

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Vallée de Chamonix Mont-Blanc

Vallorcine - Chamonix-Mont-Blanc - Les Houches - Servoz



Programme Local de l'Habitat



avec le soutien de :



Rhône Alpes Région

COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vallée de Chamonix Mont-Blanc
Vallorcine - Chamonix-Mont-Blanc - Les Houches - Servoz

101 place du Triangle de l'Amitié - BP91

74400 CHAMONIX

04 50 54 39 76

PROGRAMME LOCAL DE L' HABITAT



Avec l'appui de Géodes
17-19 rue André Gide - 74000 ANNECY
Tél. 04.50.52.81.45 Fax : 04.50.52.72.11
geodes@aatcs.org



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC

PREAMBULE 2

L'ENVIRONNEMENT SOCIOECONOMIQUE ET SON IMPACT SUR L'HABITAT 4

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN RALENTISSEMENT 5

UN TERRITOIRE DE 60 000 HABITANTS 5

VIELLISSEMENT RAPIDE DE LA POPULATION 12

UN PROFIL DES MENAGES QUI EVOLUE RAPIDEMENT 14

LA RELATION EMPLOI/HABITAT DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 16

RELATIF DYNAMISME DE L'EMPLOI LOCAL 16

UNE GEOGRAPHIE QUI CONTRAINT LES LIENS ENTRE LE LIEU DE TRAVAIL ET DOMICILE 20

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 28

STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 29

55.8% DE RESIDENCES SECONDAIRES 29

TRES FAIBLE NIVEAU DE VACANCE 30

PLUS DES DEUX TIERS DU PARC DE LOGEMENTS EN COLLECTIF 32

L'OCCUPATION DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES 34

UNE DOMINATION DU PARC DE PROPRIETAIRES-OCCUPANTS 34

SOUS REPRESENTATION DES GRANDS LOGEMENTS DANS LES COMMUNES TOURISTIQUES 36

AGE ET ETAT DU PARC DE LOGEMENTS 39

L'OPAH PAYS DU MONT-BLANC : DES RESULTATS MITIGES 40

LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DU LOGEMENT 42

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 43

FORTE PRODUCTION JUSQU'EN 2007, CHUTE DE LA PRODUCTION EN 2008-2009 43

LE MARCHE LOCATIF PRIVE 47

UNE OFFRE FORTEMENT CONCENTREE DANS LES CENTRES URBAINS 47

UN PARC LOCATIF INSTABLE, DES CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES 48

DETENTE RELATIVE ET SELECTIVE DU MARCHE LOCATIF PRIVE EN 2009 49

DES NIVEAUX DE LOYERS QUI DEMEURENT TRES ELEVES 50

LE FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL 52

2409 LOGEMENTS LOCATIFS AIDES FAMILIAUX EN 2010 52

L'EVOLUTION RECENTE DU PARC LOCATIF SOCIAL 56

FORTE PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE	58
1073 DEMANDEURS EN ATTENTE POUR 2409 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	58
UNE DEMANDE LOCALE OU DE PROXIMITE	59
UNE FORTE DEMANDE DE PETITS LOGEMENTS (TYPE 1 ET TYPE 2)	61
UN PROFIL DES DEMANDEURS MOINS PRECARISES	62
LA NECESSITE DE POURSUIVRE LE DEVELOPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL	62

LE LOGEMENT DES PUBLICS DEFAVORISES ET DES POPULATIONS SPECIFIQUES	63
L'HEBERGEMENT D'URGENCE : UNE REPONSE A PARTAGER ET A ETOFFER A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	63
L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE, MAILLON DEFICITAIRE DANS LE PAYS DU MONT-BLANC	65
LE LOGEMENT DES MENAGES AGES : DES BESOINS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIES	65
LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DE PERSONNES HANDICAPEES	67
L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	68
LE LOGEMENT DES ACTIFS SAISONNIERS	69
DES FORTES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES	70

LE MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE	72
UN MARCHE PARTICULIEREMENT SELECTIF	72

LE FONCIER AU CŒUR DES ENJEUX D'HABITAT	76
DES COUTS DU FONCIER PARMIS LES PLUS ELEVES DU DEPARTEMENT	76
DES STRATEGIES COMMUNALES DE MAITRISE FONCIERES EN FAVEUR DE L'HABITAT TRES FORTEMENT PENALISEES	77
DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITAT POUR LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE	79

SYNTHESE	79
-----------------	----

LES CONSTATS ET ENJEUX D'HABITAT DANS LE PAYS DU MONT-BLANC	80
--	----

DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS STRATEGIQUES

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	83
--	----

ORIENTATION 1.	
PRESERVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN DIVERSIFIANT ET DEVELOPPANT L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES	84

ORIENTATION 2.	
METTRE EN ŒUVRE DES STRATEGIES FONCIERES EN FAVEUR DE PROJETS D'HABITAT ACCESSIBLE	86

ORIENTATION 3.	
PROMOUVOIR ET DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE	87

ORIENTATION 4.	
AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES DU TERRITOIRE	89

ORIENTATION 5.	
SUIVRE, PILOTER, ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT	91

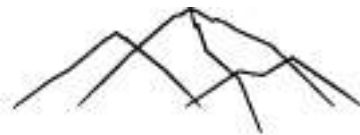
TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION 1	
FAVORISER LES «PARCOURS LOGEMENTS» : DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS AIDES EN LOCATIF ET ACCESSION	94

ACTION 2	
ADAPTER LES PLU, MOBILISER LES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE, ORIENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	99

ACTION 3	
MUTUALISER DES MOYENS FINANCIERS EN APPUI A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES PERMANENTS, EN LOCATIF ET ACCESSION	102
ACTION 4	
ACCOMPAGNER L'ADAPTATION ET LA REHABILITATION DU PARC LOCATIF AIDE ANCIEN	107
ACTION 5	
RENFORCER LA MOBILISATION DES PUBLICS ET ACTEURS LOCAUX EN FAVEUR DE LA MAITRISE DE L'ENERGIE DANS LE LOGEMENT	109
ACTION 6	
MOBILISER LE POTENTIEL DE LOGEMENTS TOURISTIQUES DEQUALIFIES/VACANTS EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR ACTIFS SAISONNIER/PERMANENTS	113
ACTION 7	
FAVORISER L'ADAPTATION DU LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT DES MENAGES	115
ACTION 8	
AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS EN HEBERGEMENT D'URGENCE ET D'ACCUEIL DES SAISONNIERS	118
ACTION 9	
METTRE EN PLACE UNE INGENIERIE SPECIFIQUE HABITAT AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	120
ACTION 10	
CONSTITUTION ET ANIMATION D'UN COMITE PARTENARIAL DE SUIVI DU PLH	122
TABLEAU RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	123

PREMIERE PARTIE



VALLÉE DE CHAMONIX
MONT-BLANC



DIAGNOSTIC

PREAMBULE

Au regard des enjeux transversaux qui s'exercent dans son territoire, le SIVOM du Pays du Mont Blanc regroupant 14 communes, décidait en 2009 d'élaborer un **Programme Local de l'Habitat, afin d'engager une politique intercommunale du logement**, dans le cadre d'une concertation avec les acteurs de l'habitat du territoire

Cette démarche d'élaboration s'inscrivait dans la continuité des démarches intercommunales menées dans le domaine de l'habitat et du logement, et notamment de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Pays du Mont Blanc lancée en 2006 (achevée en 2011).

Amorcée en 2009, **la démarche d'élaboration du PLH à l'échelle des 14 communes du SIVOM du Pays du Mont-Blanc s'est inscrite en parallèle dans une période de profondes évolutions des périmètres de coopération intercommunale.**

- **Le 14 décembre 2009, 4 communes du Syndicat Mixte délibéraient pour créer la Communauté de Communes de la Vallée Chamonix Mont-Blanc (regroupant Servoz, Les Houches, Chamonix Mont-Blanc et Vallorcine).**
- **Le SIVOM devient alors le Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc**, regroupant la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc et les 10 autres communes du territoire (Sallanches, Saint-Gervais-les-Bains, les Contamines-Montjoie, Combloux, Cordon, Megève, Passy, Demi-Quartier, Praz-sur-Arly, Domancy).
- De 2010 à fin 2012, une réflexion a été menée pour définir un périmètre de coopération intercommunale à l'échelle de ces 10 communes : **au 1^{er} janvier 2013 était ainsi créée la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc.**

Du fait de ce contexte, la démarche d'élaboration du PLH initiée à l'échelle des 14 communes ainsi pris du retard dans différentes phases du processus, notamment du fait de la transformation du SIVOM en Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc et des interrogations sur le portage possible d'un PLH par une telle structure.

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat s'est ainsi déclinée en trois phases :

- Dans le cadre d'un **DIAGNOSTIC**, les élus et partenaires disposent d'une **connaissance des situations, des spécificités, des besoins et des problématiques locales de l'habitat**, aux différentes échelles territoriales, au regard du contexte économique, social, et de développement d'aménagement et de perspectives de développement du territoire.
Cette démarche a été conduite à l'échelle des 14 communes et déclinée par sous-territoires.

- **Ensemble du territoire du Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc** (14 communes),
- **Quatre sous-territoires** dont les périmètres avaient été définis par la Commission des Grands Enjeux du SIVOM Pays du Mont-Blanc en 2009 (voir carte ci-après) :
 - **la Haute Vallée de L'Arve correspondant à la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc,**

- la Plaine du Mont-Blanc, le Val Montjoie et le Val d'Arly, ces trois sous-ensembles étant désormais associés à partir de 2013 dans la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc.



Cette phase de diagnostic a été validée dans le cadre du Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc.

- Ont ensuite été définis les grands objectifs, les ambitions et les **ORIENTATIONS STRATEGIQUES** pour une politique de l'habitat concertée à l'échelle intercommunale.

Cette phase d'étude a été validée dans le cadre du Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc, puis revalidée par chacune des deux communautés de communes.

- Au regard des priorités définies dans le document d'orientations, les élus ont défini et validé un **PROGRAMME D' ACTIONS OPERATIONNEL**, adapté à l'échelle et aux spécificités des communes, améliorant la prise en compte des besoins en logements des habitants, et partagé par l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat.

Le programme d'actions a été défini à l'échelle de la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET SON IMPACT SUR L'HABITAT



Photo Mano Colonel

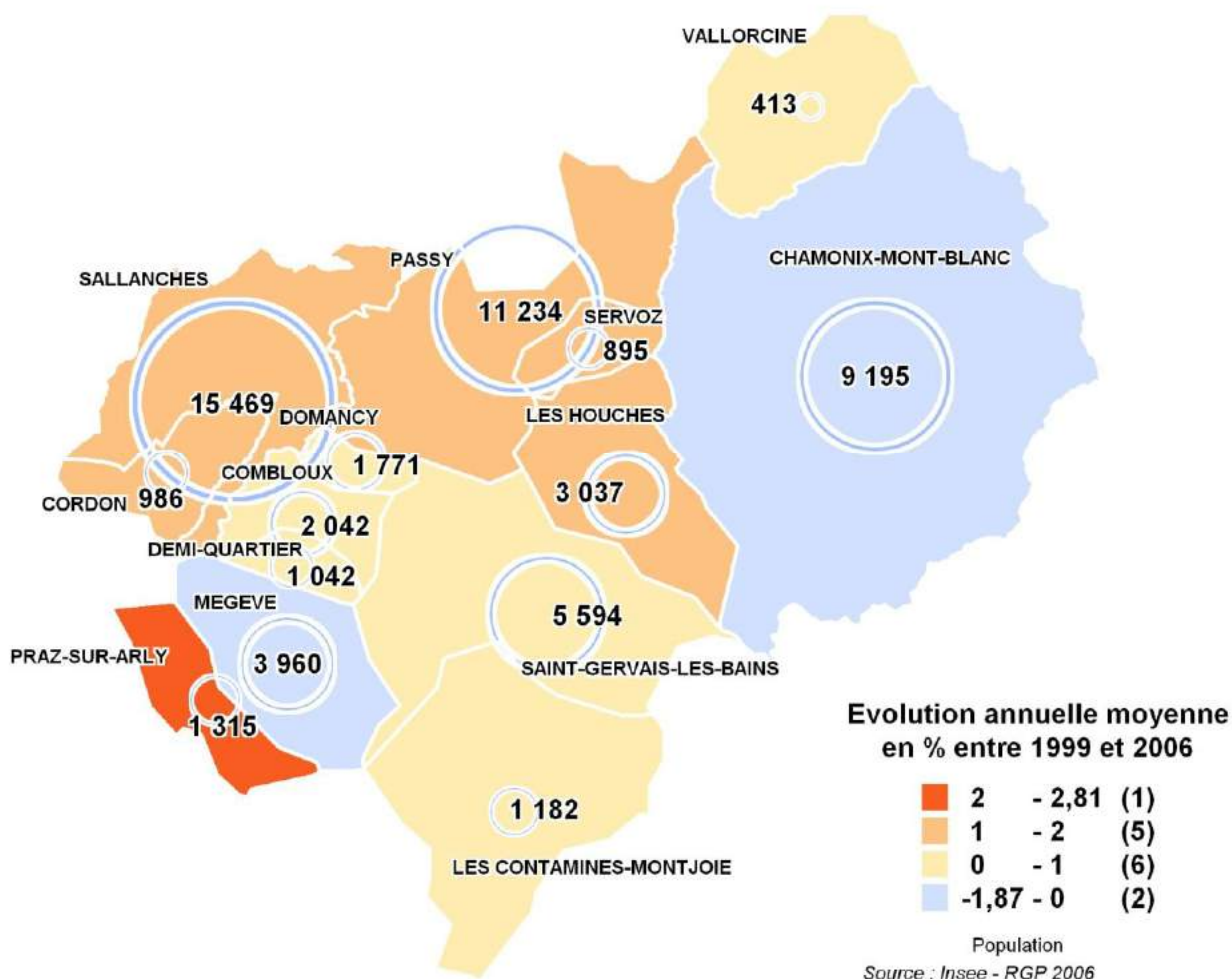
UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN RALENTISSEMENT

UN TERRITOIRE DE 60 000 HABITANTS

La population des 14 communes du Pays du Mont-Blanc atteignait au dernier recensement INSEE **58136 habitants (population municipale, sans double compte)**, en contre **55855 habitants au recensement de 1999**.

Les communes de la **Plaine du Mont-Blanc regroupent 51% de la population**, les **4 communes de la Haute Vallée de l'Arve 23%**, le **Val Montjoie 12%** et les communes du **Val d'Arly 14%**.

POPULATION AU RECENSEMENT 2006
ET RYTHME DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1999 ET 2006



A l'échelle communale, **72% de la population habitent les 4 communes les plus urbaines**, avec respectivement 27% à Sallanches, 19% à Passy, 16% à Chamonix et 10% à Saint-Gervais-les-Bains.

Depuis 1982, le rythme de croissance de la population ne cesse de diminuer dans le Pays du Mont-Blanc :

- Entre 1982 et 1990, la population gagne en moyenne 1.35%/an soit +650 habitants par an
- Entre 1990 et 1999, elle progresse de +0.96%/an soit +510 habitants par an
- La dernière décennie marque une rupture, avec une baisse sensible du rythme de croissance démographique avec +0.57%/an, soit +326 habitants en moyenne par an**, soit un rythme de croissance nettement inférieure à la croissance enregistrée dans le département (+1.4%/an).

Evolution de la population entre 1990, 1999 et 2006

	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2006	Taux de variation annuel moyen 1990 - 1999	Taux de variation annuel moyen 1999 - 2006
Chamonix-Mont-Blanc	9 701	9 829	9 195	0,15%	-0,95%
Combloux	1 716	1 992	2 042	1,67%	0,36%
Les Contamines-Montjoie	994	1 126	1 182	1,40%	0,70%
Cordon	766	878	986	1,53%	1,67%
Demi-Quartier	866	1 031	1 042	1,96%	0,15%
Domancy	1 527	1 710	1 771	1,27%	0,50%
Les Houches	1 947	2 708	3 037	3,73%	1,65%
Megève	4 750	4 518	3 960	-0,55%	-1,87%
Passy	9 235	10 094	11 234	0,99%	1,54%
Praz-sur-Arly	922	1 083	1 315	1,80%	2,81%
Saint-Gervais-les-Bains	5 124	5 290	5 594	0,35%	0,80%
Sallanches	12 767	14 387	15 469	1,34%	1,04%
Servoz	619	819	895	3,16%	1,28%
Vallorcine	329	390	413	1,91%	0,82%
CC Vallée de Chamonix MB	12 596	13 746	13 540	0,98%	-0,22%
Plaine du Mont Blanc	24 295	27 069	29 461	1,21%	1,22%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	8 254	8 624	8 359	0,49%	-0,45%
Val Montjoie	6 118	6 416	6 776	0,53%	0,78%
CC Pays du Mont-Blanc	38 667	42 109	44 596	0,95%	0,82%
SM Pays du Mont Blanc	51 263	55 855	58 136	0,96%	0,57%
Haute-Savoie	568 286	631 963	696 254	1,19%	1,39%

Source : INSEE RGP 1990, 1999 et 2006

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE FORTEMENT DIFFERENCIEE SELON LES COMMUNES

A l'échelle des communes et des sous territoires du Pays du Mont-Blanc, le rythme d'évolution démographique 1999-2006 laisse apparaître de fortes disparités :

- Il est largement positif et stable dans la Plaine du Mont-Blanc (+1.22%/An), avec une croissance soutenue depuis 1999 notamment à Passy et Cordon
- Il est désormais négatif dans la Haute-Vallée de l'Arve (-0.22%/an), en chute brutale par rapport à la période 1990-1999 (+0.98%/an)
- Il est également négatif dans le Val d'Arly du fait de la forte diminution de population enregistrée à Megève (alors que la population progresse dans toutes les autres communes et en particulier à Praz-sur-Arly),
- La croissance s'accélère légèrement dans le Val Montjoie, du fait d'une nette progression à Saint-Gervais-les-Bains.

