 2013 à 2014.

74% des demandes vont en priorité vers la commune d'Aix-les-Bains sachant que celle-ci représente 50% de la population de la CALB en 2012.

La CALB Grand Lac enregistre 29 demandes de logements sociaux pour 1000 habitants.

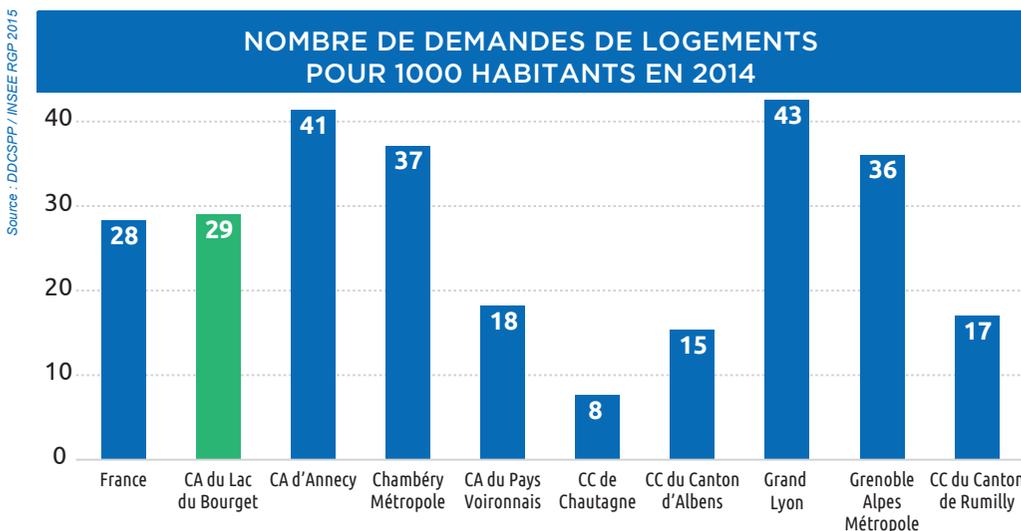
Proportionnellement à sa population, les demandes sont moins nombreuses dans l'agglomération du Grand Lac que dans les agglomérations de Chambéry, Grenoble, Annecy ou Lyon.

89% des demandes sont le fait de ménages composés de 1 à 3 personnes.

1662

demandes
de logements sociaux
au 31 décembre 2014

NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENTS POUR 1000 HABITANTS EN 2014



16 mois d'attente sont en moyenne nécessaires avant d'obtenir un logement (335 ménages avec plus de 24 mois d'attente soit 20% des demandes). L'ancienneté moyenne des demandes est inférieure à la moyenne nationale et proche de celles constatées sur Chambéry, Annecy ou Lyon.

Dans l'ensemble des demandes, la demande de mutation est forte : **plus d'un tiers des demandeurs occupent déjà un logement social.**



ZOOM SUR ...



Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)

L'article 97 de la loi ALUR a pour objectif de permettre plus de transparence, de lisibilité, d'efficacité et d'équité dans la gestion de la demande de logement social et la politique d'attribution des logements sociaux.

Conformément à cette loi, **Grand Lac a donc engagé en 2015 la mise en œuvre d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information du demandeur (PPGD)**. Cette démarche a nécessité l'élaboration d'un diagnostic sur l'offre, la demande et les attributions, puis des groupes de travail se sont réunis afin de bâtir le document proprement dit et notamment définir les **7 axes thématiques et les 12 actions à mettre en œuvre**.

Ainsi, le PPGD permet d'avoir une communication harmonisée

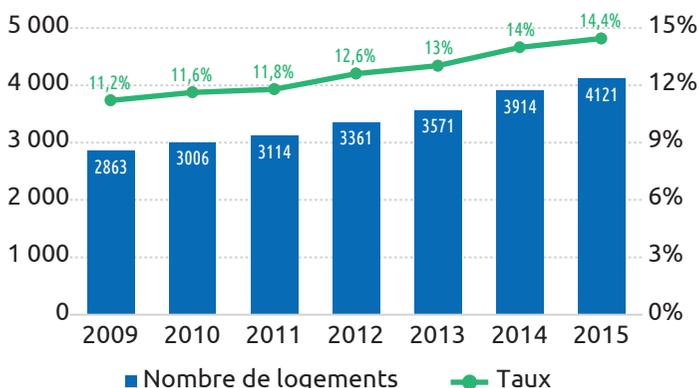
au niveau des guichets d'enregistrement, que les demandeurs soient reçus sous 1 mois et qu'une trame d'entretien commune soit mise en place. De plus, il favorise la rationalisation des lieux d'accueil existants et leur accompagnement, définit les informations disponibles dans ces lieux et prévoit un dispositif de gestion partagée. Un dispositif de qualification du parc de logement sera mis en place, mais également un suivi du nombre de demande et des délais d'attente. Enfin, un développement de la coopération inter-bailleur afin de favoriser la mutation est attendue, ainsi que des dispositifs permettant l'accès et le maintien des ménages en difficultés.

Le PPGD est valable pour une durée de 6 ans : pendant cette période des bilans annuels seront effectués, un bilan triennal permettra sa révision si besoin et enfin son évaluation sera effectuée 6 mois avant sa clôture.

Le parc de logements sociaux au sens de la loi SRU s'étoffe progressivement

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX AU SENS DE LA LOI SRU

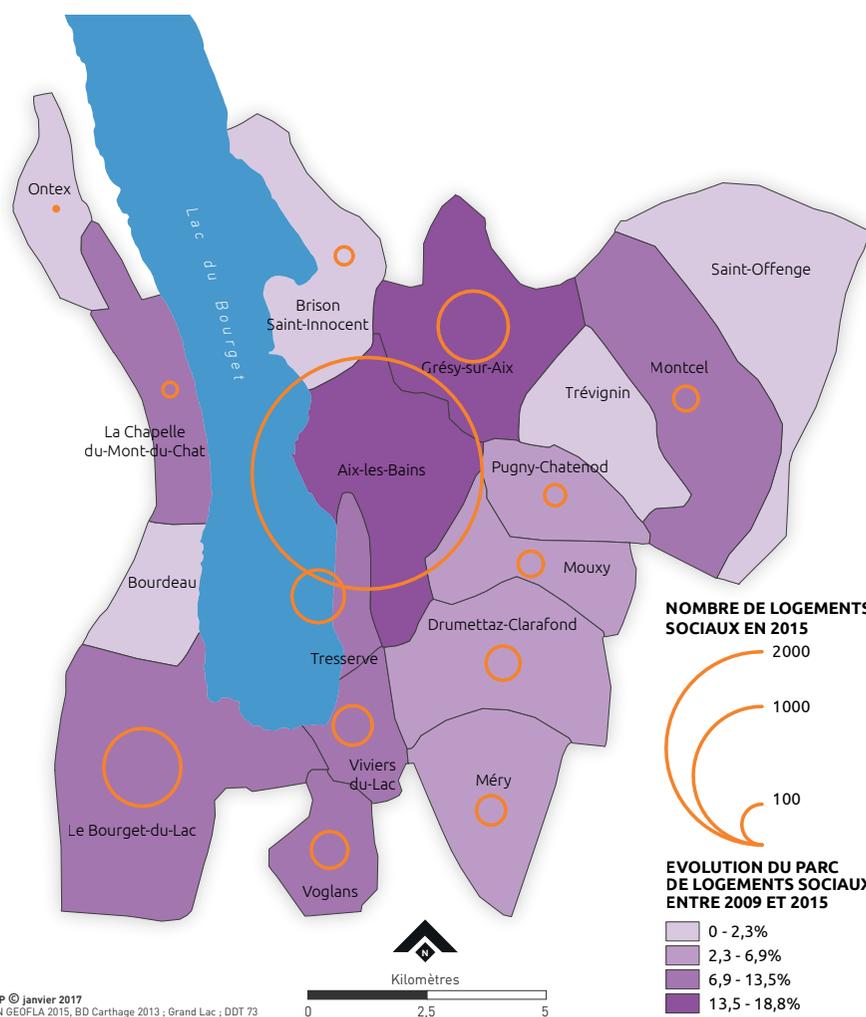
Source : Grand Lac / DDT 73



Le parc de logements sociaux progresse de 5.3% alors que le parc de résidences principales est en hausse de 1.9%.

