

DIAGNOSTIC PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LA CCVT S'EST ENGAGÉE DANS L'ÉLABORATION DE SON 2ÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH), DOCUMENT QUI DÉFINIRA POUR UNE DURÉE DE 6 ANS LA STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE INTERCOMMUNALE EN MATIÈRE D'HABITAT

Première étape d'élaboration du PLH, ce diagnostic permet de mettre en évidence les problématiques et les besoins du territoire. Il a été élaboré de manière partenariale avec les différents acteurs de l'habitat, ainsi que par l'intermédiaire d'une enquête réalisée auprès des habitants en ligne et sur le terrain.

Les grandes tendances démographiques du territoire

UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE MÉNAGES

La CCVT connaît une dynamique démographique soutenue mais inégale sur le territoire (diminution d'habitants pour les communes de La Clusaz et du Grand-Bornand), propulsée parallèlement par un solde naturel et un solde migratoire positifs.

La croissance démographique ainsi que les modifications des modes de vie des Français (séparations, augmentation des personnes âgées vivant seules, etc.) provoquent une augmentation importante du nombre de foyers, entraînant un besoin croissant en logement.



UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Les habitants de moins de 45 ans sont en baisse sur le territoire, tandis que les plus de 45 ans augmentent, avec une nette progression des plus de 60 ans. Ces derniers représentent près d'1/4 de la population.

On assiste donc à une fuite des familles et des jeunes actifs, notamment sur les stations, entraînant des difficultés de recrutement et de maintien de classes dans les écoles.



DES INÉGALITÉS QUI S'INTENSIFIENT

La transformation de la population est marquée par des inégalités croissantes, avec d'une part l'arrivée de nouveaux habitants aux ressources élevées, et d'autre part une importante proportion de la population éligible au logement social (60%).



UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUEMENT ET UNE FORTE INTERDÉPENDANCE AVEC LE GRAND ANNECY

La croissance du nombre d'emplois sur le territoire de la CCVT est plus forte que celle du nombre d'actifs, et la connexion avec le Grand Annecy provoque d'importants déplacements domicile-travail entre les deux territoires. L'enjeu est donc de favoriser le logement des actifs et saisonniers sur la CCVT.



Des difficultés d'accès au logement

L'HABITAT PERMANENT SOUMIS À LA CONCURRENCE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

60% des logements du territoire sont des résidences secondaires et 40% des logements neufs construits sur le territoire sont à vocation touristique. L'habitat permanent est fortement impacté par l'économie touristique.



UN MARCHÉ LOCATIF TENDU

Dans le contexte de forte concurrence de la location touristique, on recense seulement une offre de location permanente pour 10 demandes.



LA FLAMBÉE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

Le prix moyen des maisons a connu une hausse de 33% en 5 ans. Moins de 10% des ménages du territoire ont les capacités financières pour acquérir une maison individuelle.



DES BESOINS IMPORTANTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Les demandeurs ont augmenté de 20% entre 2020 et 2021. Les bailleurs sociaux ont cependant de plus en plus de difficultés à produire du logement social dans le contexte économique actuel.



Un besoin en rénovation

DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

Près d'un logement sur 5 peut être qualifié de passoire énergétique selon la loi Climat et Résilience.



UN PARC PEU ADAPTÉ AU GRAND ÂGE

Les 3/4 des logements occupés par des plus de 75 ans peuvent être considérés comme inadaptés à la perte d'autonomie.



La loi climat et résilience interdit la location des logements en classe énergétique G à partir de 2025 et F à partir de 2028

SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE RÉALISÉE AUPRÈS DES HABITANTS ENTRE JUILLET ET SEPTEMBRE 2022

- Attentes fortes en matière de préservation des espaces naturels et agricoles, de développement d'une offre de logement abordable et d'accompagnement à la rénovation énergétique.
- Réserves par rapport au fort développement des meublés de tourisme, ainsi qu'à l'intensité du développement et de son impact sur les déplacements et le paysage.

COEUR DE VALLÉE

€ +++

- Pôle d'emploi en hausse et besoin en logements des salariés
- Concentration de la demande sociale HLM
- Très faible offre locale sociale hors Thônes
- Tension sur le marché locatif privé
- Enjeu de réhabilitation du parc locatif privé
- Nécessité d'une offre abordable pérenne
- St-Jean-de-Sixt en 1ère ligne du report stations (explosion de la construction, forte progression des résidences principales et encherissement des prix de l'immobilier.)

Carte de synthèse du diagnostic du Programme Local de l'Habitat

INTERDÉPENDANCE CCVT / GRAND ANNECY

Grand Annecy

1149 - 1 salarié / 7

2300 - 1 actif / 4

PORTE D'ENTRÉE DES ARAVIS

€ ++++

- Gentrification marquée
- Très faible offre locale sociale
- Nécessité d'une offre abordable pérenne

STATIONS DES ARAVIS

€ +++++

- 80% de la construction à vocation touristique
- Prix immobiliers hors norme
- Exclusion des actifs locaux
- Difficulté de logement des saisonniers
- Nécessité d'une offre abordable pérenne
- Gentrification marquée

VAL SULENS

€ ++

- Faible demande sociale
- Développement pavillonnaire
- Hausse du prix immobilier, désormais quasi équivalent au Coeur de Vallée

Mobilités et flux migratoires

- ➔ Mobilités professionnelles CCVT/Grand Annecy
- ➔ Migrations résidentielles principales

Structuration du territoire

- Pôle central
- Pôle secondaire
- Pôle de proximité
- Pôle ruraux