Evolution du rythme de croissance démographique	Variation annuelle moyenne du nombre d'habitants		Evolution du rythme annuel de croissance	Taux de variation annuel moyen 1999 - 2006 en %
	1990-1999	1999-2006		
Chamonix-Mont-Blanc	14	-91	↘	-0,95%
Combloux	31	7	↘	0,36%
Les Contamines-Montjoie	15	8	↘	0,70%
Cordon	12	15	↗	1,67%
Demi-Quartier	18	2	↘	0,15%
Domancy	20	9	↘	0,50%
Les Houches	85	47	↘	1,65%
Megève	-26	-80	↘	-1,87%
Passy	95	163	↗	1,54%
Praz-sur-Arly	18	33	↗	2,81%
Saint-Gervais-les-Bains	18	43	↗	0,80%
Sallanches	180	155	↘	1,04%
Servoz	22	11	↘	1,28%
Vallorcine	7	3	↘	0,82%
CC Vallée de Chamonix MB	128	-29	↘	-0,22%
Plaine du Mont Blanc	308	342	↗	1,22%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	41	-38	↘	-0,45%
Val Montjoie	33	51	↗	0,78%
CC Pays du Mont Blanc	382	355	↘	0,82%
SM Pays du Mont Blanc	510	326	↘	0,57%

UN

SOLDE

MIGRATOIRE NEGATIF ENTRE 1999 ET 2006

L'analyse plus précise des composantes des évolutions démographiques laisse apparaître globalement **un solde migratoire légèrement négatif (-250 habitants soit -0.06%/an)**, avec un nombre d'habitants ayant quitté le territoire désormais légèrement supérieur au nombre d'habitants ayant emménagé depuis le début de la décennie.

Dans le Pays du Mont-Blanc, **la croissance démographique n'a donc été alimentée durant la dernière décennie uniquement que par le mouvement naturel**, avec + 2530 habitants (solde naturel : bilan naissances décès).

A l'échelle des communes, **les disparités sont également très marquées**, avec des soldes migratoires fortement négatifs à Chamonix et Megève et dans une moindre mesure à Combloux, Demi-Quartier, quatre communes à vocation touristique très marquée qui ont connu une progression soutenue des prix immobiliers durant la dernière décennie.

Le solde migratoire est quasiment nul à Saint-Gervais-les-Bains.

A l'inverse, la croissance liée au solde migratoire est significative à Cordon, Passy, Praz-sur-Arly et Servoz (supérieure à +1%/an entre 1999 et 2006), elle l'est un peu moins aux Contamines, les Houches, Sallanches et Vallorcine.

Composante des évolutions de la population entre 1999 et 2006

	Taux de variation annuel moyen 1999 - 2006	Solde naturel 1999 - 2006	Solde migratoire 1999 - 2006	Taux de variation annuel moyen dû au mouvement naturel 1999 - 2006	Taux de variation annuel moyen dû au mouvement migratoire 1999 - 2006
Chamonix-Mont-Blanc	-0,95%	387	-1 021	0,58%	-1,53%
Combloux	0,36%	146	-96	1,04%	-0,68%
Les Contamines-Montjoie	0,70%	36	20	0,45%	0,25%
Cordon	1,67%	40	68	0,62%	1,05%
Demi-Quartier	0,15%	35	-24	0,48%	-0,33%
Domancy	0,50%	87	-26	0,72%	-0,21%
Les Houches	1,65%	239	90	1,20%	0,45%
Megève	-1,87%	35	-593	0,12%	-1,98%
Passy	1,54%	345	795	0,47%	1,07%
Praz-sur-Arly	2,81%	70	162	0,85%	1,96%
Saint-Gervais-les-Bains	0,80%	311	-7	0,82%	-0,02%
Sallanches	1,04%	747	335	0,72%	0,32%
Servoz	1,28%	33	43	0,55%	0,72%
Vallorcine	0,82%	19	4	0,68%	0,14%
CC Vallée de Chamonix MB	-0,22%	678	-884	0,71%	-0,92%
Plaine du Mont Blanc	1,22%	1 219	1 172	0,62%	0,60%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	-0,45%	286	-551	0,48%	-0,93%
Val Montjoie	0,78%	347	13	0,76%	0,03%
CC Pays du Mont-Blanc	0,82%	1 852	634	0,61%	0,21%
SM Pays du Mont Blanc	0,57%	2 530	-250	0,64%	-0,06%
Haute-Savoie	1,39%	29 340	34 952	0,60%	0,80%

Source : INSEE RGP 1999 et 2006

Cette analyse détaillée des évolutions démographiques est largement éclairée par celle des migrations résidentielles dans les communes durant la dernière décennie, c'est-à-dire l'analyse de lieux d'habitation des personnes ayant emménagé dans le Pays du Mont-Blanc.

D'IMPORTANTES MOUVEMENTS DE POPULATION INTERNES DANS LE PAYS DU MONT-BLANC

Trois facteurs principaux sont intervenus dans la mobilité résidentielle qu'ont connue les communes du Pays du Mont-Blanc durant la dernière décennie.

⇒ LE NIVEAU D'ACCESSIBILITE DES MARCHES DU LOGEMENT DANS LES COMMUNES

La très forte augmentation des prix immobiliers en accession comme dans le parc locatif privé dans certaines communes, aggravé par l'inadaptation de l'offre à une partie de la demande en logements (déficit de logements familiaux) a été le principal moteur de la mobilité résidentielle à l'intérieur du Pays du Mont-Blanc, incitant de nombreux ménages à déménagé des communes les « plus chères » pour des communes périphériques plus accessibles.

La dernière décennie a été ainsi caractérisée par le « desserrement » très marqué d'une partie de la population mégevanne et chamoniarde. C'est également le cas, dans des proportions plus limitées à Demi-Quartier et Combloux où les soldes migratoires sont ainsi négatifs, au « bénéfique » de ceux des communes périphériques qui ont accueilli ces habitants. Durant la dernière décennie, Les Houches (31% de la population ayant emménagé dans la commune), Servoz (43% des emménagements) et dans une moindre mesure Passy (6% des emménagements) ont accueilli une population anciennement Chamoniarde.

Parallèlement, de nombreux mégevans se sont installés à Praz-sur-Arly (27% des emménagements dans cette commune) et Demi-Quartier (27% des emménagements) et dans une moindre mesure Combloux (8% des emménagements).

Ces départs de population vers d'autres communes du Pays du Mont-Blanc, motivés par la recherche de conditions de marché du logement plus accessibles n'ont pas concerné que Chamonix et Megève. Au cours de la dernière décennie d'autres communes touristiques ont connu également une forte augmentation des prix des marchés immobiliers. C'est le cas par exemple des Houches dont une partie de la population s'est installée en particulier à Servoz.

Origine de la population qui a emménagé dans les communes entre 2000 et 2006

Lieux de résidence antérieur (5 ans auparavant)	commune de résidence au dernier recensement Insee													
	Chamonix-Mont-Blanc	Combloux	Cordon	Demi-Quartier	Domancy	Les Contamines-Montjoie	Les Houches	Megève	Passy	Praz-sur-Arly	Saint-Gervais-les-Bains	Sallanches	Servoz	Vallorcine
Chamonix-Mont-Blanc	-	2,1%			0,7%		31,3%		5,7%	0,9%	3,1%	3,5%	43,3%	13,9%
Les Houches	11,8%						-	0,6%	2,0%		2,0%	0,9%	17,2%	3,8%
Servoz	2,1%						3,3%		1,8%		0,3%	0,1%	-	
Vallorcine	0,3%										0,3%			-
Combloux	0,0%		1,6%	10,6%	3,4%			4,9%	0,9%	8,3%	0,6%	2,1%	1,7%	
Les Contamines-Montjoie	0,5%					-	0,5%	0,6%	0,6%		2,4%	0,6%		
Cordon	0,0%	2,1%	-		6,1%			1,2%	0,2%		0,3%	1,8%		
Demi-Quartier	0,0%	12,8%		-	0,7%		2,2%	8,0%	0,3%	5,9%	1,0%	0,3%		
Domancy	0,8%	0,9%	4,8%		-		2,2%	2,5%	1,0%		5,6%	2,8%		
Megève	0,8%	8,1%		27,7%	0,7%			-	2,0%	27,5%	4,5%	2,5%		
Passy	2,7%		3,2%	4,3%	24,8%	2,9%	1,6%		-		11,5%	11,3%	3,9%	
Praz-sur-Arly	0,0%	0,9%		6,4%		5,7%	1,6%	4,9%	0,1%	-		0,3%	1,7%	
Saint-Gervais-les-Bains	0,8%	4,5%	6,3%		7,9%	5,7%	1,1%	0,6%	8,4%		-	5,5%	1,7%	
Sallanches	0,8%	8,1%	34,9%	8,5%	23,9%		3,3%	3,7%	17,3%	4,6%	6,0%	-	3,9%	
Hte-Savoie	5,3%	9,6%	19,0%	6,4%	12,4%	2,9%	4,4%	12,3%	12,6%	6,2%	11,1%	18,9%	5,0%	0,0%
Rhône-Alpes	14,4%	19,4%		25,5%	10,1%	17,1%	4,9%	23,3%	11,1%	9,9%	13,4%	10,7%	11,1%	27,8%
Hors Rhône-Alpes	59,7%	31,6%	30,2%	10,6%	9,5%	65,7%	43,4%	37,4%	36,0%	36,7%	37,9%	38,9%	10,6%	54,4%

⇒ LE « DESSERREMENT » URBAIN de SALLANCHES

Evolution caractéristique des pôles urbains, **la ville de Sallanches a connu un desserrement de sa population en direction des communes voisines**, en priorité en habitat individuel alimentant un mouvement progressif de périurbanisation dans la Plaine du Mont-Blanc. C'est le cas de la commune de Cordon (35% des emménagés sont d'anciens Sallanchards), Domancy (24%) Passy (17%) et dans une moindre mesure Combloux (8%).

⇒ LE NIVEAU D'ATTRACTIVITE DU MARCHE DE L'EMPLOI

Territoire à forte vocation touristique, le Pays du Mont-Blanc est fortement attractif en terme d'emplois, notamment pour de jeunes ménages et petits ménages originaires de l'extérieur du département.

Cette spécificité des territoires touristiques induit **un renforcement des mouvements résidentiels**, qui ne sont pas uniquement saisonniers (durant notamment la saison d'hiver). Certains actifs venant occuper des emplois touristiques s'installent quelques années dans le Pays du Mont-Blanc, puis quittent le territoire.

Globalement, **la mobilité résidentielle de la population interne à chaque commune a été plus forte dans le Pays du Mont-Blanc par rapport à la moyenne départementale** : 14% de la population a déménagé pour un autre logement dans la même commune, contre 10% à l'échelle départementale.

Globalement, les mouvements de population dans le Pays du Mont-Blanc sont caractérisés à la fois par :

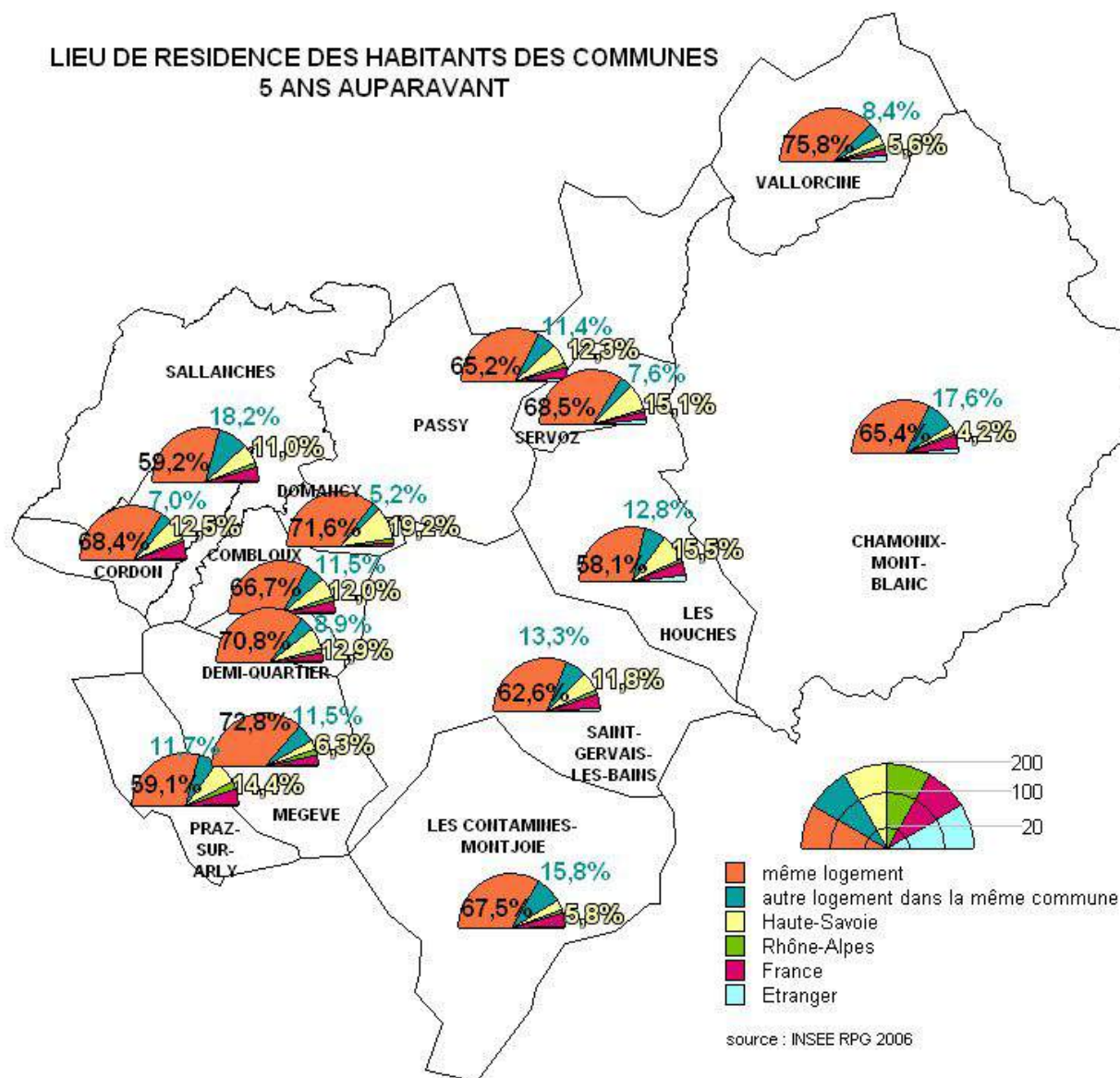
- ❑ **Une forte mobilité interne aux communes** : 14% de la population a déménagé dans la même commune entre 2000 et 2006 (contre 10% en Haute-Savoie), en lien notamment avec le profil de la population constituée par une part importante de petits ménages dont la mobilité résidentielle est plus forte ;
- ❑ **Des emménagements externes plus limités** : globalement 78% de la population est restée dans la même commune entre 2000 et 2006 (72% en Haute-Savoie), niveau dû à des facteurs multiples et notamment par le marché du logement très tendu dans certaines communes ainsi que parfois la position géographique excentrée des axes de circulations principaux qui pénalise l'attractivité résidentielle de la commune.

La mobilité résidentielle est néanmoins fortement différenciée selon le profil des communes.

- ❑ **Une mobilité interne soutenue, caractéristique des secteurs urbains est relevée à** : Sallanches et Chamonix (la structure du parc de logements et le profil des ménages favorise leur mobilité résidentielle)

- ❑ Les parts les plus élevées **d'emménagements de population extérieure à la commune sont constatées** à Cordon, aux Houches, à Praz-sur-Arly, Servoz, Saint-Gervais-les-Bains, Passy, et Domancy, communes qui ont une forte attractivité résidentielle, notamment pour des ménages originaires des communes touristiques située en périphérie.
- ❑ Les emménagements **de population extérieure à Chamonix et Megève sont restés limités du fait de marché du logement peu accessible**, tendance exercée également à Vallorcine et aux Contamines, communes excentrées des axes principaux.

LIEU DE RESIDENCE DES HABITANTS DES COMMUNES 5 ANS AUPARAVANT



VIELLISSEMENT RAPIDE DE LA POPULATION

Le profil de la population du Pays du Mont-Blanc apparaît jeune, avec une part de moins de 20 ans atteignant 25,3% au dernier recensement, légèrement en retrait par rapport à la moyenne départementale (26%).

A l'échelle des territoires, **c'est dans la Plaine du Mont-Blanc que la part des moins de 20 ans est la plus élevée, avec 25.9%**.