C'est essentiellement la mise en service en septembre 2014 d'une résidence étudiante au Bourget du Lac qui permet de porter cette croissance rapide (+120 logements) du parc de logements sociaux.

Dans le même temps, **l'offre de logements publics familiaux progresse de 67 logements et l'offre privée de 20 logements**.



Le parc de logements sociaux a progressé dans les trois communes en rattrapage SRU au cours de l'année 2014. Sur une année, au 1er janvier 2015, le parc s'est accru de 30 logements dans la commune d'Aix les Bains, de 21 logements à Grésy sur Aix et de 148 logements au Bourget du Lac (grâce à la mise en service d'une résidence étudiante de 120 logements au 1er septembre 2014).

Au regard de la croissance de l'ensemble du parc de résidences principales, **le taux de logements sociaux a néanmoins diminué dans la commune d'Aix les Bains**, passant de 19% au 1er janvier 2014 à 18.8% au 1er janvier 2015.

Dans les deux autres communes en rattrapage SRU, le taux de logements sociaux a très nettement progressé.

18,8%

c'est le taux de logements sociaux à Aix les Bains au 1er Janvier 2015

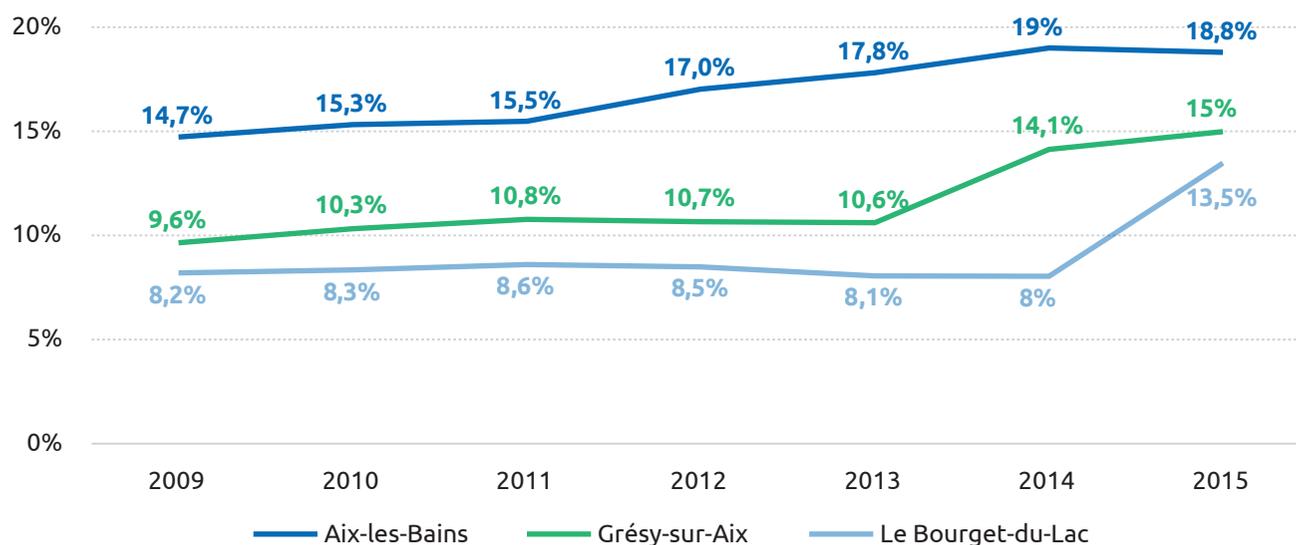
Source : DDT 73

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

	AIX-LES-BAINS	GRÉSY-SUR-AIX	LE BOURGET-DU-LAC
Logements sociaux	2 958	276	333
Taux de logements sociaux	18,8%	15%	13,5%

Source : DDT 73

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX AU SENS DE LA LOI SRU





Le prix des appartements se tasse légèrement dans le neuf*, il se maintient dans l'ancien

Les prix de vente des appartements neufs et anciens restent à un niveau élevé et notamment plus élevé que ceux constatés dans les communes de Chambéry métropole.

Un léger repli est néanmoins constaté sur le marché du neuf, celui-ci a du mal à se traduire dans l'ancien à l'échelle de Grand Lac.

Nb. : La prise en compte des appartements neufs et anciens dans les enregistrements des notaires a été ajustée afin de mieux correspondre à la réalité du marché. Dans cette analyse, tous les appartements neufs sont des appartements de moins de 5 ans dont la vente est soumise à la TVA.

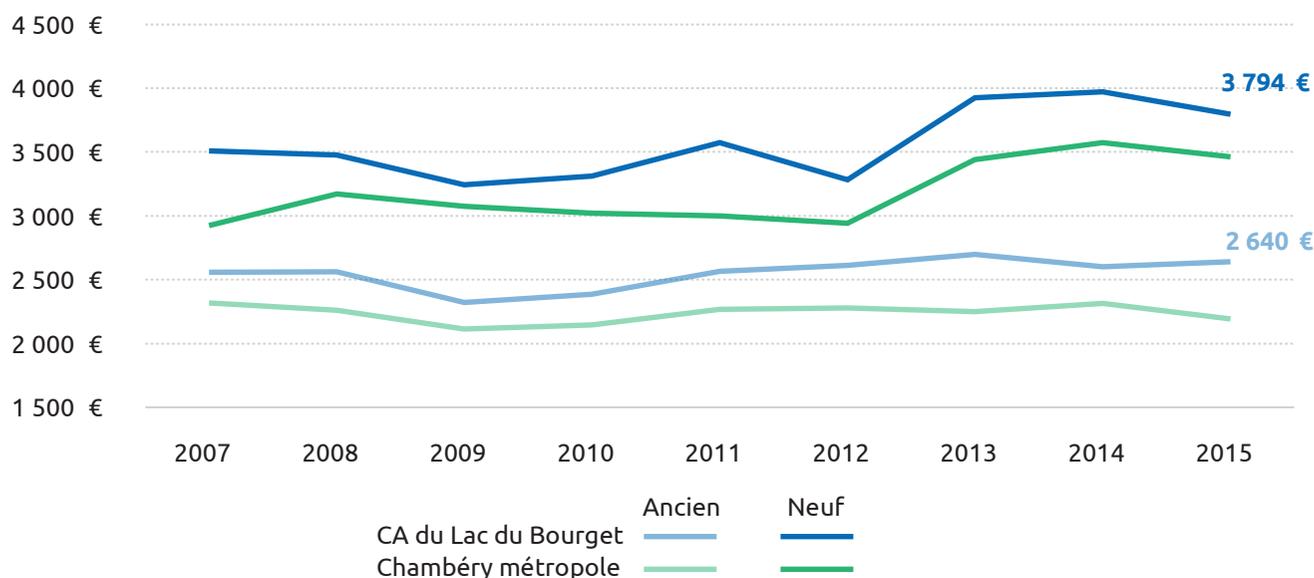
SURFACE HABITABLE ET PRIX DE VENTE MOYEN DES APPARTEMENTS EN 2015

	APPARTEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS NEUFS	
	Surface moyenne	Prix de vente moyen TTC	Surface moyenne	Prix de vente moyen TTC
CA du Lac du Bourget	58,2 m ²	2 640 €	59,8	3 794 €
Chambéry Métropole	66,1 m ²	2 190 €	64,6	3 462 €
CC Coeur de Savoie	69,7 m ²	1 739 €	63,3	2 873 €

Source : ADSN Perval

* Logements neufs : Appartements de moins de 5 ans au moment de la signature de l'acte de vente. Selon la notion utilisée par l'administration fiscale, les ventes de logements neufs sont soumises à la TVA et non aux droits de mutation. Par opposition les logements anciens sont les logements de plus de cinq ans.