L'analyse de la structure par classe d'âge de la population laisse toutefois apparaître une progression plus rapide que dans le département :

- ❑ La population de moins de 40 ans perd 4.2 points en 7 ans (51.1% en 2006, 55.3% en 1999 et 61% en 1990), pour être nettement inférieure au niveau départemental (53.2%).
- ❑ **La tranche des 20-40 ans diminue fortement** (- 3.5 points contre -1.7points en Haute-Savoie) et passe de 29.2% en 1999 à 25.8% au dernier recensement, au profit des tranches d'âges supérieures : les 40-60 ans évoluent de 26.6% en 1999 à 29.1% en 2006. La progression des plus de 60 ans est un peu plus limitée : 18.1% en 1999 contre 19.9% en 2006.

La diminution de la part des tranches d'âges 20-40 ans, qui correspond aux jeunes couples avec enfants, est plus accentuée dans la Haute-Vallée de l'Arve, passant de 30.4% en 1999 à 26.4% fin 2006.

Très clairement, **ces évolutions mettent en évidence les difficultés croissantes rencontrées par les ménages dans la tranche 20-40 ans (couples, familles, familles monoparentales) à s'installer ou se maintenir dans le territoire**, notamment dans les communes touristiques où la cherté et l'inadaptation de l'offre (déficit de moyens et grands logements, l'offre existant étant proposée à des prix ou loyers très élevés).

Evolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2006

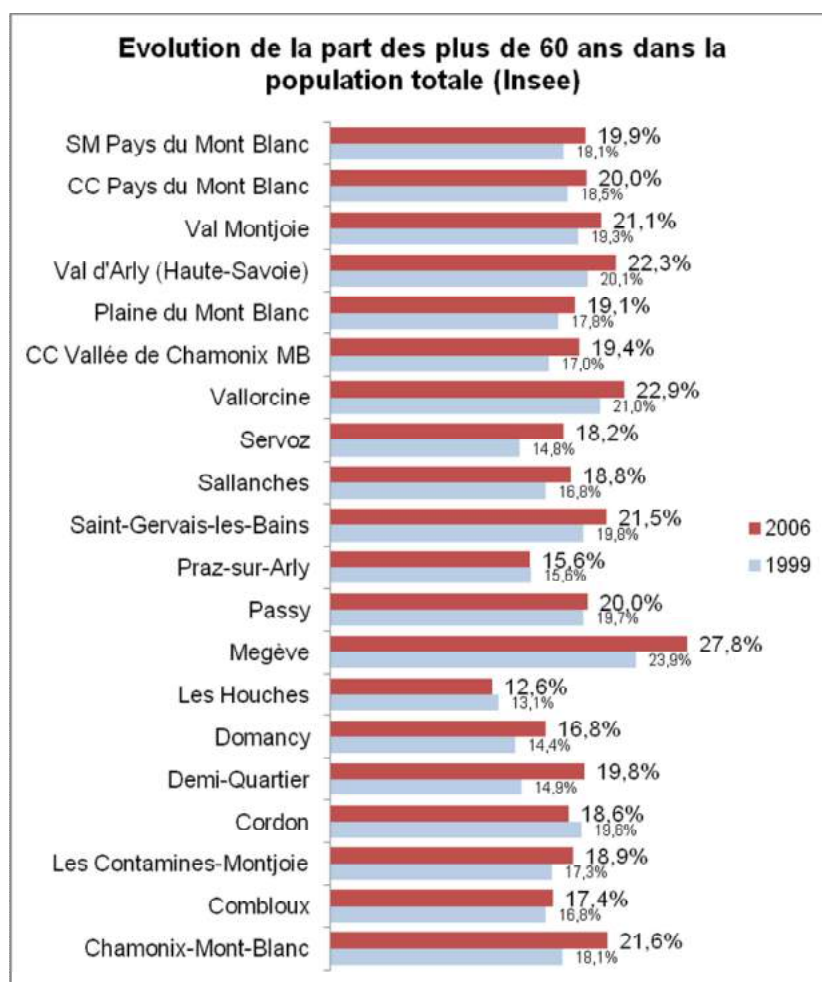
	Population de moins 20 ans		Population de 20 à 39 ans		Population de 40 à 59 ans		Population de plus de 60 ans	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006	1999	2006
CC Vallée de Chamonix MB	25,4%	24,8%	30,4%	26,4%	27,1%	29,4%	17,0%	19,4%
Plaine du Mont Blanc	26,9%	25,9%	29,2%	26,2%	26,1%	28,8%	17,8%	19,1%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	24,9%	24,5%	27,9%	23,4%	27,1%	29,8%	20,1%	22,3%
Val Montjoie	25,3%	24,8%	28,5%	25,4%	26,9%	28,7%	19,3%	21,1%
CC Pays du Mont Blanc	26,3%	25,5%	28,8%	25,6%	26,4%	28,9%	18,5%	20,0%
SM Pays du Mont Blanc	26,1%	25,3%	29,2%	25,8%	26,6%	29,1%	18,1%	19,9%
Haute-Savoie	26,1%	26,0%	28,9%	27,2%	27,4%	28,4%	17,6%	18,4%

Source : INSEE RGP 1999 et 2006

20% DE PLUS DE 60 ANS DANS LE PAYS DU MONT-BLANC

La part de ménages âgés de plus de 60 ans est supérieure de près de 2 points de la moyenne départementale, avec 19.9% contre 18.1% en Haute-Savoie.

Dans le Val d'Arly, ce taux atteint plus de 21%, du fait notamment du poids des plus de soixante ans dans la commune de Megève (près de 28% en 2006).



A l'échelle des communes, la part des ménages de plus de 60 ans est d'ailleurs fortement diversifiée selon les communes.

Les taux les plus élevés sont relevés dans des communes touristiques au profil « urbain » comme Megève, Chamonix et Saint-Gervais-les-Bains, du fait à la fois de la cherté des marchés immobiliers locaux qui tend à limiter l'accès ou le maintien de ménages jeunes (notamment à Megève et Chamonix), mais également du fait du caractère urbain de ces communes, avec un niveau d'équipements, de services attractifs pour des profils de ménages âgés.

Plus ponctuellement, la part de ménages âgés est également forte à Vallorcine, du fait de la situation géographique et de la faiblesse du nombre d'emplois locaux dans cette commune, qui pénalise l'installation ou le maintien de jeunes ménages.

La situation de certaines communes à forte vocation touristique comme Les Houches, Combloux, Praz-sur-Arly, avec une part de ménages âgés relativement limitée peut être expliquée par l'installation de nombreux jeunes ménages et des familles durant la dernière décennie.

La forte progression de prix enregistrée dans ces communes ces dernières années limite toutefois désormais l'accueil et l'installation de ces catégories de ménages : on peut supposer que la part des ménages de plus de 60 ans devrait progresser dans les prochaines années.

UN PROFIL DES MENAGES QUI EVOLUE RAPIDEMENT

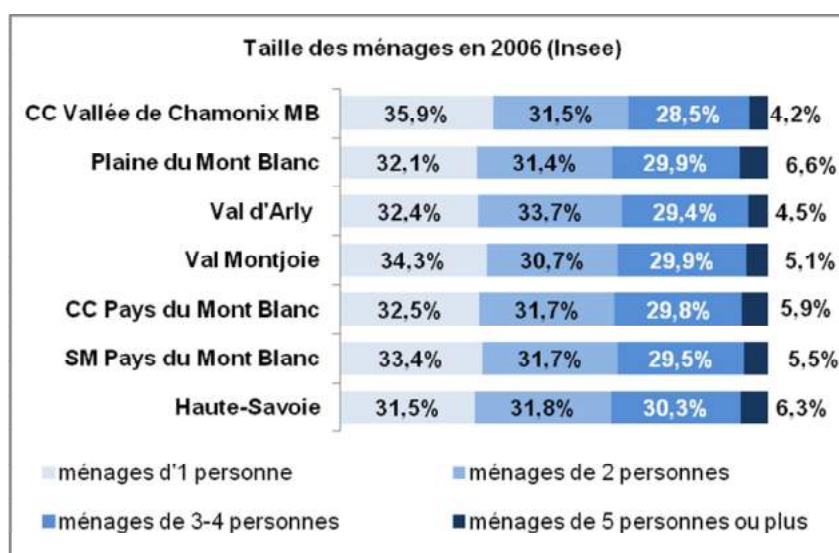
1 TIERS DES MENAGES CONSTITUE D'UNE SEULE PERSONNE

Selon les données du recensement INSEE, **33% des ménages du Pays du Mont-Blanc sont constitués d'une seule personne et 32% de ménages constitués de deux personnes.**

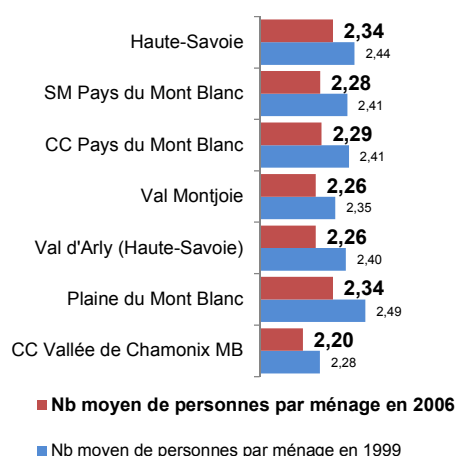
Ces petits ménages progressent rapidement dans l'ensemble du Pays du Mont-Blanc depuis le début de la décennie 2000 : **les ménages d'une ou deux personnes évoluent de 60.8% en 1999 à 65.1% au dernier recensement.**

Cette surreprésentation des petits ménages est nettement plus marquée à Sallanches (du fait de son profil urbain) et mais également dans certaines communes touristiques (39% de personnes seules à Chamonix, 37% à Megève, 34.5% à Saint-Gervais-les-Bains, 33% aux Contamines et 34% à Praz-sur-Arly, en lien avec :

- Le profil des offres d'emplois locaux touristiques qui attirent des jeunes ménages saisonniers, en majorité des personnes seules ou des jeunes couples ;
- Les conditions d'accès au marché du logement « discriminantes » pour les familles et ménages à la recherche de grands logements.



UNE BAISSSE RAPIDE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES



En moyenne, le nombre de personnes par foyer est de 2.28 dans le Pays du Mont-Blanc au dernier recensement (contre 2.34 dans le département).

C'est dans la Haute-Vallée de l'Arve que la taille moyenne des ménages est la plus petite (2.2 en 2006) et c'est à l'inverse dans la Plaine du Mont-Blanc, qu'elle est la plus grande (2.34), en raison d'une plus forte représentation des ménages familiaux.

La baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitation) s'est accélérée durant la dernière décennie par rapport à la décennie 90 : elle évolue de -0,64%/An entre 1990 et 1999 à -0,77%/an entre 1999 et 2006. Elle est également plus rapide que dans l'ensemble du département (-0.64%/an entre 1999 et 2006 en Haute-Savoie).

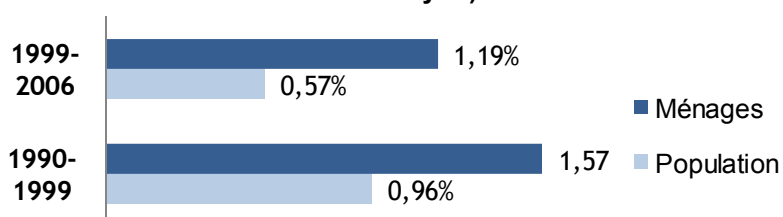
Evolution de la taille des ménages en 1999 et 2006

	ménages d'1 personne		ménages de 2 personnes		ménages de 3-4 personnes		ménages de 5 personnes ou plus	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Chamonix-Mont-Blanc	35,5%	38,8%	30,0%	31,0%	29,8%	26,4%	4,6%	3,8%
Combloux	25,1%	25,0%	29,6%	33,8%	37,7%	34,8%	7,5%	6,4%
Les Contamines-Montjoie	36,5%	33,3%	28,1%	26,7%	30,7%	33,3%	4,8%	6,7%
Cordon	24,2%	30,8%	33,2%	30,8%	34,7%	31,7%	7,9%	6,7%
Demi-Quartier	22,9%	25,0%	28,8%	38,9%	38,8%	31,5%	9,5%	4,6%
Domancy	17,8%	20,0%	27,5%	34,1%	43,3%	36,5%	11,4%	9,4%
Les Houches	28,9%	27,6%	30,8%	33,1%	33,8%	33,4%	6,6%	5,8%
Megève	34,4%	36,9%	31,8%	32,9%	28,5%	26,4%	5,2%	3,8%
Passy	26,3%	26,5%	31,3%	33,1%	33,2%	33,1%	9,2%	7,2%
Praz-sur-Arly	26,7%	34,0%	31,9%	32,0%	35,8%	30,0%	5,7%	4,0%
Saint-Gervais-les-Bains	32,1%	34,5%	30,0%	31,5%	30,4%	29,2%	7,5%	4,8%
Sallanches	30,7%	36,9%	29,9%	30,1%	32,0%	27,1%	7,5%	5,9%
Servoz	26,3%	30,9%	27,6%	30,9%	38,6%	34,0%	7,5%	4,1%
Vallorcine	38,3%	32,6%	28,3%	32,6%	28,9%	32,6%	4,4%	2,2%
CC Vallée de Chamonix MB	33,9%	35,9%	30,0%	31,5%	31,0%	28,5%	5,1%	4,2%
Plaine du Mont Blanc	28,2%	32,1%	30,4%	31,4%	33,1%	29,9%	8,3%	6,6%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	30,2%	32,4%	31,0%	33,7%	32,5%	29,4%	6,2%	4,5%
Val Montjoie	32,9%	34,3%	29,7%	30,7%	30,4%	29,9%	7,0%	5,1%
CC Pays du Mont Blanc	29,3%	32,5%	30,4%	31,7%	32,6%	29,8%	7,7%	5,9%
SM Pays du Mont Blanc	30,5%	33,4%	30,3%	31,7%	32,2%	29,5%	7,0%	5,5%
Haute-Savoie	29,6%	31,5%	30,0%	31,8%	32,8%	30,3%	7,7%	6,3%

Source : INSEE RGP 1999 - 2006

UNE CROISSANCE SOUTENUE DU NOMBRE DE MENAGES

Evolution comparée du rythme de croissance de la population et du nombre de ménages (taux variation annuel moyen)



Malgré un ralentissement durant la décennie 2000, le rythme de croissance du nombre de ménages demeure soutenu, deux fois plus élevé que celui de la population dans le Pays du Mont-Blanc.

Le vieillissement de la population, les évolutions sociétales (séparation, développement du célibat, etc.) expliquent pour une large part cette croissance rapide du nombre de ménages.

Même avec une croissance démographique modérée comme celle du Pays du Mont-Blanc dans les années 2000, les besoins en logements sont renforcés et de plus en plus diversifiés au regard de l'évolution du profil des ménages (petits et moyens logements, logements locatifs, logements à prix ou loyer modéré, besoins en logements familiaux en communes touristiques, logements saisonniers, etc.).

LA RELATION EMPLOI/HABITAT DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RELATIF DYNAMISME DE L'EMPLOI LOCAL

Le Pays du Mont-Blanc a connu une croissance soutenue de l'emploi durant la dernière décennie, avec un gain de 2980 emplois entre 1999 et 2006, soit une progression de +12%, en léger retrait par rapport au taux de croissance de l'ensemble du département (+13%).

L'analyse des évolutions de l'emploi salarié privé laisse également apparaître une forte croissance durant la dernière décennie avec + 1713 emplois entre 2000 et fin 2008 soit +8.9% contre +7% en Haute-Savoie durant la même période.

L'année 2008 est marquée par une quasi-stagnation de l'emploi salarié privé (+94 emplois soit +0.4% sur l'année, alors que le département enregistre une baisse significative (-1.88% en 2008).

Evolution de l'emploi salarié privé en 2000 - 2006 - 2007 - 2008 (au 31/12 de chaque année)

	Total des emplois salariés privés				Evolution des emplois salariés privés entre 2000 et 2008	Evolution des emplois salariés privés entre 2007 et 2008
	2000	2006	2007	2008		
Chamonix-Mont-Blanc	4 464	4 757	4 824	5 008	12,2%	3,8%
Combloux	590	583	708	669	13,4%	-5,5%
Les Contamines-Montjoie	524	550	566	566	8,0%	0,0%
Cordon	139	122	124	132	-5,0%	6,5%
Demi-Quartier	220	208	203	223	1,4%	9,9%
Domancy	378	535	555	547	44,7%	-1,4%
Les Houches	503	551	548	558	10,9%	1,8%
Megève	3 116	3 475	3 486	3 394	8,9%	-2,6%
Passy	2 281	2 576	2 522	2 553	11,9%	1,2%
Praz-sur-Arly	327	329	411	380	16,2%	-7,5%
Saint-Gervais-les-Bains	1 429	1 468	1 559	1 499	4,9%	-3,8%
Sallanches	5 270	5 416	5 354	5 434	3,1%	1,5%
Servoz	58	58	57	57	-1,7%	0,0%
Vallorcine	44	36	45	36	-18,2%	-20,0%
CC Vallée de Chamonix MB	5 069	5 402	5 474	5 659	11,6%	3,4%
Plaine du Mont Blanc	8 068	8 649	8 555	8 666	7,4%	1,3%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	4 253	4 595	4 808	4 666	9,7%	-3,0%
Val Montjoie	1 953	2 018	2 125	2 065	5,7%	-2,8%
CC Pays du Mont Blanc	14 274	15 262	15 488	15 397	7,9%	-0,6%
SM Pays du Mont Blanc	19 343	20 664	20 962	21 056	8,9%	0,4%

Source : Assedic Unistatis 2000 - 2006 - 2007 - 2008

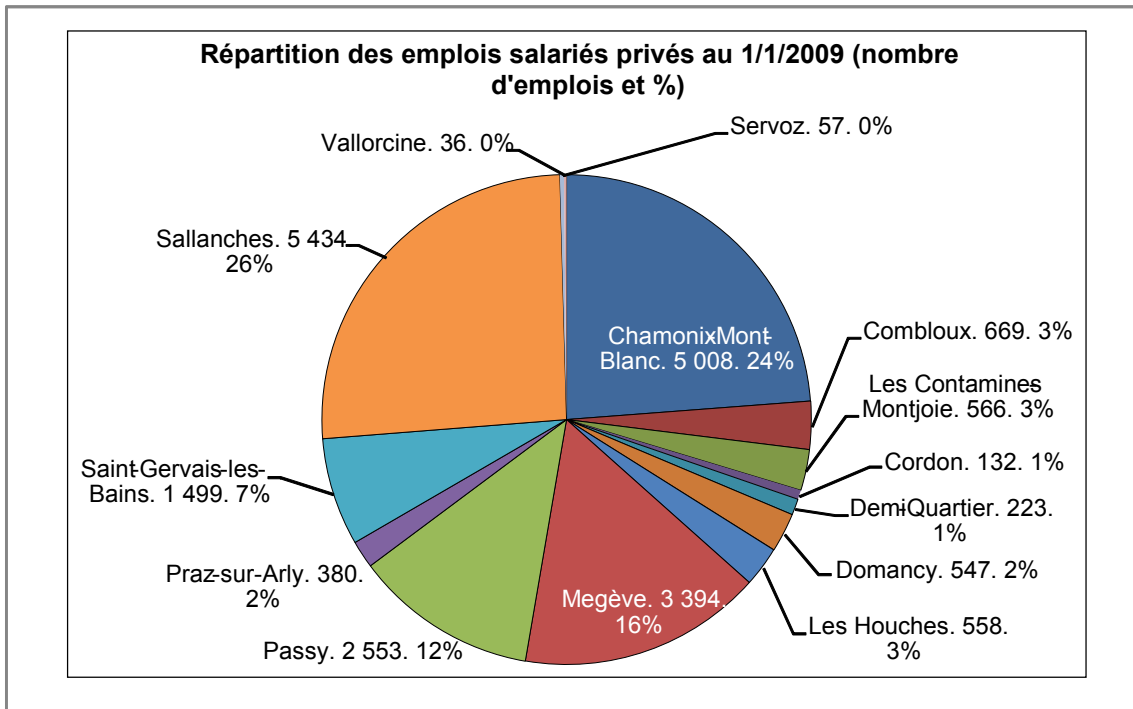
Le Pays du Mont-Blanc est également caractérisé par la forte représentation des emplois liés aux services et au commerce (48% des emplois, contre 31% dans le département) et notamment ceux liés plus ou moins à l'activité touristique.

Cette analyse est à mettre en perspective avec le niveau de rémunération proposé dans ces secteurs d'activités, en moyenne peu élevé, particulièrement dans les activités de service liés au tourisme (hôtellerie, restauration, remontées mécaniques, etc.).

Structure de l'emploi salarié privé en 2007

Catégorie sociop-professionnelle	PMB		Hte-Savoie	
	Total emplois		Total emplois	
	valeur	%	valeur	%
Agriculture, sylviculture et pêche	-	-	21	0,01%
Industries agricoles et alimentaires	318	1,5%	6 040	3,0%
Industries des biens de consommation	419	2,0%	6 976	3,5%
Industrie automobile	-	-	724	0,4%
Industries de biens d'équipement	353	1,7%	12 908	6,5%
Industries des biens intermédiaires	795	3,8%	24 637	12,4%
Energie	37	0,2%	291	0,1%
Construction	2 138	10,2%	17 821	9,0%
Commerce	4 317	20,6%	38 676	19,5%
Transports	1 994	9,5%	10 052	5,1%
Activités financières	287	1,4%	4 085	2,1%
Activités immobilières	881	4,2%	5 324	2,7%
Services aux entreprises	1 697	8,1%	27 658	13,9%
Services aux particuliers	5 632	26,9%	23 845	12,0%
Education, santé, action sociale	1 858	8,9%	15 321	7,7%
Administration	230	1,1%	4 363	2,2%
Total	20 956	100%	198 742	100%

Source : Assedic Unistats 2007

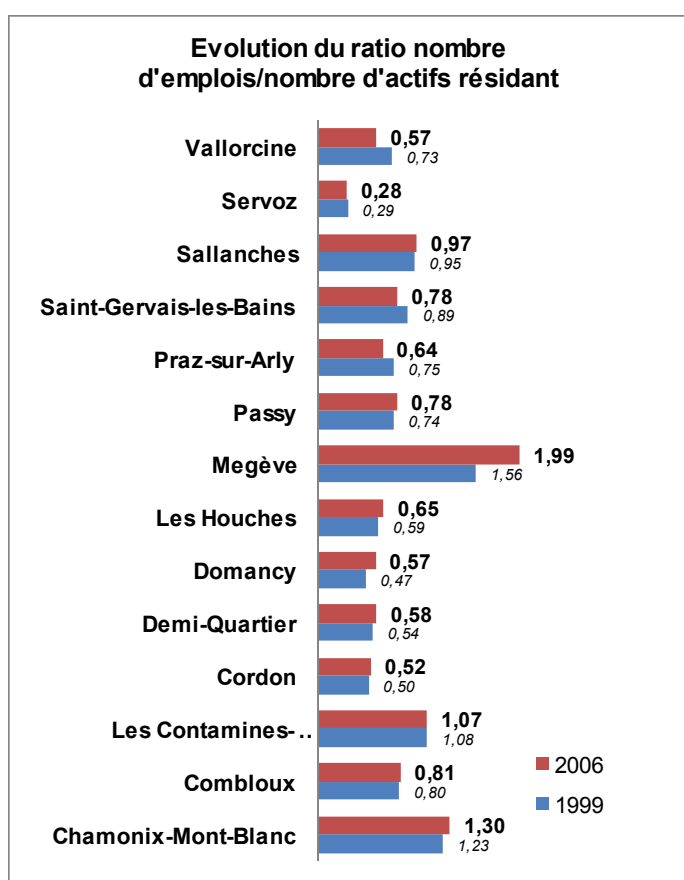


52% DES EMPLOIS PRIVÉS SONT LOCALISÉS À SALLANCHES ET CHAMONIX

La répartition des emplois locaux (emplois salariés privés au 01/01/2009, y compris emploi saisonnier) met en évidence deux principaux pôles d'emplois : Sallanches regroupant 26% des emplois du Pays du Mont-Blanc et Chamonix (24% des emplois), auxquels peuvent être associés trois pôles secondaires : Megève (16%), Passy (12%) et Saint-Gervais-les-Bains.

L'analyse du rapport nombre d'emplois locaux/nombre d'actifs résidant met en évidence un quasi équilibre au dernier recensement (0.97 emplois pour 1 actif résidant), avec une légère progression par rapport à 1999 (0.94), du fait de la croissance de l'emploi local durant la dernière décennie et du ralentissement de la croissance démographique.

A l'échelle communale, les disparités sont très marquées, selon le degré de vocation résidentielle des communes. Se distinguent ainsi au sein du Pays du Mont-Blanc :



- **Des communes fortement résidentielles où le nombre d'emplois locaux est limité : Servoz, Domancy, Demi-Quartier, Cordon.**
- **Des communes dont la vocation résidentielle se renforce :** Saint-Gervais-les-Bains, Praz-sur-Arly, Vallorcine (baisse du ratio emplois/actifs durant la dernière décennie).
- **Des communes proches de l'équilibre :** Sallanches, Les Contamines, Combloux.
- Passy et les Houches qui connaissent une légère progression du ratio emplois/actifs.
- Chamonix et Megève, **communes pôles d'emplois dont la vocation résidentielle est de plus en plus pénalisée**, en lien avec la perte de population enregistrée durant la décennie 2000.

L'analyse de la relation emploi-habitat doit être également mise en perspective à moyen et long terme en tenant compte du renchérissement du coût des déplacements assurés principalement par l'automobile.

Dans les années à venir, le développement et l'allongement des navettes domicile-travail constaté durant la décennie 2000, notamment entre les communes de la Plaine du Mont-Blanc

et les communes touristiques vont vraisemblablement être de plus en plus pénalisés par l'augmentation des coûts.

De fait, dans le Pays du Mont-Blanc, **la relation emplois/lieu de résidence est fortement contrainte par la géographie du territoire de montagne qui nécessite de coordonner le développement de l'offre de logements au plus près des emplois locaux existants ou créés, afin notamment de limiter le développement des navettes domicile-travail.**

C'est particulièrement le cas dans les communes touristiques et/ou plus fortement excentrées (Haute-Vallée de l'Arve, Val Montjoie, Val d'Arly).

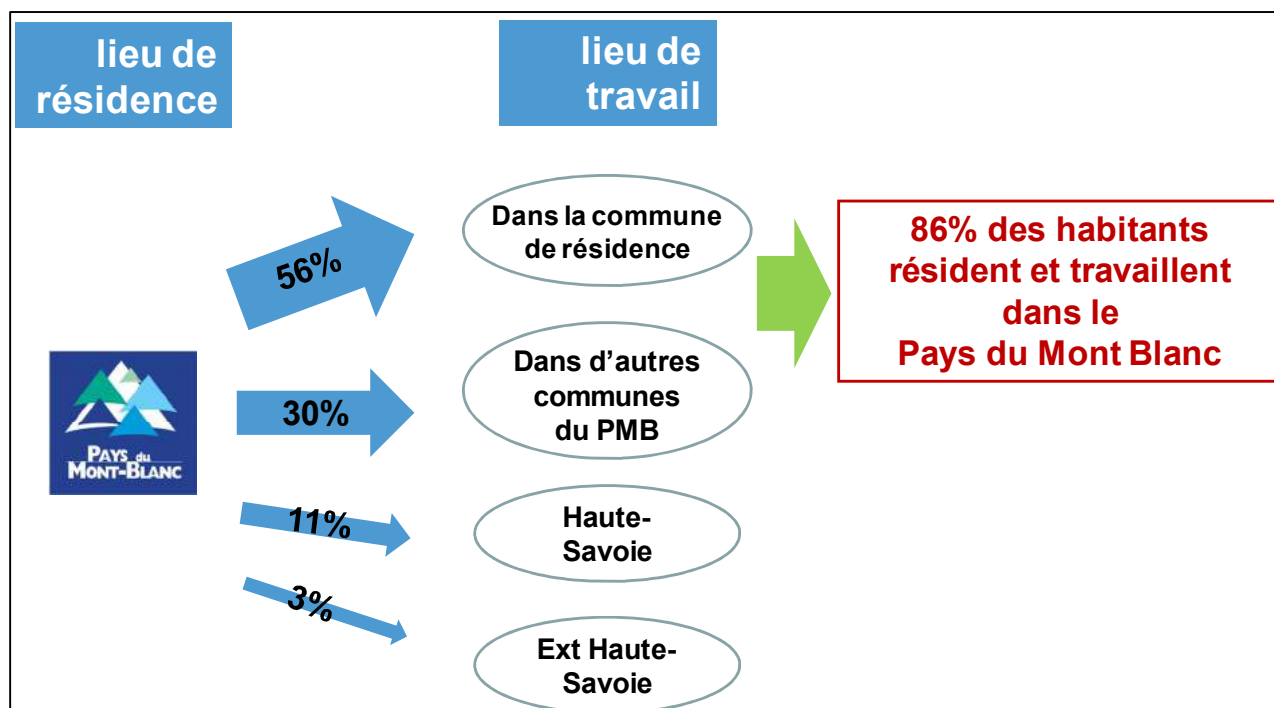
UNE GEOGRAPHIE QUI CONTRAINT LES LIENS ENTRE LE LIEU DE TRAVAIL ET DOMICILE

OU TRAVAILLENT LES HABITANTS DU PAYS DU MONT-BLANC ?

86% des habitants du Pays du Mont-Blanc travaillent également dans le Pays du Mont-Blanc. Les liens en termes de travail avec les territoires voisins sont relativement limités du fait notamment de la situation géographique du Pays du Mont-Blanc :

- ❑ 11% des habitants travaillent dans d'autres communes de la Haute-Savoie (et notamment dans la Vallée de l'Arve),
- ❑ seuls 3 % à l'extérieur de la Haute-Savoie (en partie en Savoie et pour une part limitée avec d'autres départements ou la Suisse).

Le Pays du Mont-Blanc est donc peu dépendant d'autres pôles d'emplois voisins, notamment car trop éloignés (en particulier des agglomérations d'Annemasse/Genève ou annecienne).



LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS RESIDANTS DANS LE PAYS DU MONT BLANC

Lieu de travail Lieu de résidence	habite et travaille dans la même commune		Autres communes PMB		Hte-Savoie		Rhône-Alpes hors Hte-Savoie		Hors Rhône-Alpes		Total
Chamonix-Mont-Blanc	4 064	85%	403	8%	92	2%	76	2%	120	3%	4 755
Combloux	402	41%	495	50%	72	7%	3	0%	13	1%	985
Cordon	164	32%	272	54%	60	12%	8	2%	4	1%	508
Demi-Quartier	141	27%	305	59%	48	9%	12	2%	8	2%	514
Domancy	166	18%	622	69%	103	11%	6	1%	7	1%	904
Les Contamines-Montjoie	445	76%	120	20%	4	1%	16	3%	4	1%	589
Les Houches	732	46%	744	47%	48	3%	0	0	64	4%	1 588
Megève	1 470	80%	283	15%	68	4%	16	1%	12	1%	1 849
Passy	2 524	49%	1 789	35%	618	12%	52	1%	134	3%	5 117
Praz-sur-Arly	308	41%	386	51%	40	5%	7	1%	12	2%	753
Saint-Gervais-les-Bains	1 177	43%	1 212	44%	300	11%	26	1%	41	1%	2 756
Sallanches	4 276	55%	1 521	20%	1 733	22%	52	1%	147	2%	7 729
Servoz	105	22%	329	68%	23	5%	9	2%	18	4%	484
Vallorcine	106	58%	70	38%	3	2%	0	0	3	2%	182
PAYS DU MONT BLANC	16 080	56%	8 551	30%	3 212	11%	283	1%	587	2%	28 713

Source : Insee RGP 2006 - Exploitation Géodes

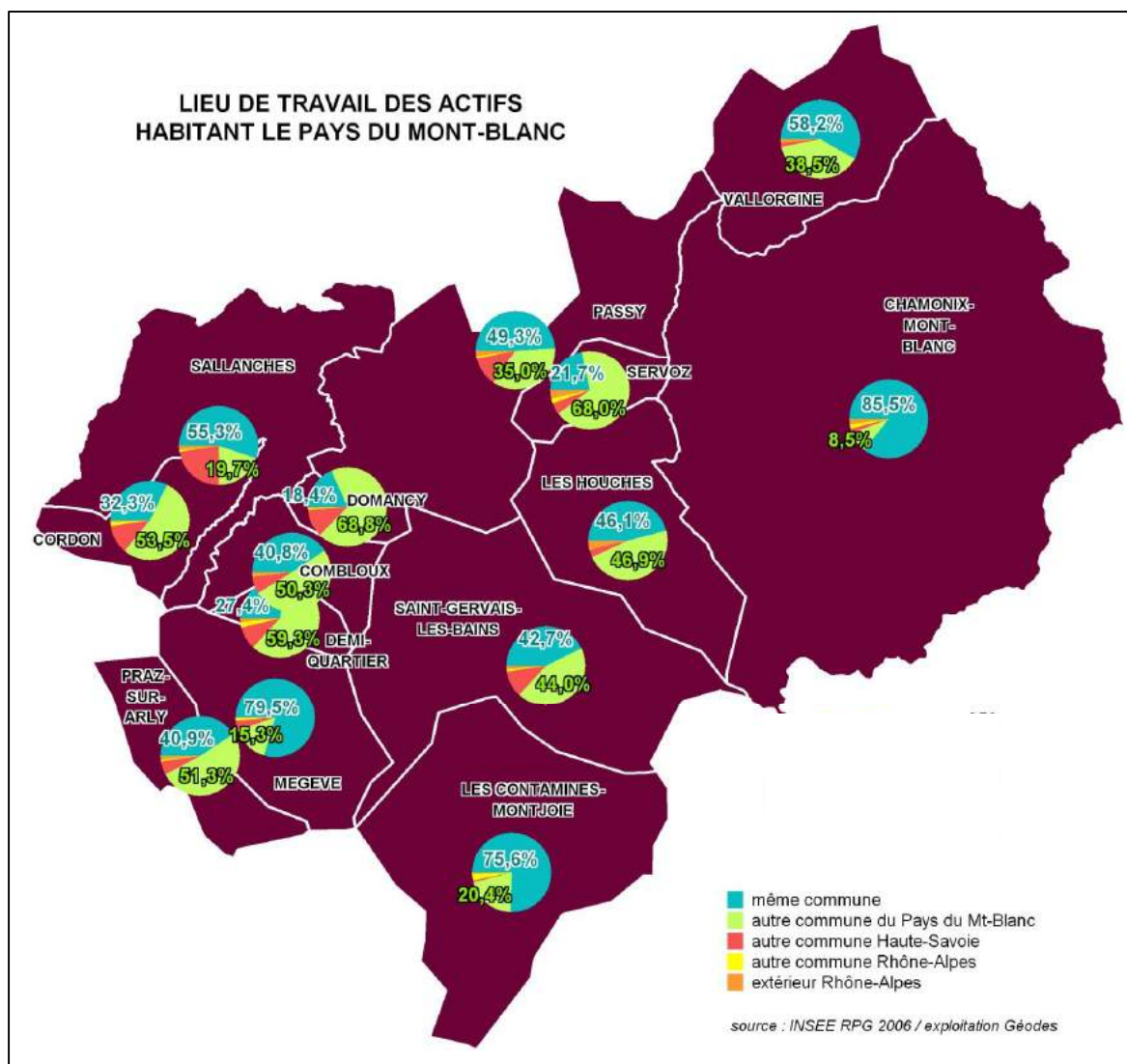
A l'échelle communale, **Chamonix et Megève** se distinguent par la part élevée d'habitants résidant et travaillant dans les communes (plus de 80%). C'est le cas des Contamines Montjoie du fait de sa position géographique relativement excentrée des pôles d'emplois voisins.