ÉVOLUTION DE PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS



Source : ADSN / Perval

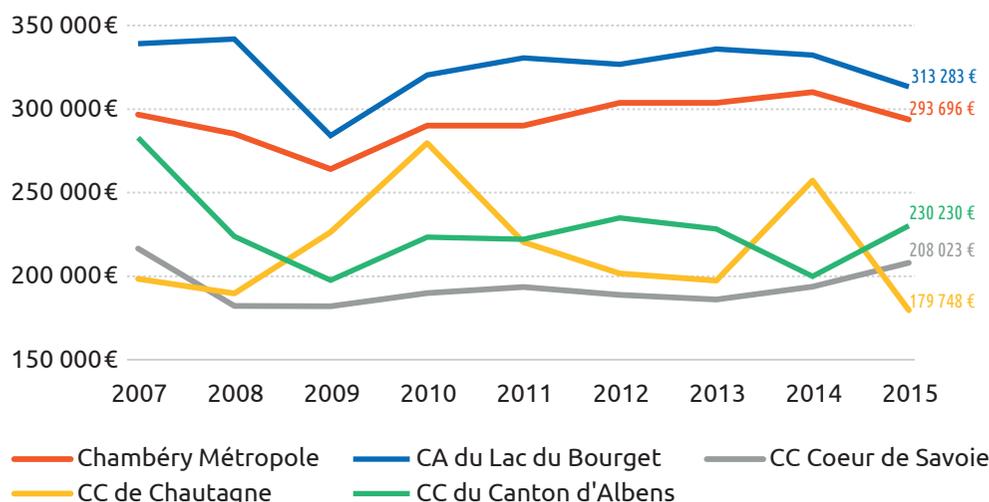


Les maisons anciennes se vendent à des prix en léger repli



ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE DES MAISONS ANCIENNES

Source : ADSN Perval



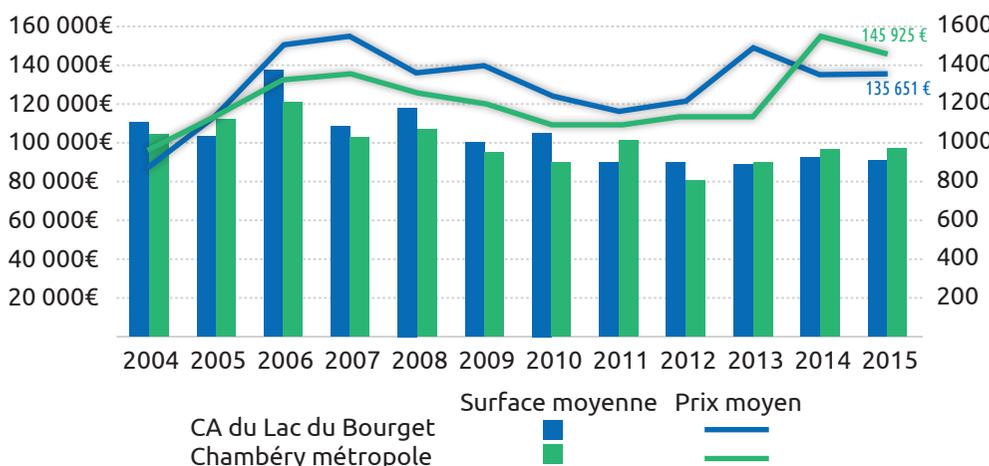
Les maisons anciennes se sont échangées à un prix moyen de 313 000 € en 2015 dans les communes de Grand Lac. Ce niveau de prix, au-dessus des prix constatés dans les EPCI voisins, est en repli depuis 2 ans. Il était de 336 000 € en 2013 et 342 000 € en 2008.

NB : La prise en compte des maisons anciennes dans les enregistrements des notaires a été ajustée afin de mieux correspondre à la réalité du marché. Dans cette analyse, toutes les maisons anciennes sont des maisons de plus de 5 ans dont la vente n'est pas soumise à la TVA.

Le prix des parcelles se stabilise à 135 000 € en moyenne

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE ET DES SURFACES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Source : ADSN Perval



Les parcelles constructibles se sont vendues à un prix moyen de 135 000 € en 2015 au sein des communes de Grand Lac. Ce prix moyen est en léger repli depuis le rebond de 2013. Il se situe également en deçà de la moyenne constatée dans les communes de Chambéry métropole.

La taille moyenne des parcelles vendues pour la construction de logements individuels se situe légèrement au-dessus de 900 m², à un niveau très stable depuis 5 ans.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

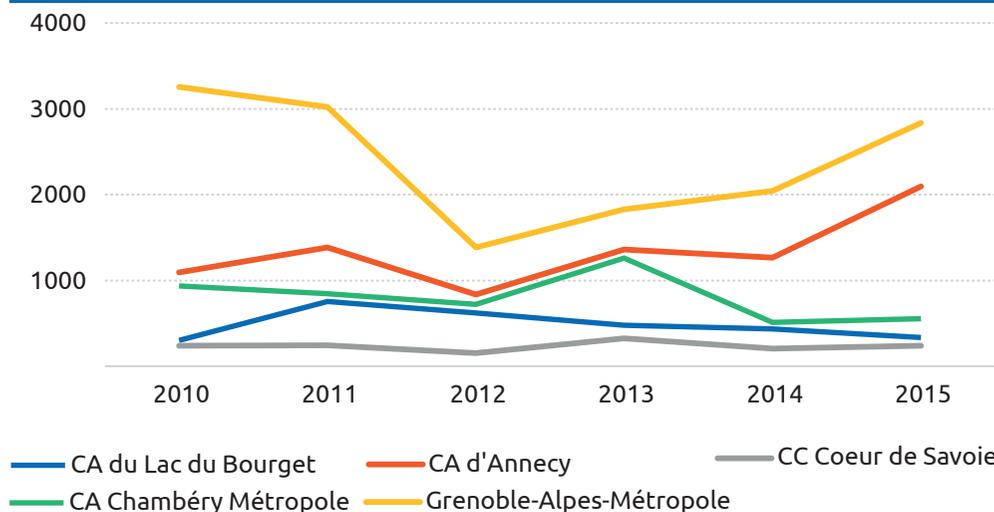
Les mises en chantier de logements sont en repli constant

337 logements ont été mis en chantier au sein de Grand Lac en 2015, **c'est la 4ème année consécutive de baisse.**

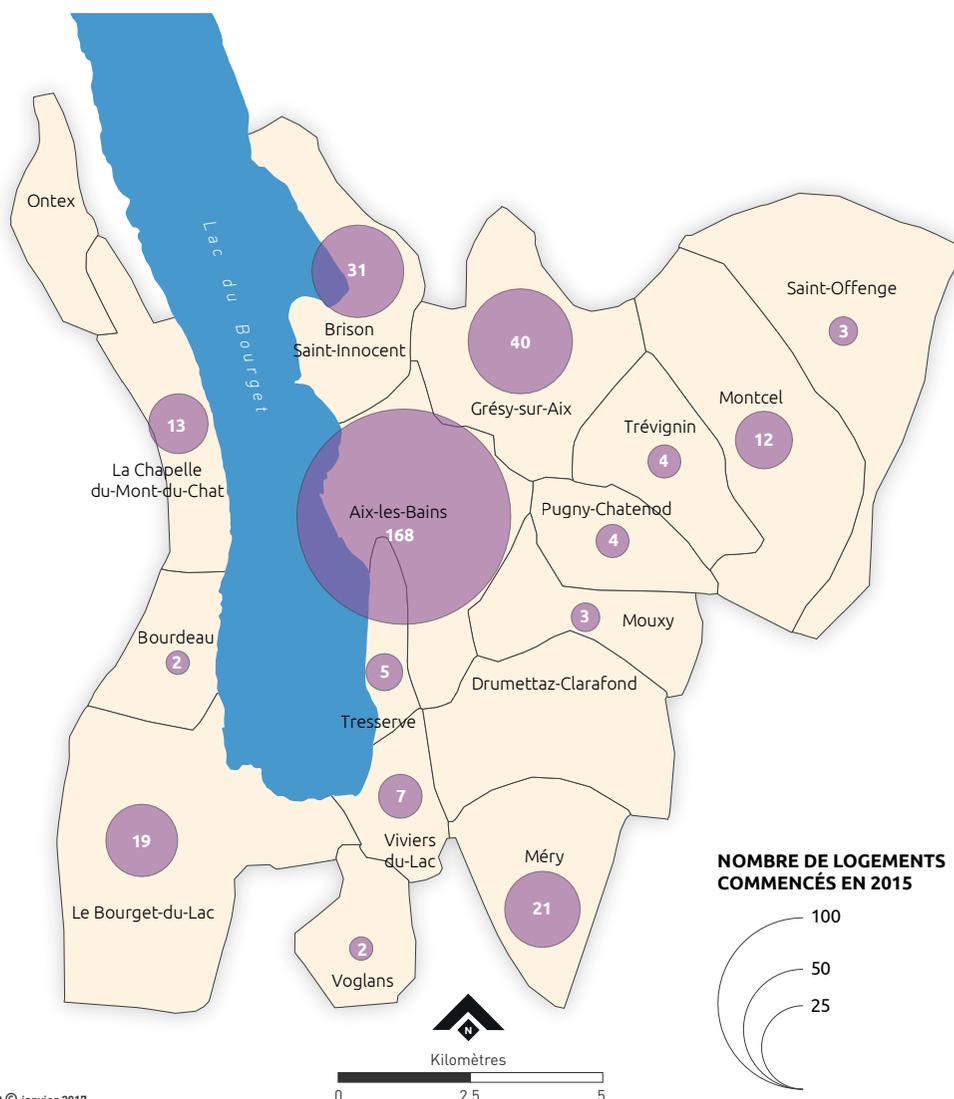
Les mises en chantier ont diminué de 23% de 2014 à 2015 et de 55% entre 2011 et 2015.