A l'inverse, **les autres communes se distinguent par une part plus limitée d'habitants travaillant dans leur commune de domicile**, et des liens privilégiés en terme de lieu de travail avec les autres communes du Pays du Mont-Blanc.

C'est évidemment le cas dans les communes résidentielles qui concentrent peu d'emplois comme Servoz ou Domancy par exemple.

A Sallanches, pôle d'emplois important, c'est néanmoins 45% des habitants qui travaillent à l'extérieur de la commune : 22% des habitants travaillent dans d'autres communes de Haute-Savoie et notamment dans la Vallée de l'Arve, et 22% dans d'autres communes du Pays du Mont-Blanc (à Passy et surtout dans les communes touristiques).

De fait, les liens domicile-travail sont donc particulièrement étroits entre les 14 communes du Pays du Mont-Blanc, avec un réel fonctionnement croisé en termes de bassin de vie, bassin d'habitat et bassin d'emplois : les réflexions et la coordination des actions développées à l'échelle intercommunale en termes d'habitat, de déplacements, de développement des emplois apparaissent ainsi d'autant plus nécessaires.

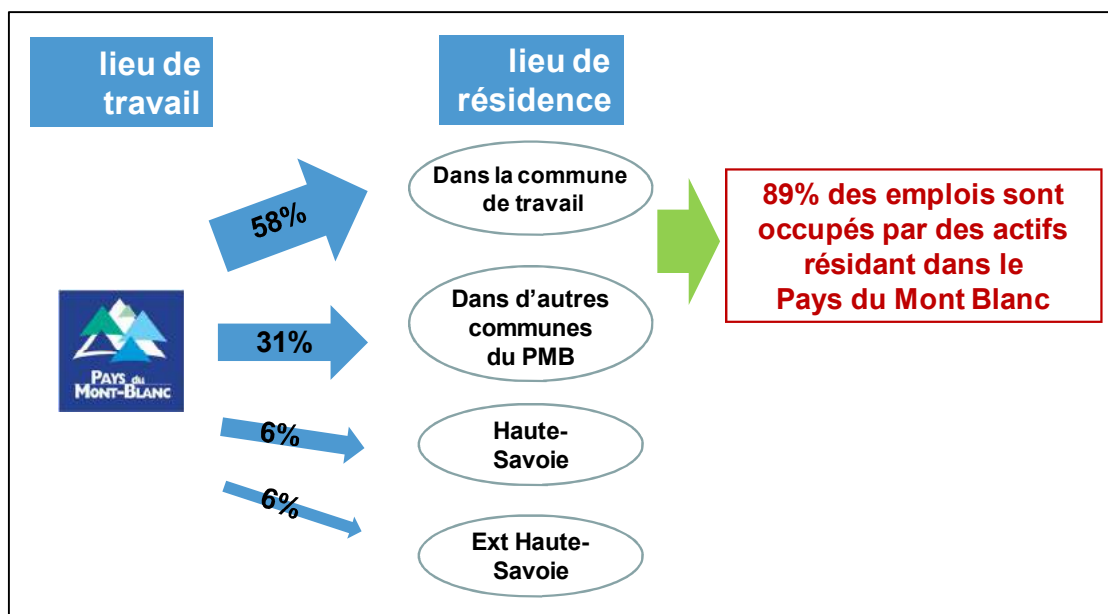


OU HABITENT LES ACTIFS OCCUPANT UN EMPLOI DANS LE PAYS DU MONT-BLANC ?

L'analyse du domicile des actifs occupant un emploi dans le Pays du Mont-Blanc traduit également la très forte « autonomie » du territoire au regard des territoires voisins en terme de lien travail-> habitat.

Dans le Pays du Mont-Blanc, **89% des emplois locaux sont occupés par des actifs résidant également dans le territoire**. Très peu d'actifs travaillant dans le Pays du Mont-Blanc habitent à l'extérieur : 6% dans le reste de la Haute-Savoie (notamment dans la Vallée de l'Arve) et 5% à l'extérieur du département (notamment en Savoie).

Du fait du contexte géographique du Pays du Mont-Blanc, la prise en compte des besoins en logements dus au développement des emplois locaux induit donc une réponse la plus en proximité. **Cet enjeu est d'autant plus primordial en terme de politique de l'habitat qu'il s'inscrit également dans un objectif de limitation des flux de circulation automobile sur des axes routiers locaux déjà très importants (A40, N205, etc.).**



A l'échelle des communes, l'analyse met en lumière quelques spécificités :

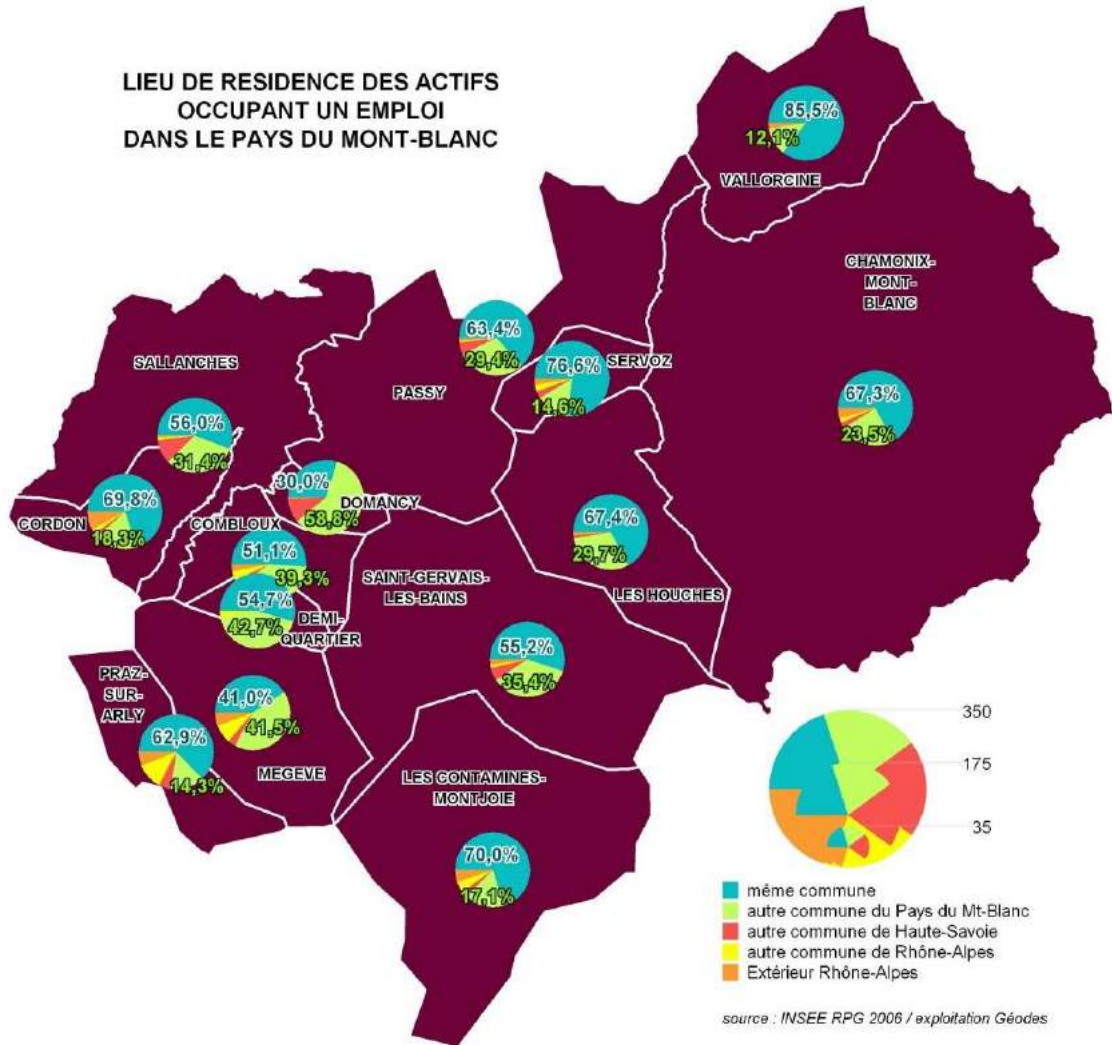
- ❑ à Megève, la part d'actifs travaillant et résidant dans la commune apparaît très faible (41%) alors que 41,5% habitent dans d'autres communes du Pays du Mont-Blanc. La cherté du coût du logement dans cette commune explique qu'une majorité des actifs est contrainte de trouver une solution de logement à l'extérieur (notamment dans les autres communes du Val d'Arly, à Sallanches et Domancy mais également en Savoie (8%) dans des communes du Val d'Arly savoyard).
- ❑ A Praz-sur-Arly, le développement des emplois locaux et la progression des prix immobiliers induit une part relativement élevée d'actifs travaillant dans cette commune mais habitant dans des communes de Savoie (Val d'Arly notamment).
- ❑ Logiquement, la part d'actifs habitant à l'extérieur du Pays du Mont-Blanc est plus élevée dans les communes situées les plus en périphérie du territoire. La part des actifs habitant dans d'autres communes de Haute Savoie en dehors du Pays du Mont-Blanc est la plus élevée à Sallanches (11%), Domancy (10%).

LIEU DE RESIDENCE DES ACTIFS TRAVAILLANT DANS LE SIVOM PAYS DU MONT BLANC

Lieu de résidence	habite et travaille dans la même commune		autres communes PMB		Hte-Savoie		Rhône-Alpes hors Hte-Savoie		Hors Rhône-Alpes		Total
Lieu de travail											
Chamonix-Mont-Blanc	4 064	67%	1 417	23%	155	3%	110	2%	286	5%	6 032
Combloux	402	51%	309	39%	19	2%	33	4%	24	3%	787
Cordon	164	70%	43	18%	4	2%	5	2%	19	8%	235
Demi-Quartier	141	55%	110	43%		0%	7	3%		0%	258
Domancy	166	30%	325	59%	58	10%		0%	4	1%	553
Les Contamines-Montjoie	445	70%	109	17%	17	3%	30	5%	35	6%	636
Les Houches	732	67%	322	30%	17	2%	4	0%	11	1%	1 086
Megève	1 470	41%	1 489	41,5%	122	3%	292	8%	211	6%	3 584
Passy	2 524	63%	1 172	29%	199	5%	33	1%	55	1%	3 983
Praz-sur-Arly	308	63%	70	14%	26	5%	56	11%	30	6%	490
Saint-Gervais-les-Bains	1 177	55%	756	35%	118	6%	27	1%	55	3%	2 133
Sallanches	4 276	56%	2 394	31%	806	11%	99	1%	57	1%	7 632
Servoz	105	77%	20	15%	4	3%	4	3%	4	3%	137
Vallorcine	106	85%	15	12%		0%		0%	3	2%	124
Total	16 080	58%	8 551	31%	1 545	6%	700	3%	794	3%	27 670

Source : Insee RGP 2006 - Exploitation Géodes

LIEU DE RESIDENCE DES ACTIFS OCCUPANT UN EMPLOI DANS LE PAYS DU MONT-BLANC



DES REVENUS MOINS ELEVES QUE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE

En moyenne, l'analyse des revenus des ménages habitant le Pays du Mont-Blanc met en lumière une double caractéristique propre au territoire :

- En moyenne le niveau de revenus est plus faible que la moyenne départementale
- Mais la part de ménages fortement précarisée par un très faible niveau de ressources est plus limitée que dans le département.

Ce profil particulier s'explique pour l'essentiel par la structure et la typologie et l'offre des emplois locaux dans le Pays du Mont-Blanc :

- Comme évoqué précédemment, les emplois locaux concernent principalement des emplois de services (notamment liés au tourisme), au BTP ou au transport, avec des niveaux de rémunérations plutôt limités
- Par contre, le niveau de l'offre d'emploi, l'importance de l'emploi saisonnier dans le tourisme, les services ou le BTP limite la part de ménages sans revenu d'activité dans le Pays du Mont-Blanc.

Ainsi dans le Pays du Mont-Blanc en 2009, le niveau de revenu net fiscal s'établit à **24872 euros contre 26602 euros en moyenne dans le département, avec toutefois de fortes disparités communales : le revenu moyen varie de 19278 euros à Vallorcine jusqu'à 35941 euros à Demi-Quartier**. Seules trois communes dépassent la moyenne départementale (Megève, Combloux, Demi-Quartier).

A l'inverse, la part de ménages imposés (payant l'impôt sur le revenu) est légèrement supérieure à la moyenne départementale avec 62% des foyers contre 60% en moyenne départementale, avec des résultats communaux variant de 58% à Vallorcine à 69% à Domancy.

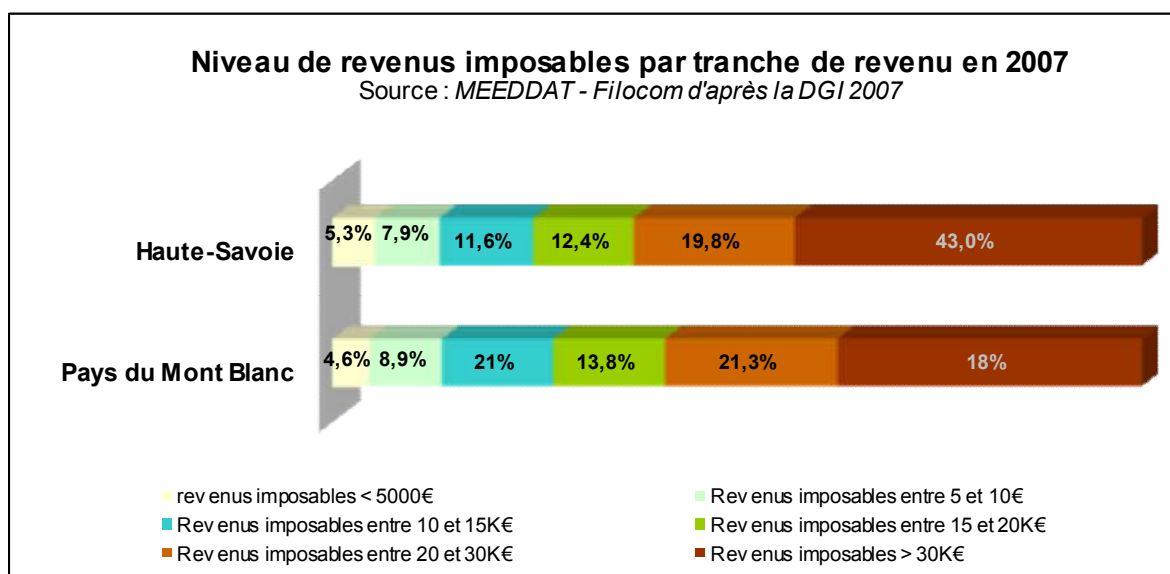
L'IMPOT SUR LE REVENU DES MENAGES EN 2009

	Nombre de foyers fiscaux	Moyenne du revenu fiscal de référence (euros)	Nombre de foyers fiscaux imposables	% foyer fiscaux imposables (payant l'impôt)	Moyenne du revenu fiscal de référence des foyers imposables (euros)
CHAMONIX-MONT-BLANC	6138	24597	3803	62%	33396
COMBLOUX	1140	29371	759	67%	38703
LES CONTAMINES-MONTJOIE	713	22392	425	60%	31122
CORDON	568	25161	354	62%	34502
DEMI-QUARTIER	589	35941	383	65%	49846
DOMANCY	973	28521	672	69%	36230
LES HOUCHES	1812	24269	1132	62%	32868
MEGEVE	2504	31491	1520	61%	42233
PASSY	6146	23244	3757	61%	31127
PRAZ-SUR-ARLY	802	25762	541	67%	33109
SAINT-GERVAIS-LES-BAINS	3461	22865	2053	59%	31440
SALLANCHES	9241	23904	5854	63%	31657
SERVOZ	505	23287	328	65%	30244
VALLORCINE	253	19278	148	58%	25188
PAYS DU MONT BLANC	34845	24872	21729	62%	33367
HAUTE-SAVOIE		26602	237596	60%	35313

Source : DGI

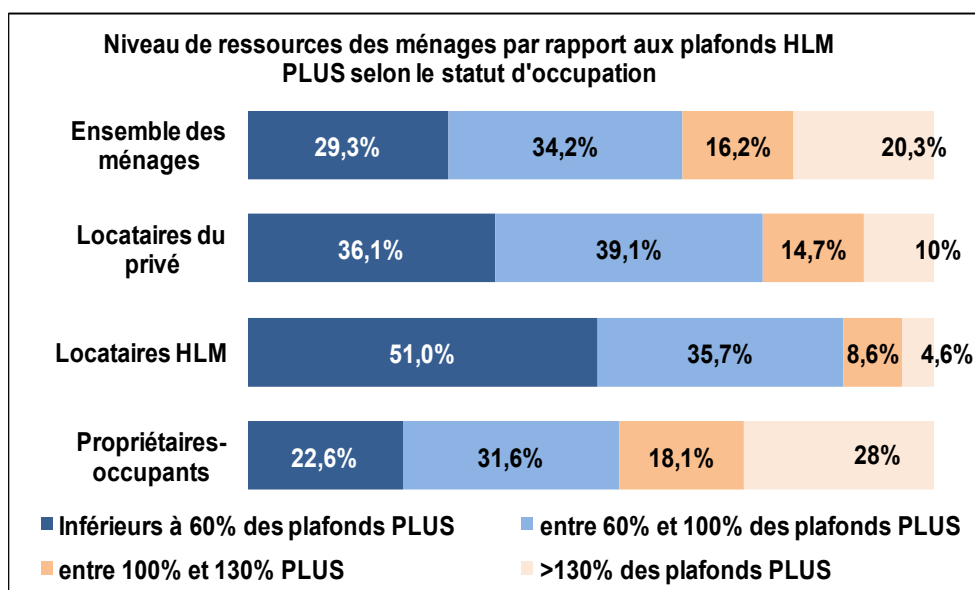
Une analyse plus fine par tranche de revenus des ménages de l'ensemble du Pays du Mont-Blanc permet de préciser la segmentation des revenus :

- ❑ La part de ménages disposant de revenus les plus élevés, supérieurs à 30 000€/an (revenu net fiscal) est nettement inférieure à la moyenne départementale, avec 18% contre 43% en Haute Savoie.
- ❑ A l'inverse, la part de ménages disposant de ressources moyenne entre 10 000 et 30 000 atteint 56%, contre 44% dans l'ensemble du département.