Dans le même temps, la production de logements confirme sa reprise dans les agglomérations d'Annecy et de Grenoble.

MISE EN CHANTIER DE LOGEMENTS DE 2010 À 2015



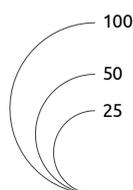
Source : DREAL Sitadel



337

logements
mis en chantier
en 2015

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN 2015

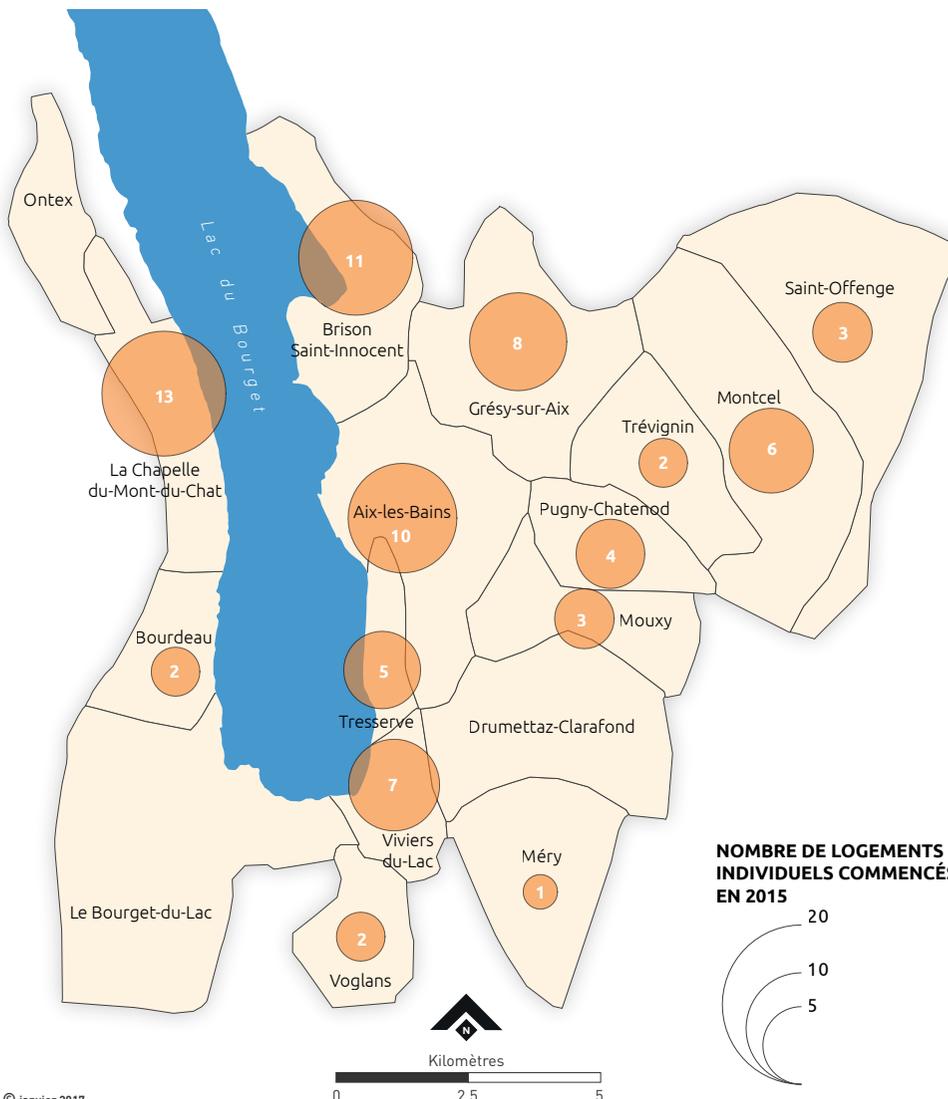
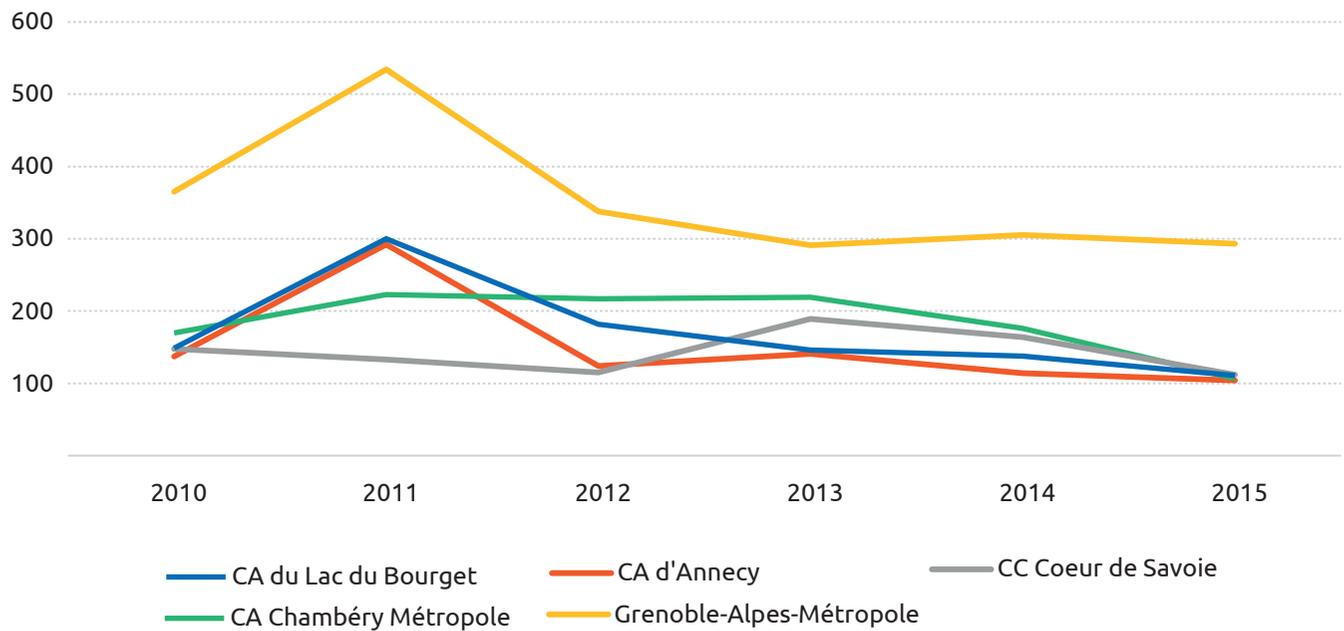




Les constructions de logements individuels ne sont pas dynamisées par les taux

Source : DREAL Sitadef

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS INDIVIDUELS DE 2010 À 2015



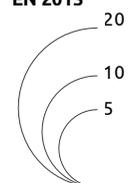
111 logements individuels ont été mis en chantier en 2015. A l'image de l'ensemble des mises en chantier, ce chiffre est en baisse depuis 4 ans.

Contrairement à l'ensemble des mises en chantier, la construction de logements individuels se réduit dans tous les territoires voisins.

111

logements individuels mis en chantier en 2015

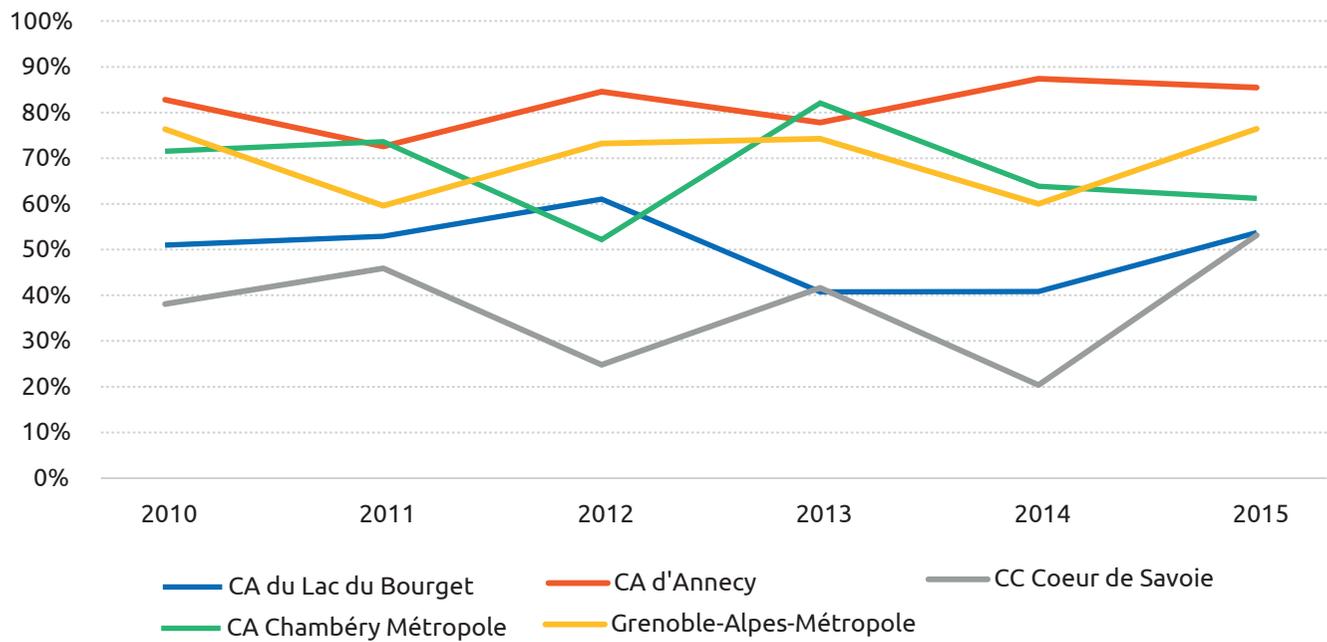
NOMBRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS COMMENCÉS EN 2015



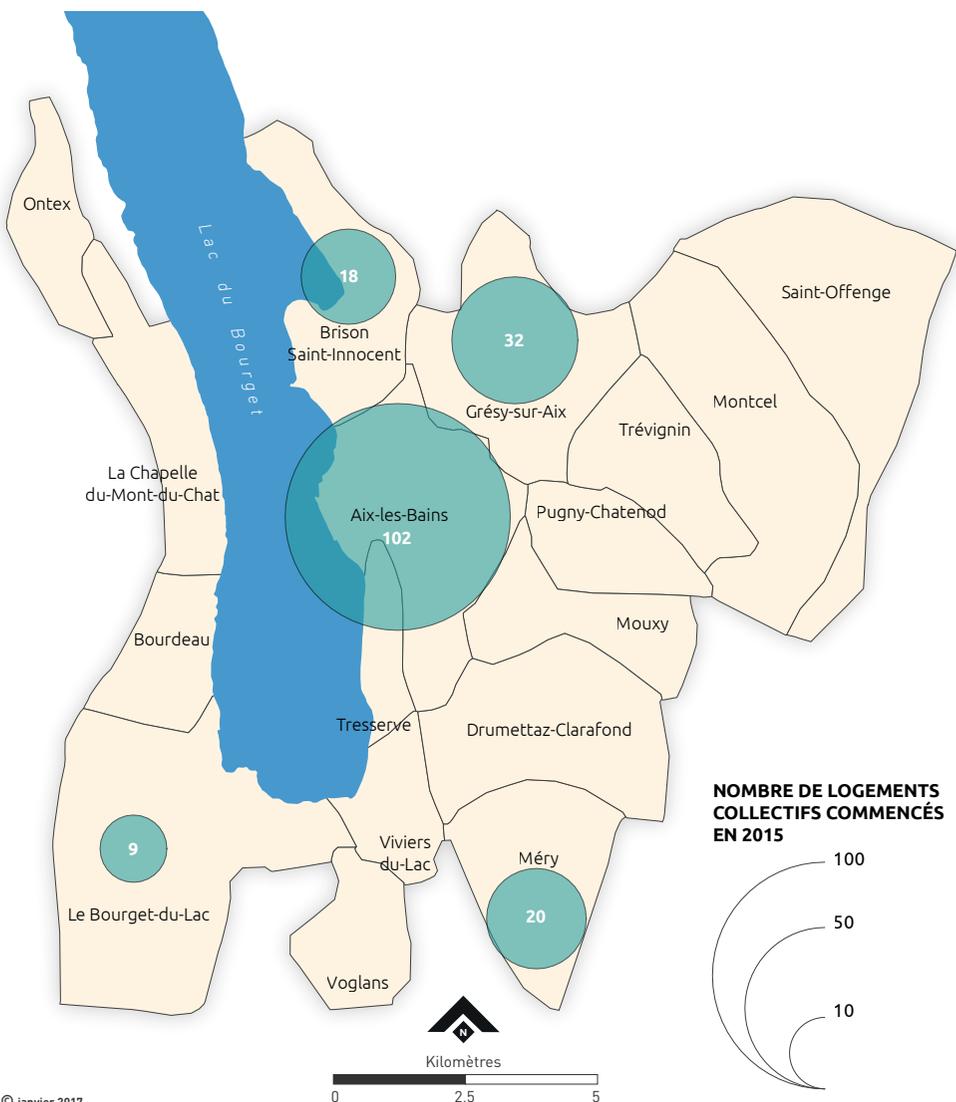
ASADAC-MDP © janvier 2017
Sources : IGN GEOFLA 2015, BD Carthage 2013 ; SOeS-DREAL Rhône-Alpes Sitadef 2

Le collectif reprend du poids dans l'ensemble de la construction

PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS DANS LA CONSTRUCTION NEUVE DE 2010 À 2015



Source : DREAL Sitadel

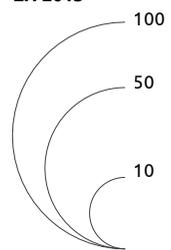


Après deux années avec un taux très faible, à 41% de logements collectifs dans la construction neuve, cette proportion est passée à 54% en 2015. Ce seuil est au-delà de 80% dans l'agglomération d'Annecy

54%

c'est le taux de logements collectifs dans la construction neuve en 2015

NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS COMMENCÉS EN 2015



ASADAC-MDP © janvier 2017
Sources : IGN GEOFLA 2015 ; BD Carthage 2013 ; S0eS-DREAL Rhône-Alpes Sit@del 2

LE DÉVELOPPEMENT DU PARC AIDÉ

2



Le diagnostic du PLH a mis en évidence le besoin d'étoffer toute la gamme de l'offre de logements pour les ménages les plus modestes mais aussi pour les ménages de la classe moyenne, en développant le parc social, la promotion privée mais également une offre locative privée abordable. L'augmentation des difficultés économiques sur le territoire national accentue le besoin de développement du parc aidé.

PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS LOCATIFS FAMILIAUX

Trois catégories de logements sociaux répondent aux besoins des ménages les plus modestes.

- 1- Les logements en PLAI, qui proposent les loyers les plus bas et pour lesquels Grand Lac s'est donné un objectif de production de 320 logements sur la durée du PLH.
- 2- Les logements en PLUS, qui s'adressent à des ménages disposant de revenus légèrement plus élevés. L'objectif de production est de 790 logements au cours des 6 années de mise en œuvre du PLH.
- 3- Les logements PLS, considérés comme les moins sociaux, car proposant des logements proches du prix du marché locatif privé. Cette dernière catégorie ne fait l'objet d'aucun engagement de production de la part de Grand Lac.

 8 logements programmés en 2015

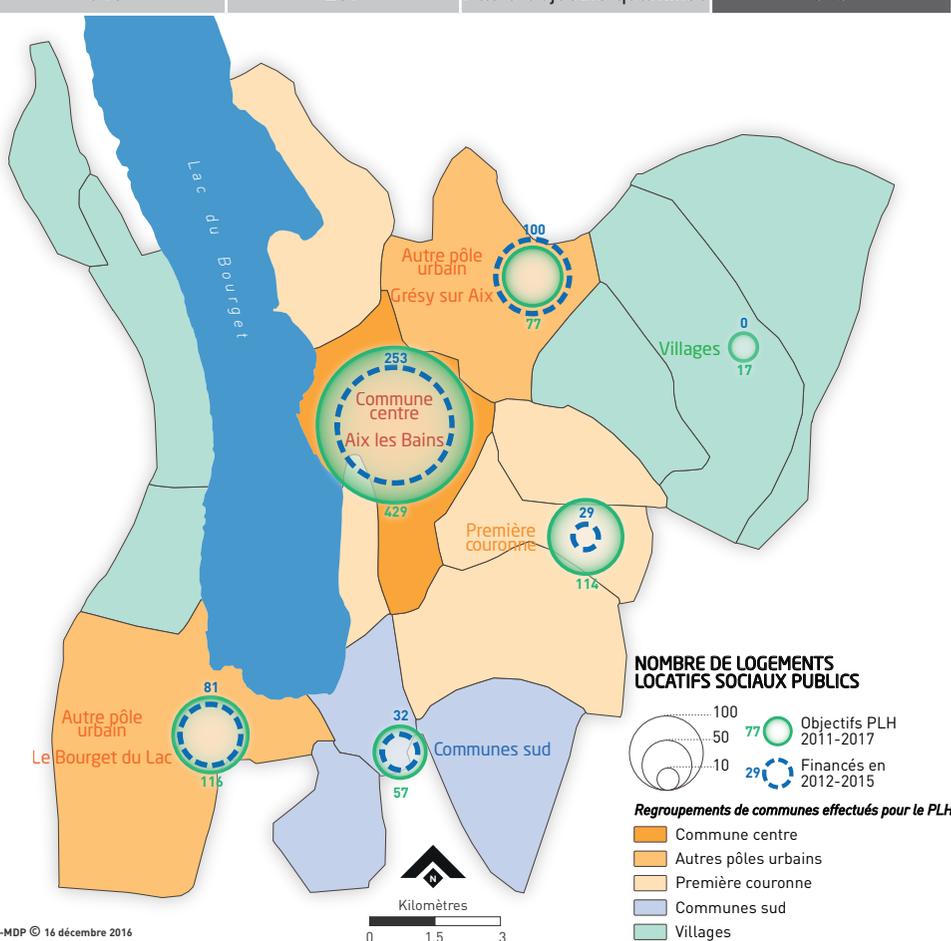
PROGRAMMATION DE LOGEMENTS SOCIAUX (hors programme ANRU)

	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL (HORS PLS)
2009	nc	nc	nc	31
2010	nc	nc	nc	71
2011	nc	nc	nc	102
2012	83	30	0	113
2013	164	40	8	204
2014	101	69	20	170
2015	6	2	0	8
Cumul 2012/2015 (hors PLS)				495
Objectif du PLH (2011-2017) Hors ANRU	513	297	Pas d'objectifs quantifiés	810

Source : CALB
nc : non communiqué

Seuls 8 logements locatifs familiaux ont été programmés dans les communes de la CALB - Grand Lac au cours de l'année 2015.

Aux 2 tiers de son PLH, Grand Lac a financé 69% de son objectif en logements PLUS et 47% des logements PLAI.



RÉPARTITION TERRITORIALE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS FAMILIAUX

	PROGRAMMATION 2012/2015 (DEPUIS LA MISE EN ŒUVRE DU PLH)	OBJECTIF DU PLH	TAUX DE RÉALISATION DE L'OBJECTIF DU PLH
Aix-Les-Bains	253	429	59%
Grésy sur Aix	100	77	130%
Bourget du Lac	81	116	70%
1ere couronne	29	114	25%
Communes sud	32	57	56%
Villages	0	17	0%
Ensemble	495	810	61%



CONVENTIONNEMENT SOCIAL DU PARC PRIVÉ

Depuis 2011, les aides conjointes de l'ANAH, de la commune d'Aix-les-Bains et de Grand Lac pour le conventionnement social du parc privé ont permis de multiplier les conventionnements de logements privés et de développer un parc de logements offrant des niveaux de loyers abordables pour une plus grande part des ménages. L'OPAH mise en place dans les communes de Grand Lac est arrivée à son terme en 2014, un PIG (Programme d'Intérêt Général) lui succède en 2016.

 Le conventionnement privé demeure en progression

Depuis la mise en œuvre du PLH, les aides de l'ANAH, de la commune d'Aix-les-Bains et de Grand Lac pour le conventionnement social du parc privé ont permis de **multiplier les conventionnements de logements privés et de développer un parc de logements offrant des niveaux de loyers abordables** pour une plus grande part des ménages dans le cadre de l'OPAH 2011/2014.

450

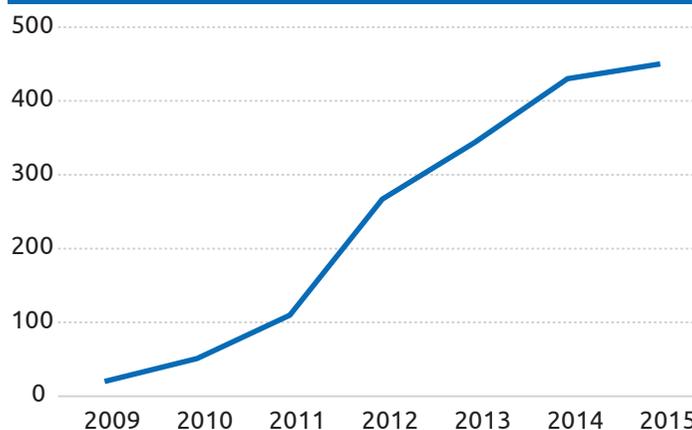
logements
conventionnés
en 2015

11

logements privés
ont été conventionnés
entre 2014 et 2015



EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNÉS DE GRAND LAC



Source : DDT 73

Un PIG (Programme d'Intérêt Général), mis en place en 2016, lui succède avec comme priorités d'action la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile. L'objectif quantitatif de 2016 à 2019 est la réhabilitation énergétique de 30 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, via des conventionnements sociaux et très sociaux.

Sur la période intermédiaire 2014-2015, 11 logements privés ont été conventionnés avec travaux.

En 2015, la CALB compte 450 logements privés conventionnés qui proposent des loyers abordables à leurs locataires. Ce chiffre reste en progression, il était de 430 logements en 2014. Les conventionnements sont mis en place pour une durée de 9 à 12 ans.

30

c'est l'objectif du PIG
en nombre de logements
à réhabilité

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

 Le PSLA (prêt social location-accession) se développe progressivement



Le PSLA (prêt social location-accession) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse aux ménages disposant d'un revenu inférieur aux plafonds de ressources (31 588€ pour un couple sans enfant en 2014) et qui souhaitent acheter un logement neuf. **L'objectif du PLH porte sur la production de 405 logements en accession sociale sur toute la durée du PLH**, dont 20% (81 logements) financés par Grand Lac.