Si l'on se réfère aux plafonds de ressources définis pour l'éligibilité à un logement locatif social ordinaire (logement « PLUS »), **presque les deux tiers de l'ensemble des ménages du Pays du Mont-Blanc (63.5%, tous statuts d'occupations confondus, seraient potentiellement éligibles, niveau largement supérieur à la moyenne départementale (57.3%).**

Parmi eux, 29.3% disposent de ressources très modestes, inférieures à 60% des plafonds HLM Plus, contre 27% à l'échelle départementale.



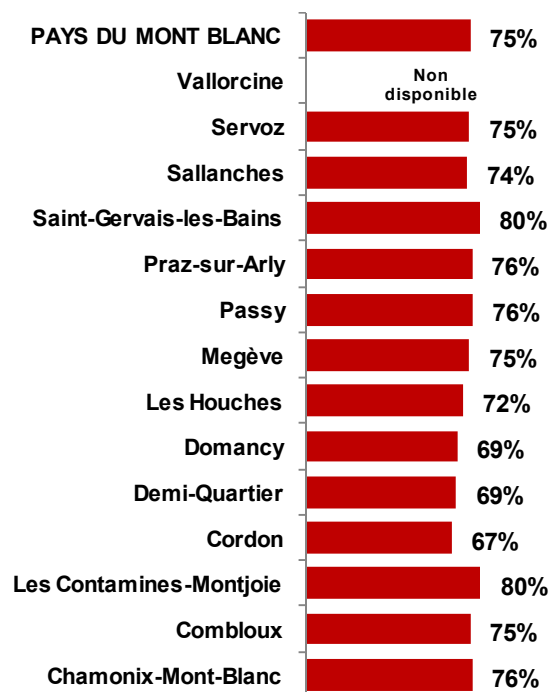
Quel que soit leur statut d'occupation, les ménages du Pays du Mont-Blanc apparaissent moins aisés que la moyenne départementale :

- ❑ **Plus de la moitié des propriétaires occupants (54,2%)** ont des ressources inférieures aux plafonds HLM (46.2% en Haute-Savoie) ;
- ❑ **Plus des trois quarts des locataires du parc privé (75.2%)** sont éligibles à un logement locatif social ordinaire, contre 68% dans le département.

Parmi ces locataires, 36% disposent de revenus très modestes (inférieurs à 60% des plafonds HLM Plus) et sont confrontés pour la majorité à des taux d'effort logement importants, compte tenu des niveaux de loyer dans le Pays du Mont-Blanc.

- ❑ A l'échelle communale, la part de ménages locataires du privé éligibles à un logement PLUS est en moyenne légèrement plus élevée dans les stations touristiques, même si les écarts sont globalement peu importants (entre 74% et 80% selon les communes).

Part de ménages locataires du parc privé éligibles à un logement HLM PLUS en 2007 (détail communal)



Cette analyse du profil des habitants dans le Pays du Mont-Blanc, mettant en évidence une part importante de ménages disposant des ressources modestes, dans des proportions plus fortes qu'à l'échelle départementale, est **à mettre en perspective avec le niveau des prix des marchés immobiliers locaux, qui lui se situe largement au-dessus des moyennes départementales, notamment dans les stations.**

LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



STRUCTURE ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

55.8% DE RESIDENCES SECONDAIRES

Au dernier recensement INSEE (données 2006) le Pays du Mont-Blanc regroupait 60 833 logements, contre 55 731 en 1999, soit + 5 102 nouveaux logements, soit une progression de +1,26%/an, rythme sensiblement inférieur à la moyenne départementale (+1.65%/an).

La croissance du parc de logements est principalement assurée par le développement du parc de résidences secondaires, alors que la croissance du parc de résidences principales est demeurée modérée durant la dernière décennie 1999-2006:

- ☐ + 1986 résidences principales (+1.2%/an contre +2.03%/an en Haute-Savoie)
- ☐ + 3191 résidences secondaires (+1.61%/an contre +0.82% en Haute-Savoie).

En 2006, le parc de logements est constitué pour plus de la moitié de résidences secondaires (56% contre 23% en Haute-Savoie), taux qui progresse de 1 point par rapport à 1999 (55%).

Le parc de résidences principales, logements occupés « à l'année » atteint 41% en 2006, niveau quasiment stable par rapport à 1999.

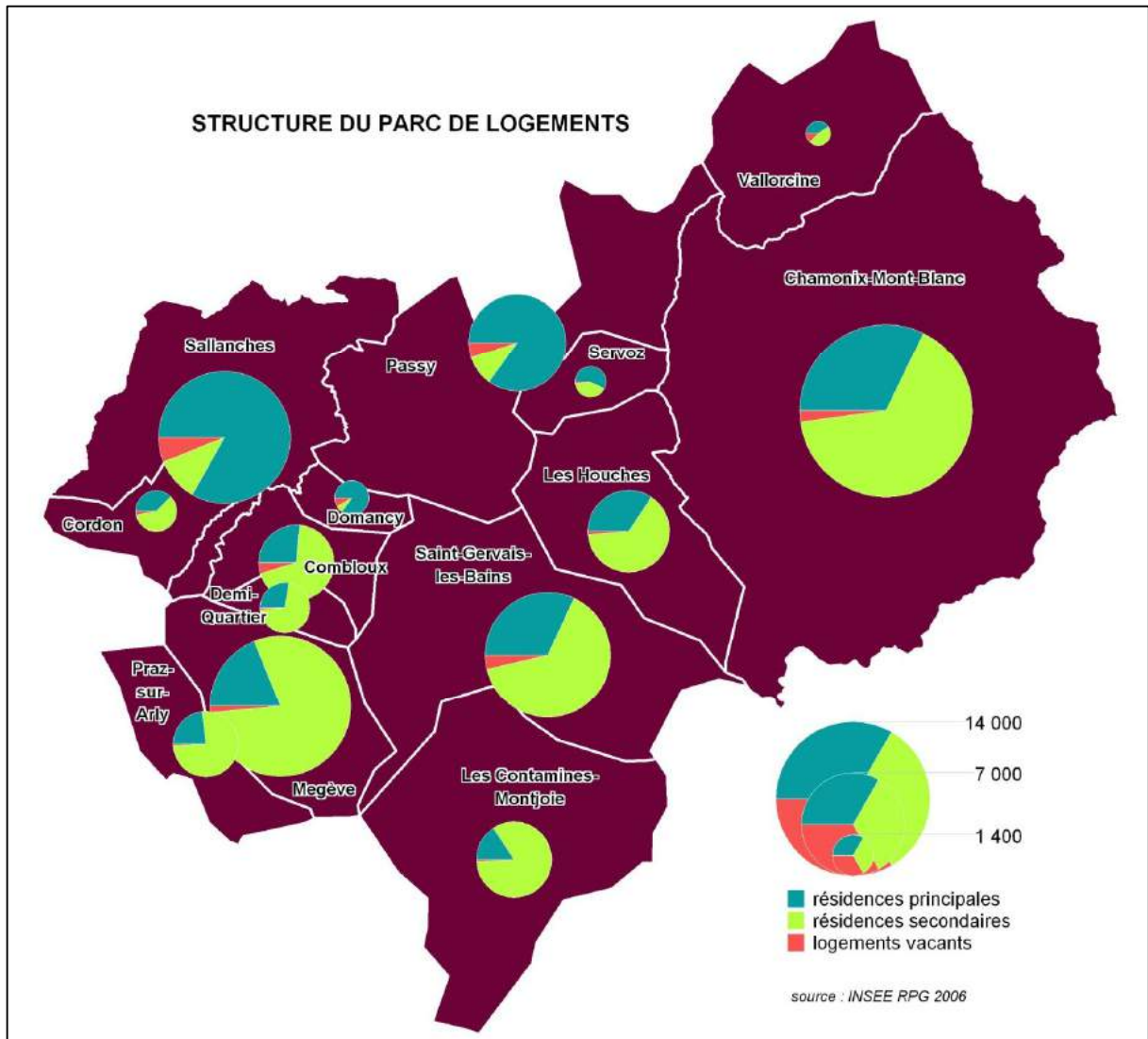
Evolution du parc de logement entre 1999 et 2006

	Total logements			Résidences principales			Résidences secondaires et logements occasionnels			Logements vacants		
	1999	2006	Taux de variation annuel moyen	1999	2006	Taux de variation annuel moyen	1999	2006	Taux de variation annuel moyen	1999	2006	Taux de variation annuel moyen
Chamonix-Mont-Blanc	12 633	13 334	0,8%	4 366	4 301	-0,2%	7 715	8 746	1,8%	552	287	-8,9%
Combloux	2 742	3 067	1,6%	769	813	0,8%	1 919	2 106	1,3%	54	148	15,5%
Les Contamines-Montjoie	2 904	3 190	1,4%	499	502	0,1%	2 351	2 655	1,8%	54	33	-6,8%
Cordon	962	1 093	1,8%	343	415	2,8%	591	645	1,3%	28	33	2,4%
Demi-Quartier	1 382	1 583	2,0%	389	437	1,7%	971	1 122	2,1%	22	24	1,0%
Domancy	726	798	1,4%	596	674	1,8%	70	55	-3,3%	60	69	1,9%
Les Houches	3 205	3 574	1,6%	1 095	1 232	1,7%	2 026	2 287	1,7%	84	55	-5,9%
Megève	9 138	9 561	0,6%	1 974	1 813	-1,2%	6 999	7 600	1,2%	165	148	-1,5%
Passy	4 623	5 029	1,2%	3 883	4 265	1,4%	437	504	2,0%	303	260	-2,2%
Praz-sur-Arly	2 035	2 521	3,1%	439	585	4,2%	1 527	1 917	3,3%	69	19	-17,1%
Saint-Gervais-les-Bains	6 873	7 713	1,7%	2 213	2 469	1,6%	4 498	4 956	1,4%	162	288	8,6%
Sallanches	7 450	8 249	1,5%	5 877	6 854	2,2%	1 111	885	-3,2%	462	510	1,4%
Servoz	619	664	1,0%	319	381	2,6%	264	269	0,3%	36	14	-12,4%
Vallorcine	439	457	0,6%	180	186	0,5%	258	212	-2,8%	1	59	79,1%
CC Vallée de Chamonix MB	16 896	18 029	0,93%	5 960	6 100	0,33%	10 263	11 514	1,66%	673	415	-6,67%
Plaine du Mont Blanc	13 761	15 169	1,40%	10 699	12 209	1,90%	2 209	2 089	-0,80%	853	872	0,31%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	15 297	16 731	1,29%	3 571	3 648	0,31%	11 416	12 744	1,58%	310	339	1,28%
Val Montjoie	9 777	10 903	1,57%	2 712	2 971	1,31%	6 849	7 611	1,52%	216	321	5,82%
CC Pays du Mont Blanc	38 835	42 803	1,40%	16 982	18 828	1,49%	20 474	22 444	1,32%	1 379	1 531	1,51%
SM Pays du Mont Blanc	55 731	60 833	1,26%	22 942	24 928	1,19%	30 737	33 958	1,43%	2 052	1 946	-0,75%
Haute-Savoie	371 994	416 984	1,64%	253 813	292 051	2,02%	99 082	104 885	0,82%	19 099	22 049	2,07%

Source : Insee RGP 1999 et 2006

A l'échelle communale, conformément aux évolutions démographiques et au développement périurbain, la progression du parc de résidences principales est forte entre 1999 et 2006 dans les communes en périphérie de Chamonix (Les Houches +1.7%/an, Servoz + 2.6%/an), de Megève (Praz-sur-Arly +4.2%/an, Demi-Quartier +1.8%/an) et de Sallanches (Domancy :+1.8%/an, Cordon +2.8%/an, Passy +1.4%/an).

A l'inverse, la baisse de la population enregistrée à Chamonix et Megève se traduit logiquement par une diminution du nombre de logements à l'année : -1.2%/an à Megève et - 0.2%/an à Chamonix.



TRES FAIBLE NIVEAU DE VACANCE

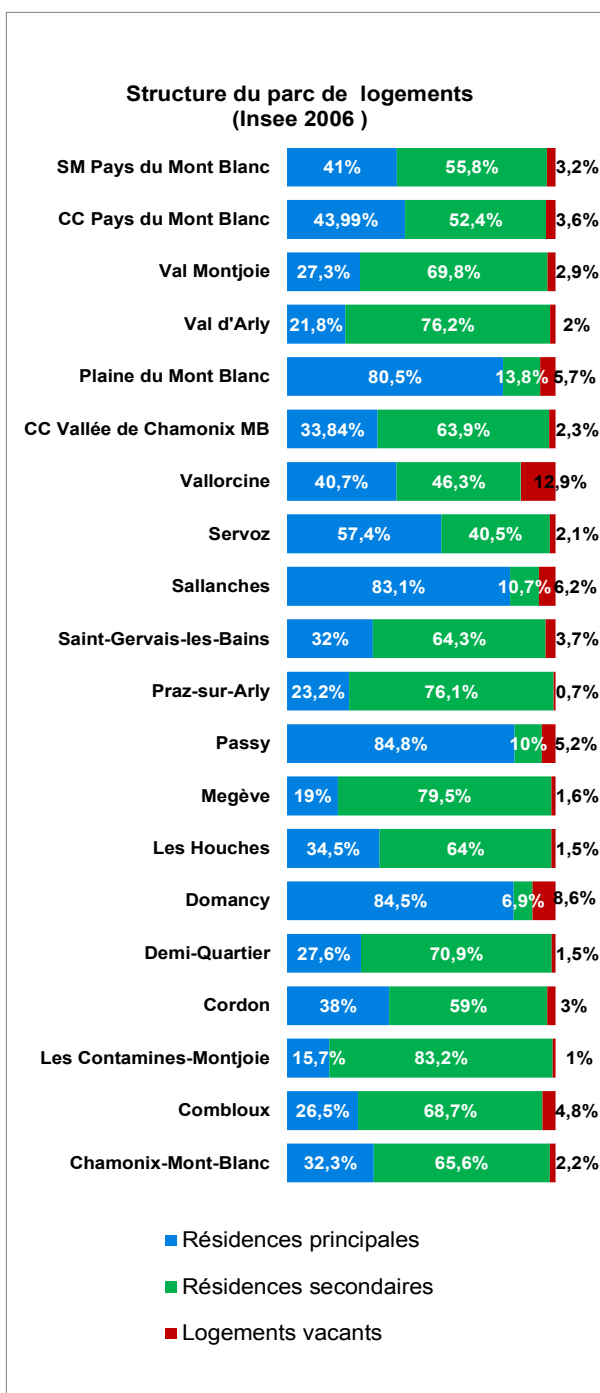
Le taux de vacance est par contre extrêmement bas avec 3.2% du parc de logements en 2006, en baisse par rapport au niveau déjà bas constaté en 1999 (3.7%).

Les données issues de sources fiscales (fichier Filocom) confirment la baisse du niveau de vacance entre 1999 et 2007, même si le nombre de logements vacants est plus élevé (3500 logements) que le niveau relevé dans le cadre du recensement INSEE (1950 logements).

En tout état de cause, **la très faible vacance confirme la très forte pression qui s'exerce sur les marchés immobiliers locaux, avec une très forte valorisation des logements, pour un usage de résidences secondaires.**

La pression immobilière, la concurrence de la résidence secondaire créent une augmentation des besoins en logements dans l'ensemble des communes. Les ménages achètent, réhabilitent, louent ou occupent tout logement susceptible de l'être, pour un usage de résidence secondaire ou de résidence principale.