Les 17 logements programmés en PSLA en 2014 ont été annulés, 16 autres logements ont été programmés en 2015 dans la commune d'Aix-les-Bains, via un programme de l'OPAC Savoie.

Un projet qui concerne 54 logements finançables en PSLA est à l'étude en 2016.

16

logements ont été programmés
en PSLA
sur les communes de Grand Lac en 2015

54

logements sont à l'étude
en PSLA
à Aix-les-Bains en 2016

LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE, INDIGNE ET INDÉCENT

▲ La lutte contre l'habitat indigne va s'appuyer sur le PIG

La mise en place de la cellule de suivi de l'habitat indigne en 2011 dans les communes de Grand Lac a permis d'identifier 45 cas d'habitat indigne, dont 90% provenant de signalements de locataires et 10% des propriétaires.

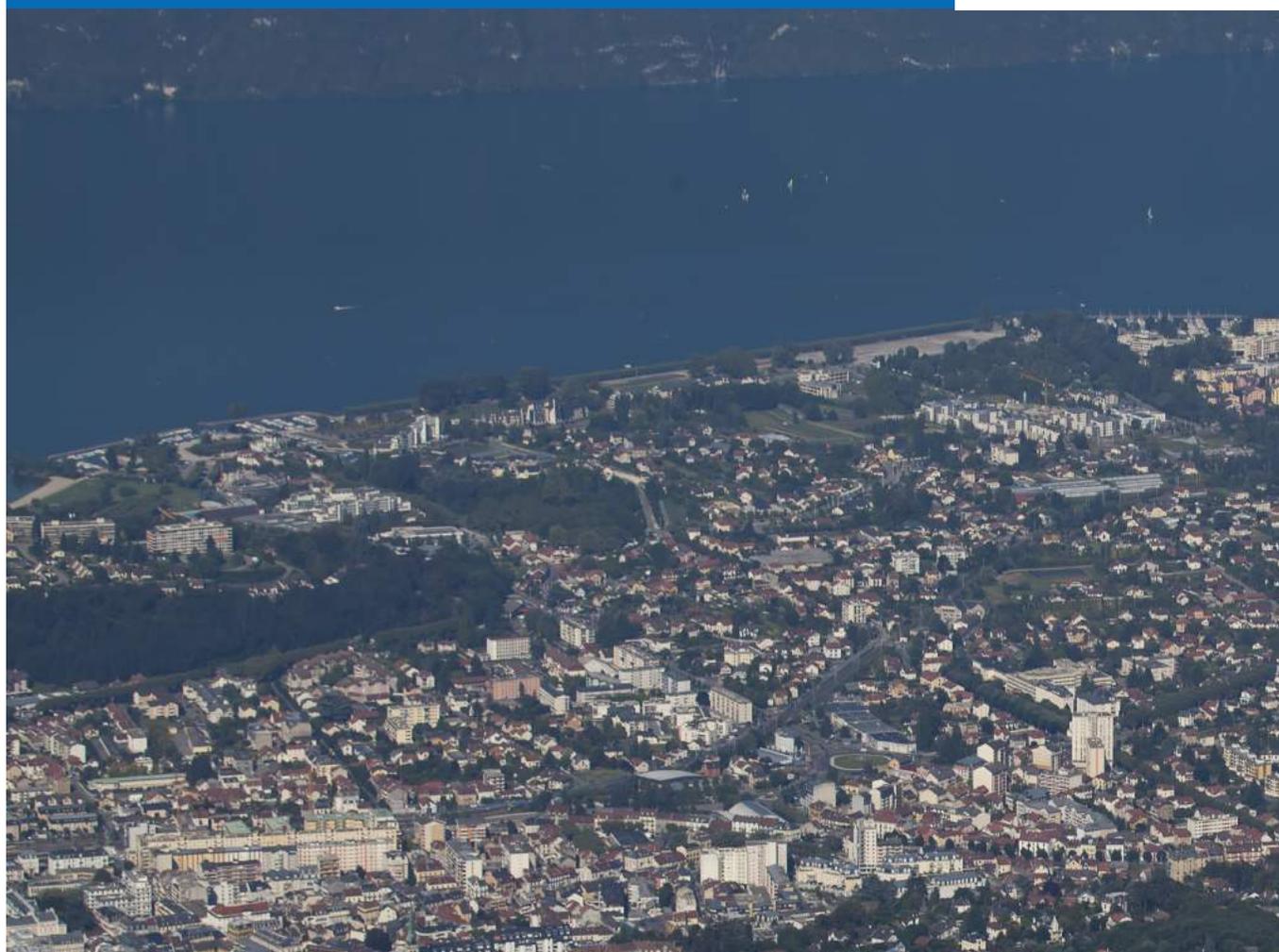
Cette cellule était active dans le cadre de l'OPAH, jusqu'à fin 2014. L'arrêt de la cellule est compensé par le suivi des cas d'habitat indigne réalisé par **le groupe technique habitat indigne (GTHI)** composé de l'ARS, de la DDCSPP, et du département.

De plus, le PIG mis en place par la CALB en 2016 cible la problématique de l'habitat indigne chez les propriétaires bailleurs, avec **un objectif de réhabilitation de 16 logements en 3 ans.**



DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

3



La Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget – Grand Lac s'est donnée comme objectifs de soutenir les publics les plus fragiles. L'agglomération agit via son PLH en proposant une offre d'hébergement pour les personnes isolées, en soutenant le maintien à domicile des personnes âgées modestes, et en développant l'offre de logements pour les étudiants.





L'hébergement dépasse les obligations légales, mais reste insuffisant au regard des demandes

Lors de la réalisation du diagnostic du PLH, 187 places d'accueil d'urgence étaient comptabilisées. L'offre d'hébergement d'urgence est supérieure au minimum imposé par la loi DALO (27 places pour Grand Lac) mais ne répond pas à l'ensemble des demandes.

L'objectif que s'est donné l'agglomération sur la durée du PLH est de produire deux nouvelles structures d'hébergement (2x20 places minimum) et de requalifier le foyer de jeunes travailleurs d'Aix-les-Bains.

L'objectif du PLH a été largement atteint, 121 logements ayant été financés en 2011, 117 en 2012 et 11 de plus en 2013. Aucun nouveau programme n'a été prévu en 2014 ou en 2015.



Le maintien à domicile va être soutenu par le PIG

Le maintien à domicile constitue la solution prioritaire, prônée sur le plan national et reprise par le schéma gérontologique départemental, pour répondre au vieillissement de la population. L'OPAH a permis de mettre en œuvre des travaux dans 54 logements afin de maintenir leurs occupants à domicile de 2012 à 2014 (propriétaires occupants ou locataires). **Le PIG 2016/2019 a comme objectif la réhabilitation de 60 logements sur 3 ans** afin de maintenir leurs occupants (propriétaires occupants) dans leur logement.



La production de logement étudiant est à près de 50% de l'objectif du PLH

Trois objectifs principaux sont pris en compte dans le PLH 2011/2017 :

- La création de 250 lits ou logements au cours de la période d'application du PLH,
- La densification et la restructuration du site du CROUS de Savoie Technolac,
- La création des sites nouveaux sur l'axe Aix-les-Bains/Le-Bourget-du-Lac.

Une résidence universitaire de 120 logements PLS a ouvert ses portes au Bourget-du-Lac en septembre 2014. Par ailleurs, **une résidence privée de 42 logements** (T1 et T2) a été créée en 2015 au cœur d'Aix-les-Bains.

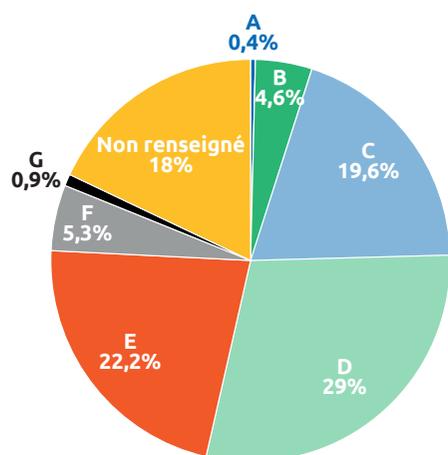
UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

4



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
DES LOGEMENTS SOCIAUX DE GRAND LAC
EN 2015

Source : DREAL RPLS 2015



455

logements rénovés
depuis 2014

80% de l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux était géré par l'OPAC en 2016, soit 2500 logements. Un nouveau diagnostic de performance énergétique a été réalisé et démontre que la moitié de ces logements sont de niveau B et C (niveau de performance énergétique BBC rénovation).

Depuis 2014, 455 logements ont bénéficié de travaux de rénovation sur la commune d'Aix les Bains :

- Quartier Franklin Roosevelt pour 272 logements
- L'Artimon et le Grand Pavois pour 150 logements
- Les Mouettes pour 33 logements

Une requalification urbaine importante est envisagée dans le quartier Marlioz suite à la définition du quartier comme prioritaire par l'Etat en 2014, à la signature d'un Contrat de Ville en 2015 (afin de définir les priorités d'intervention dans l'agglomération) et, à l'inscription de Marlioz comme quartier d'intérêt régional en 2016. A ce titre une convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU pourra être signée avant le 7 janvier 2018.

Les 453 logements sociaux du quartier Marlioz pourront bénéficier de cette opération dont les objectifs devraient permettre de renforcer la vocation résidentielle du quartier au sein de l'agglomération, de créer un pôle de centralité, de renforcer l'offre de logements et d'équipements publics (amélioration énergétique) et de préserver le commerce existant.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2011-2014 a inscrit la lutte contre la précarité énergétique au cœur de ses 5 principaux objectifs. Ainsi 46 logements occupés par leurs propriétaires ont bénéficié du programme « Habiter mieux » de 2012 à 2014, le gain énergétique moyen est de 38% par logement. Par ailleurs, 25 logements conventionnés privés ont bénéficié de travaux générant un gain énergétique de 61% par logement.

Le PIG 2016/2019 a comme priorité la lutte contre la précarité énergétique. Sur son objectif de 180 logements ciblés au cours des trois années du PIG, 90 sont orientés vers les propriétaires occupants afin de lutter contre la précarité énergétique (60 pour l'autonomie). Sur les 30 logements à financer dans le parc des propriétaires bailleurs, 16 concernent plus spécifiquement des travaux lourds afin de lutter contre l'habitat indigne, mais cet objectif de 30 logements est néanmoins fléché vers la réalisation de travaux d'amélioration énergétique.

38%

c'est le gain énergétique moyen
par logement réhabilité lors du
programme «Habiter mieux»



La modération foncière s'améliore pour les nouvelles constructions en 2015

Source : DREAL PC

DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS MISES EN CHANTIER

	DENSITÉ COLLECTIF	DENSITÉ INDIVIDUEL	PART DU COLLECTIF
2012	157 m ² /lgt	825 m ² /lgt	61%
2013	119 m ² /lgt	945 m ² /lgt	41%
2014	306 m ² /lgt	1 860 m ² /lgt	41%
2015	145 m ² /lgt	1 117 m ² /lgt	54%

Le foncier consommé pour chaque nouveau logement, est fortement impacté par le poids du collectif dans la construction neuve, bien qu'il remonte en 2015 dans les communes de Grand Lac, **il demeure à un niveau particulièrement peu élevé pour une agglomération.**

Les densités construites en individuel comme en collectif ont néanmoins progressé favorablement en 2015 au regard des niveaux observés en 2014. La taille moyenne des parcelles construites en individuel demeure cependant à un niveau élevé et supérieur à ceux constatés en 2012 et 2013.

Cette analyse ne tient pas compte de la desserte en transports en commun des différents sites de construction, ni d'éléments importants comme le site de la construction et la reconstruction de la ville sur la ville.



SYTHÈSE DES ACTIONS MISE EN ŒUVRE

5

Objectif atteint	Action à poursuivre	AVANCEMENT DU PLH
Développer le parc locatif public	Mettre en place une aide à la construction pour les logements locatifs publics	L'aide a été mise en place, l'agglomération se rapproche progressivement de l'objectif de constructions neuves inscrit au PLH.
	Engager une collaboration étroite avec les bailleurs publics	Un tableau de bord de suivi des opérations est alimenté depuis 2012. En 2016, le PPGD a renforcé les échanges avec les bailleurs
Développer une offre locative conventionnée dans le parc privé	Mettre en place un dispositif opérationnel type OPAH à l'échelle des 18 communes	Une OPAH a été mise en œuvre sur la période 2011/2014. Elle est prolongée par un PIG 2016/2019.
	Activer une cellule habitat indigne	La cellule a fonctionné avec l'OPAH de 2012 à 2014. Depuis, une veille est assurée par l'ARS la DDCSPP et le département. Le PIG 2014/2016 octroie une aide pour lutter contre l'habitat indigne
	Développer un dispositif de captation pour favoriser la création de loyers modérés sans travaux	Grand Lac a mis en place en 2013 une Garantie des Risques Locatifs qui ne s'est pas concrétisée au cours de l'OPAH. La GRL est remplacée par le dispositif Visale dès le 1er janvier 2016.
Permettre une accession à la propriété abordable	Soutenir les dispositifs d'accession abordable à destination des ménages modestes primo-accédants	Grand Lac a mis en place une aide via les PSLA (prêt social location-accession)
Répondre aux publics spécifiques	Accroître et améliorer l'offre d'hébergement pour les personnes en situation difficile	L'objectif inscrit a été atteint dès la première année de mise en œuvre du PLH. Les besoins demeurent importants
	Accroître et améliorer l'offre adaptée au vieillissement	L'OPAH est intervenue pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées de 2011 à 2014. Le PIG prend le relais à partir de 2016
	Développer une offre étudiante à prix encadrés sur les communes urbaines situées à proximité de Savoie Technolac	Près de 50% de l'objectif inscrit au PLH a déjà été construit.
Réduire les consommations énergétiques dans l'habitat existant	Sensibiliser aux comportements éco responsables dans l'habitat et inciter à l'amélioration thermique du bâti existant	L'OPAH a permis de lutter contre la précarité énergétique. Le PIG prend le relais à partir de 2016
Réduire les émissions de CO2 dans l'habitat neuf	Inciter à la construction de bâtiments d'habitation neufs certifiés économes en énergie	La réglementation RT2012 impose d'ores et déjà un objectif ambitieux
Adapter les documents d'urbanisme, afficher les contraintes et études préalables pour mettre en œuvre le PLH	Adaptation des documents d'urbanisme et harmonisation des PLU	Les documents d'urbanisme de 11 communes ont été modifiés (modification simplifiée et classique), ceux de 3 communes ont été révisés (révision partielle) et celui d'une commune a été adopté.
	Afficher les règles de mixité sociale et les contraintes de participations	9 PLU ont intégré ces règles depuis la mise en œuvre du PLH. Le PLUI permettra une stratégie urbanistique cohérente à l'échelle du territoire.
	Développer des études préalables et une assistance opérationnelle aux communes	8 études ont été finalisées de 2012 à 2014. 2 de plus au cours de l'année 2015 (Viviers du Lac et Gresy sur Aix).
Se donner les moyens d'une politique de maîtrise foncière	Alimenter un fonds de portage CALB et mettre en place les conditions financières favorables à la saisie d'opportunités foncières	Une enveloppe de 450 000 € était réservée au titre du portage foncier à vocation habitat. Depuis le 28 avril 2015, Grand Lac adhère à l'EPFL Savoie.
Animer et piloter les actions du PLH	Animer et piloter les actions du PLH	Urbanis a soutenu l'agglomération dans l'animation de l'OPAH de 2011 à 2014, à partir de 2015 Grand Lac anime seule le PLH.
	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	L'observatoire de l'habitat est suivi annuellement



1500, boulevard Lepic
73100 Aix-les-Bains

Téléphone : 04 79 35 00 51
Fax : 04 79 35 70 70

www.grand-lac.fr