Cette très faible vacance pénalise fortement la fluidité dans le fonctionnement des marchés immobiliers locaux, notamment avec une offre locative très limitée, en particulier dans les stations.



Depuis 2008-2009, les agents immobiliers locaux constatent toutefois une augmentation de la vacance, notamment en secteur urbain dans le parc locatif privé.

Si elle est difficile à quantifier, la vacance concerne en priorité les secteurs urbains et plutôt les petits logements (centre-ville de Sallanches notamment).

A l'échelle communale, la structure du parc de logements est logiquement influencée par le degré de vocation touristique des communes : la part de résidences secondaires s'échelonne de minima de 7% à Domancy, jusqu'à 83% aux Contamines Montjoie.

Globalement, c'est également dans les communes touristiques que le taux de vacance est le plus bas, à des niveaux extrêmement limités : il atteint notamment moins de 3% dans la Haute-Vallée de l'Arve, 1.6% à Megève, 1% aux Contamines Montjoie, 1.5% aux Houches ou à Demi-Quartier.

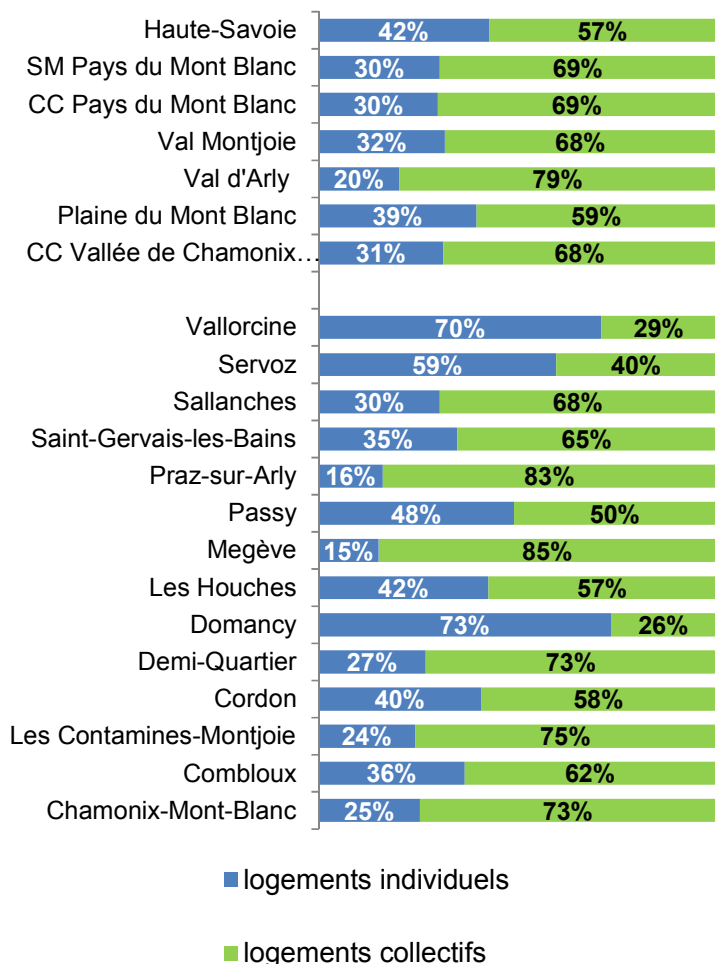
PLUS DES DEUX TIERS DU PARC DE LOGEMENTS EN COLLECTIF

Le parc de logements dans le Pays du Mont-Blanc est caractérisé par la prédominance de l'habitat collectif qui concerne 69% des logements, contre 57% en Haute-Savoie.

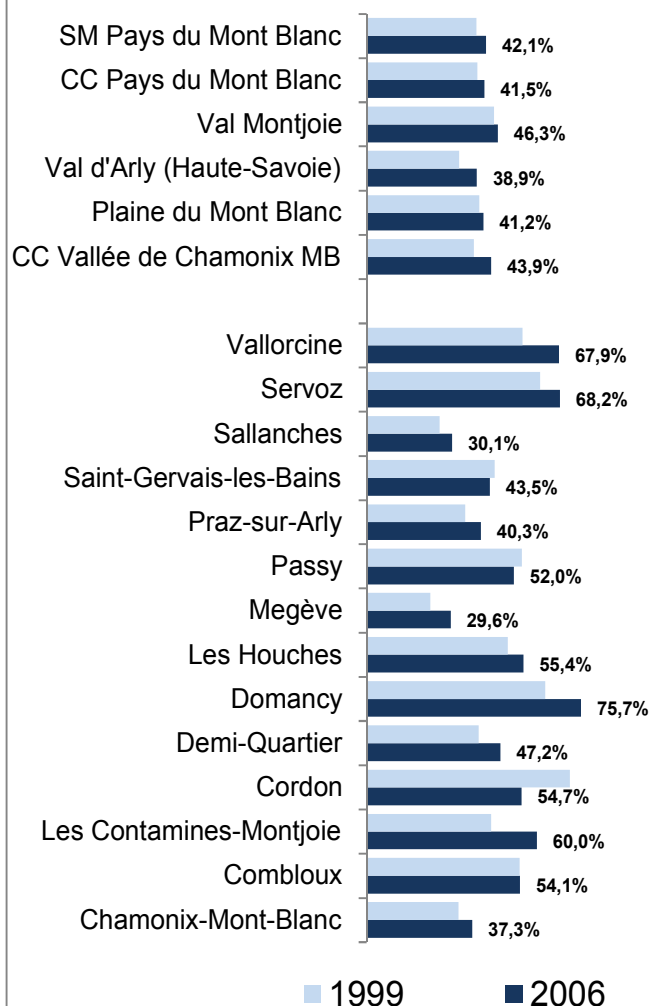
Ce sont les communes résidentielles et périurbaines qui regroupent le plus de logements individuels : Servoz 70%, Domancy, Vallorcine (70%), Passy (48%).

A l'inverse, la part de logements collectifs domine dans les communes urbaines (Sallanches 68%) et dans les communes touristiques où une majorité du parc de résidences secondaires a été développée dans des bâtiments collectifs: Megève 87%, Praz-sur-Arly (83%) Les Contamines Montjoie (75%), Chamonix Mont-Blanc (73%).

Répartition logements individuels/logements collectifs
(ensemble du parc Insee)



Evolution de la part de résidences principales en Individuel entre 1999 et 2006
(Insee)



Dans le parc de résidences principales, la part de logements individuels est également minoritaire (42%), inférieure à la moyenne départementale (46%) mais en progression de 3 points entre 1999 et 2006.

L'augmentation est particulièrement soutenue dans le Val d'Arly (de 33% à 39%), notamment dans les communes du Val d'Arly et dans la Haute Vallée de l'Arve (de 38% à 43%).

Dans les communes périurbaines et à forte vocation résidentielle, la part de logements individuels du parc de résidences principales est la plus élevée soit à Cordon, Domancy, Combloux et Servoz. C'est également dans ces communes que le parc de résidences principales se développe en priorité avec de l'habitat individuel.

L'OCCUPATION DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

UNE DOMINATION DU PARC DE PROPRIETAIRES-OCCUPANTS

Au dernier recensement, 58% des résidences principales étaient occupées par leurs propriétaires, niveau inférieur à la moyenne départementale (62%).

Globalement, le parc « propriétaires-occupants » est influencé indirectement dans le Pays du Mont-Blanc par la vocation touristique du territoire : le caractère saisonnier d'une partie des emplois et le faible niveau relativement limité du niveau de rémunération limitent les parcours résidentiels des ménages vers l'accession à la propriété, d'autant plus que la concurrence soutenue du marché de la résidence secondaire a eu un effet spéculatif sur le marché immobilier de l'accession.

Evolution du nombre et de la part de propriétaires-occupants

	1999		2006		1999-2006
Chamonix-Mont-Blanc	1955	45%	2170	50%	11%
Combloux	451	59%	546	67%	21%
Les Contamines-Montjoie	283	57%	343	68%	21%
Cordon	223	65%	279	67%	25%
Demi-Quartier	241	62%	291	67%	21%
Domancy	423	71%	510	76%	21%
Les Houches	586	54%	729	59%	24%
Megève	1004	51%	1058	58%	5%
Passy	2197	57%	2567	60%	17%
Praz-sur-Arly	257	59%	373	64%	45%
Saint-Gervais-les-Bains	1250	56%	1550	63%	24%
Sallanches	2872	49%	3515	51%	22%
Servoz	220	69%	266	70%	21%
Vallorcine	100	56%	123	66%	23%
Haute Vallée de l'Arve	2861	48%	3288	54%	15%
Plaine du Mont Blanc	5715	53%	6871	56%	20%
Val d'Arly (Haute-Savoie)	1953	55%	2269	62%	16%
Val Montjoie	1533	57%	1893	64%	23%
Pays du Mont Blanc	12062	53%	14320	57%	19%
HAUTE SAVOIE	57%		61%		22%

La part de propriétaires – occupants est toutefois en progression de 5 points par rapport à 1999 où elle n'atteignait que 53%.

C'est dans les communes périurbaines ou en périphérie des stations que la progression du nombre de propriétaires-occupants a été la plus forte : Combloux (+21%) ; Domancy (+21%), Les Houches (+24%), Praz-sur-Arly (+45%), etc.

De fait, dans ces communes, sur la période 1999-2006, l'installation de nouveaux ménages a été réalisée en priorité dans le cadre d'une accession à la propriété.

Le nombre de propriétaires-occupants progresse également à Chamonix (+11%) et Megève (+5%), mais dans des proportions nettement plus faibles, en raison des conditions d'accès au marché de l'accession plus contraignante.

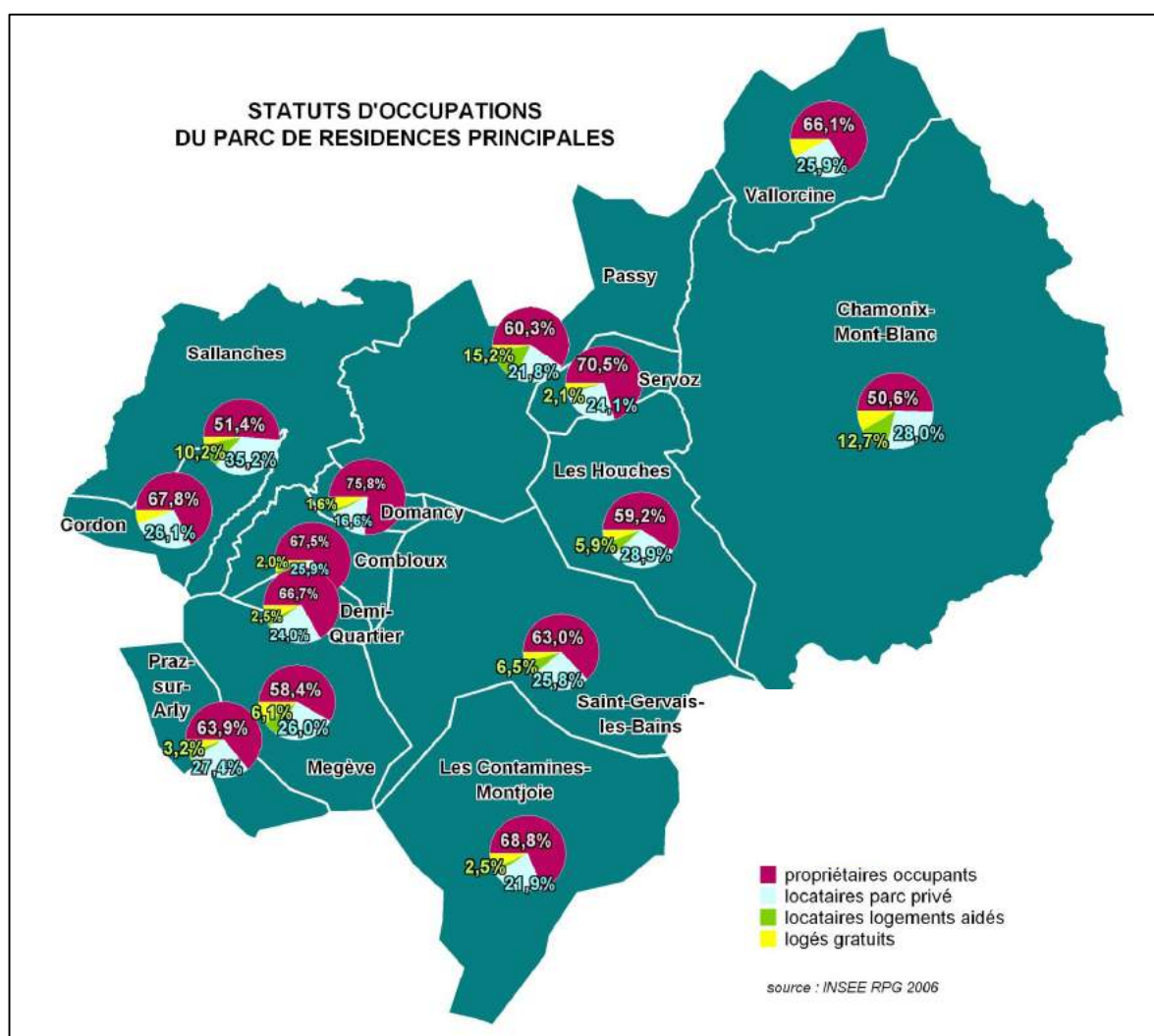
Paradoxalement, **la part de propriétaires progresse fortement dans ces deux communes, mais cette évolution doit être relativisée par la baisse globale du parc de résidences principales** : les ménages qui ont quitté ces deux communes depuis le début de la décennie y étaient en majorité des locataires, ce qui a entraîné au final la hausse du taux de propriétaires occupants.

Le parc locatif aidé est en retrait et représente en 2006 9.3% contre 12% en moyenne départementale. En revanche, **le parc locatif privé est mieux représenté et atteint 27.8%, contre 22% en Haute-Savoie.**

Statut d'occupation des résidences principales en 2006

	Propriétaire occupant		Locataire privé		Locataire social		logé gratuitement		Total
Chamonix-Mont-Blanc	2170	50,4%	1201	27,9%	543	12,6%	387	9,0%	4 301
Combloux	546	67,2%	209	25,8%	16	2,0%	41	5,0%	813
Les Contamines-Montjoie	343	68,2%	109	21,7%	13	2,5%	38	7,5%	502
Cordon	279	67,2%	107	25,8%	0	0,0%	29	7,0%	415
Demi-Quartier	291	66,6%	105	24,0%	11	2,5%	30	6,9%	437
Domancy	510	75,6%	112	16,6%	11	1,6%	42	6,2%	674
Les Houches	729	59,2%	356	28,9%	73	5,9%	74	6,0%	1 232
Megève	1058	58,3%	471	26,0%	111	6,1%	174	9,6%	1 813
Passy	2567	60,2%	926	21,7%	646	15,1%	127	3,0%	4 265
Praz-sur-Arly	373	63,8%	160	27,3%	19	3,2%	33	5,7%	585
Saint-Gervais-les-Bains	1550	62,8%	634	25,7%	161	6,5%	124	5,0%	2 469
Sallanches	3515	51,3%	2409	35,2%	698	10,2%	232	3,4%	6 854
Servoz	266	69,9%	91	23,9%	8	2,1%	16	4,1%	381
Vallorcine	123	66,1%	48	25,9%	0	0,0%	15	7,9%	186
CC Vallée de Chamonix MB	3288	53,9%	1696	27,8%	624	10,2%	492	8,1%	6 100
Plaine du Mont Blanc	6871	56,3%	3554	29,1%	1354	11,1%	430	3,5%	12 209
Val d'Arly	2269	62,2%	945	25,9%	157	4,3%	278	7,6%	3 648
Val Montjoie	1893	63,7%	743	25,0%	173	5,8%	162	5,5%	2 971
CC Pays du Mont Blanc	11032	58,6%	5242	27,8%	1684	8,9%	870	4,6%	18 828
SM Pays du Mont Blanc	14 320	57,4%	6 938	27,8%	2 308	9,3%	1 361	5,5%	24 928

Source : Insee - RGP 2006



Les disparités dans la répartition des statuts d'occupations dans les communes sont relativement grandes, notamment entre les communes urbaines et les communes périurbaines : la part de propriétaires occupants dépasse de peu 50% des résidences principales à Chamonix (50.4%) et Sallanches (51.3%), elle dépasse à l'inverse les deux tiers du parc à Combloux, Cordon, Les Contamines, Demi Quartier, Domancy, Servoz et Vallorcine.

Dans ces communes, le parc locatif est ainsi relativement limité, notamment le parc locatif aidé public.

SOUS REPRESENTATION DES GRANDS LOGEMENTS DANS LES COMMUNES TOURISTIQUES

Globalement, à l'échelle du Pays du Mont-Blanc, l'analyse de la typologie du parc de résidences principales met en évidence une surreprésentation du parc de petits et moyens logements : la part de type 1 et type 2 atteint 24% contre 20% dans le département. De même, les logements de trois pièces représentent 23% des logements occupés à l'année contre 21% en Haute-Savoie.

A l'inverse, les grands logements (5 pièces et plus) sont relativement moins bien représentés qu'au niveau départemental avec 29% contre 34%.

Les disparités varient en fonction du profil des communes : les petits logements sont fortement représentés à Chamonix et Sallanches, communes urbaines où l'habitat collectif est très fortement représenté.

A Chamonix, mais également dans les stations cette forte proportion de petits logements (type 1 type 2) s'explique également car une partie du parc de résidences principales était à l'origine des logements à vocation de résidences secondaires, dans du bâti collectif (Megève, Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains).

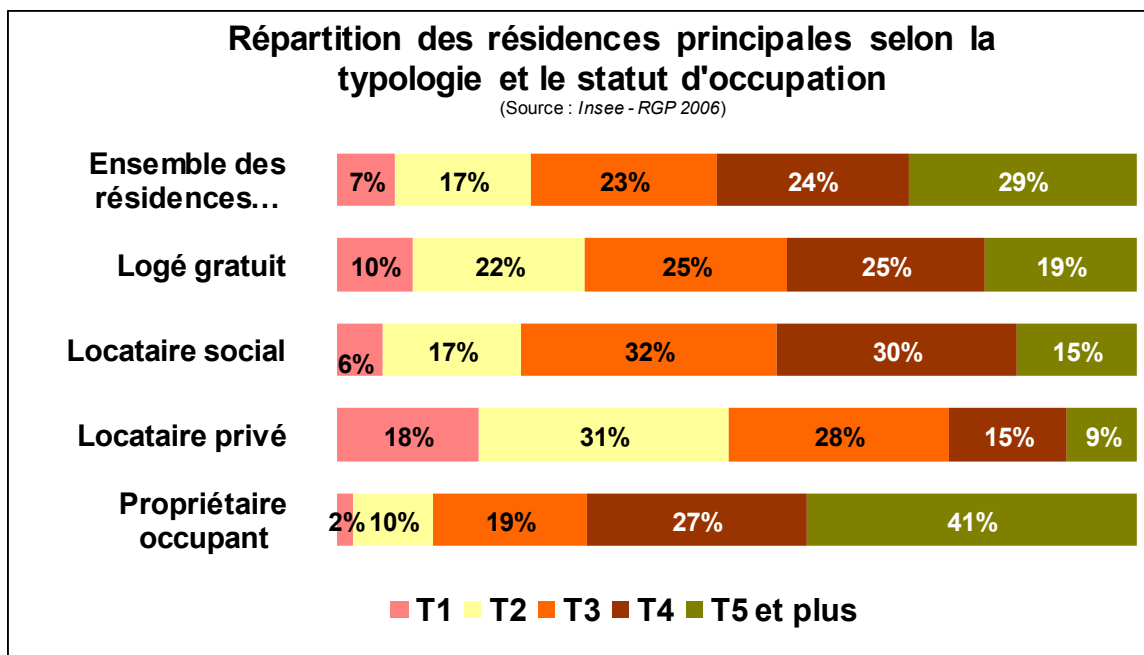
Répartition des résidences principales selon la typologie

	T1		T2		T3		T4		T5 et +		Total
Chamonix-Mont-Blanc	422	10%	755	18%	1 084	25%	1 010	23%	1 029	24%	4 301
Combloux	25	3%	117	14%	197	24%	186	23%	287	35%	813
Les Contamines-Montjoie	27	5%	72	14%	124	25%	101	20%	178	35%	502
Cordon	24	6%	81	20%	95	23%	92	22%	122	29%	415
Demi-Quartier	29	7%	59	14%	103	24%	113	26%	133	30%	437
Domancy	11	2%	62	9%	72	11%	174	26%	354	53%	674
Les Houches	68	6%	193	16%	287	23%	313	25%	371	30%	1 232
Megève	98	5%	362	20%	494	27%	412	23%	447	25%	1 813
Passy	188	4%	478	11%	822	19%	1 217	29%	1 560	37%	4 265
Praz-sur-Arly	35	6%	137	23%	137	23%	127	22%	148	25%	585
Saint-Gervais-les-Bains	150	6%	423	17%	632	26%	573	23%	691	28%	2 469
Sallanches	706	10%	1 484	22%	1 575	23%	1 527	22%	1 561	23%	6 854
Servoz	20	5%	34	9%	81	21%	81	21%	164	43%	381
Vallorcine	8	4%	18	10%	35	19%	55	30%	70	38%	186
CC Vallée de Chamonix MB	518	8%	1 000	16%	1 488	24%	1 460	24%	1 635	27%	6 100
Plaine du Mont-Blanc	930	8%	2 107	17%	2 565	21%	3 010	25%	3 597	29%	12 209
Val d'Arly	187	5%	676	19%	932	26%	838	23%	1 016	28%	3 648
Val Montjoie	177	6%	496	17%	756	25%	674	23%	869	29%	2 971
CC Pays du Mont Blanc	1 294	7%	3 279	17%	4 253	23%	4 522	24%	5 482	29%	18 828
SM Pays du Mont Blanc	1 812	7%	4 278	17%	5 740	23%	5 981	24%	7 117	29%	24 928
Haute Savoie	16 825	6%	39 555	14%	62 679	21%	72 668	25%	100 325	34%	292 051

Source : Insee - RGP 2006

Selon le poids de l'habitat individuel dans les communes, les grands logements (type 5 et +) en résidences principales sont mieux représentés aux Contamines, à Combloux, Passy, Vallorcine mais surtout à Servoz (43% du parc) et Domancy (53%).

Selon le statut d'occupation, les parcs de logements familiaux (type 4 et plus) sont plus fortement représentés dans le parc locatif social (du fait d'une vocation traditionnellement orientée vers l'accueil des familles dans le parc HLM) et dans le parc propriétaires-occupants (où notamment l'habitat individuel est bien représenté ce qui explique la part très élevée de type 5 et plus : 41%).



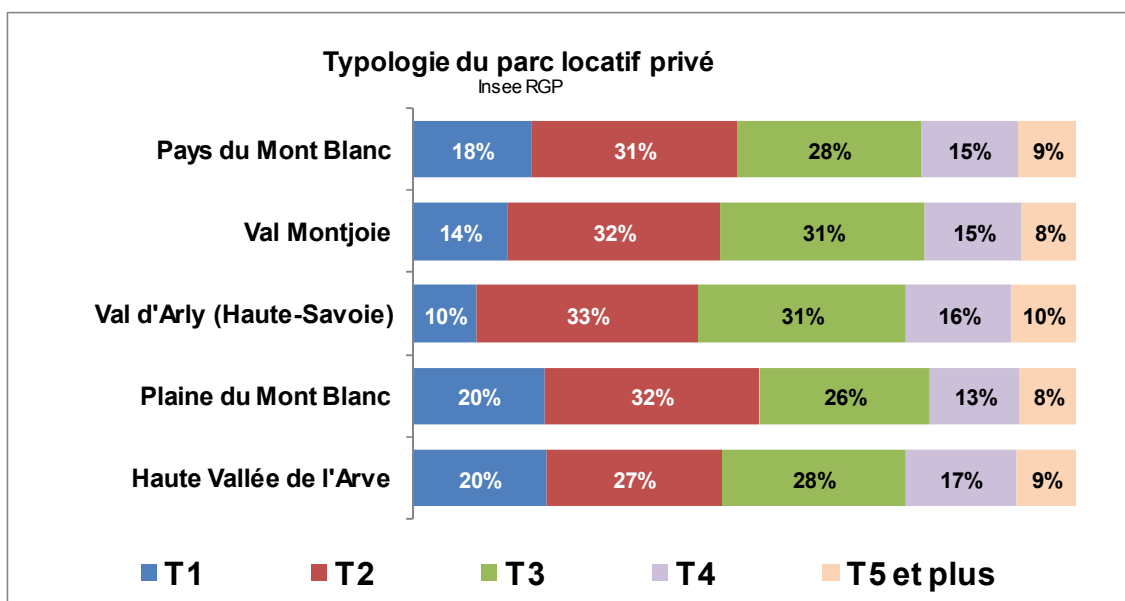
A l'inverse, le **parc locatif privé est dominé par les petits logements (type 1-2) qui constituent près de la moitié du parc de logements (49%) et les logements de taille moyenne (type 3: 31%)**.

La part des petits logements locatifs privés est importante dans la Haute-Vallée de l'Arve (47%) et dans la Plaine du Mont-Blanc (52%).

La surreprésentation des logements types 1 et type 2 caractérise deux communes urbaines : Chamonix (50% du parc locatif privé) et Sallanches (57%) mais également de certaines communes touristiques : Praz-sur-Arly, Demi-Quartier, Megève et Saint-Gervais-les-Bains.

Dans les communes touristiques, le **marché locatif privé est de fait globalement pénalisé par le déficit de moyens et grands logements proposés à la location** : le parc existant globalement limité connaît une faible mobilité, avec en corollaire une offre de logements proposés à la location faible et des niveaux de loyers très élevés.

Ce déficit de logements locatifs familiaux pénalise l'accueil ou le maintien de ménages avec enfants : phénomène relevé à Chamonix, Megève et les communes périphériques (Praz-sur-Arly, Demi-Quartier).



TYPOLOGIE DU PARC LOCATIF PRIVE (détail)

	T1		T2		T3		T4		T5 et plus		total
Chamonix-Mont-Blanc	278	23%	328	27%	326	27%	178	15%	92	8%	1 201
Combloux	10	5%	58	28%	77	37%	41	20%	24	11%	209
Les Contamines-Montjoie	10	10%	30	28%	42	38%	15	13%	12	11%	109
Cordon	12	11%	42	39%	32	30%	15	14%	6	6%	107
Demi-Quartier	18	17%	30	29%	31	30%	15	14%	10	10%	105
Domancy	6	5%	40	35%	26	23%	17	15%	24	21%	112
Les Houches	46	13%	99	28%	108	30%	68	19%	35	10%	356
Mégève	48	10%	159	34%	148	31%	70	15%	45	10%	471
Passy	112	12%	275	30%	267	29%	152	16%	121	13%	926
Praz-sur-Arly	15	9%	68	43%	41	26%	23	15%	13	8%	160
Saint-Gervais-les-Bains	95	15%	210	33%	187	30%	94	15%	48	8%	634
Sallanches	574	24%	797	33%	594	25%	295	12%	149	6%	2 409
Servoz	13	14%	19	20%	29	32%	20	22%	11	12%	91
Vallorcine	4	8%	5	10%	7	14%	18	37%	15	31%	48
Haute Vallée de l'Arve	341	20%	450	27%	470	28%	283	17%	153	9%	1696
Plaine du Mont Blanc	703	20%	1154	32%	918	26%	479	13%	299	8%	3554
Val d'Arly	91	10%	316	33%	297	31%	150	16%	92	10%	945
Val Montjoie	105	14%	240	32%	229	31%	108	15%	60	8%	743
Pays du Mont Blanc	1239	18%	2160	31%	1914	28%	1021	15%	603	9%	6938

Source : Insee - RGP 2006

AGE ET ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

Globalement, le niveau de confort et d'entretien du parc de logements occupés à l'année apparaît satisfaisant.

Le croisement de données fiscales met en évidence de manière statistique un gisement de logements occupés potentiellement indignes¹ plus limité qu'en moyenne départementale : il concernerait 2.8% du parc privé en résidences principales (source DDT 74) contre 3.2% en Haute-Savoie, et un potentiel de 1 200 logements.

Toutefois, selon l'analyse de la DDT74, la part de logements locatifs privés potentiellement indignes est supérieure à la moyenne départementale à Chamonix, Sallanches, Megève et Passy.

Les contacts avec les acteurs sociaux, les élus locaux et les agents immobiliers ont permis de confirmer cette analyse statistique en mettant en évidence des problématiques spécifiques en particulier dans le parc locatif privé occupé, ponctuels et concernant notamment certaines communes ou secteurs communaux :

- Centre-ville et quartier Saint Martin à Sallanches,
- Secteur du Fayet et de Chedde (Passy, Saint-Gervais-les-Bains),
- Chamonix.

Les problématiques concernent plutôt plus des travaux de mises aux normes (électricité), des logements anciens qui nécessiteraient une rénovation globale (isolation ou d'obsolescence d'équipements).

Les besoins d'adaptation des logements occupés par des ménages âgés sont également importants mais sont pris en compte dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat lancée à l'automne 2006 et prolongée jusqu'à l'automne 2011 (voir ci-après).

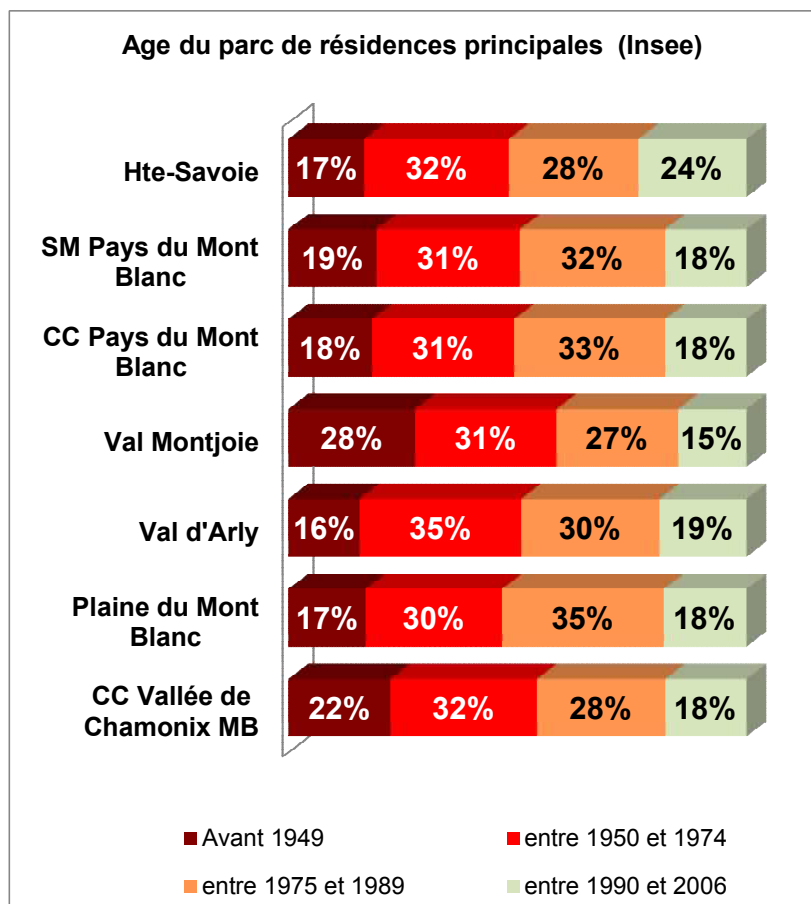
De manière transversale, **les besoins principaux d'amélioration du parc de logements concernent l'amélioration des performances énergétiques et l'utilisation d'énergies renouvelables.** Au Pays du Mont-Blanc, 50% des logements ont été construits avant 1974, date de la mise en œuvre de la première réglementation thermique des logements.

Le parc ancien datant d'avant 1974 est plus représenté dans le Val Montjoie (59% du parc de résidences principales), ainsi que dans la Haute Vallée de l'Arve (54% du parc).

L'amélioration des performances énergétiques du parc de logement est un enjeu important dans le Pays du Mont-Blanc, territoire de montagne, avec des contraintes climatiques fortes et notamment des périodes d'utilisation du chauffage plus longues.

¹ La notion de logements indignes est définie par le croisement du niveau de qualité globale des logements avec le niveau de ressources des occupants ; Sont retenus ainsi dans le classement cadastral les logements situés dans les catégories 6,7 et 8 occupés par des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (catégorie 7 et 8) ou 30% des plafonds HLM (catégorie 6). Cette analyse permet ainsi une approche statistique qui permet un pré-repérage méritant d'être affiné notamment dans le cadre de l'animation de l'OPAH.

De plus, l'amélioration des performances énergétiques est enjeu prioritaire dans le parc locatif privé du Pays du Mont-Blanc :



- ❑ **Le parc locatif privé, de l'avis des professionnels locaux a moins fait l'objet de travaux d'amélioration** (isolation, équipement de chauffage, etc.) par rapport aux logements propriétaires-occupants. Le potentiel d'amélioration est ainsi encore très important.
- ❑ Parallèlement, la maîtrise l'augmentation des charges dans le parc locatif lié à l'augmentation du coût de l'énergie est d'autant plus urgente que les locataires supportent déjà de niveaux de loyers en moyenne très élevés, avec en corollaire un risque de développement de situations de précarité énergétique parmi les locataires du parc privé.

L'OPAH PAYS DU MONT-BLANC : DES RESULTATS MITIGES

Depuis octobre 2006, **une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée à l'échelle de l'ensemble des 14 communes du Pays du Mont-Blanc**, avec pour objectifs :

- ❑ **l'amélioration et le développement de l'offre locative privée** notamment par la mobilisation de logements vacants et les transformations d'usage de logements vacants,
- ❑ **la lutte contre l'habitat indigne,**
- ❑ **l'amélioration de logements occupés par des ménages âgés,**
- ❑ **l'amélioration du parc de logements dans un objectif de préservation de l'environnement et de développement durable.**

Au total, les objectifs quantitatifs initiaux portaient sur 180 logements propriétaires-occupants et 220 logements locatifs.

Le dispositif d'aide repose notamment sur la mobilisation des aides de l'Anah et du Syndicat Pays du Mont-Blanc (volet locatif et volet développement durable).

Parallèlement, un dispositif d'appui conseil a été mis en œuvre avec le partenariat de l'Association Prioriterre afin de proposer des diagnostics énergétiques (Diagnostic Conseil Prioritaire) aux propriétaires éligibles aux aides de l'OPAH, ceux-ci bénéficiant ainsi de préconisations de travaux pour réduire les charges.

❑ **Les logements propriétaires-occupants** (résultats entre octobre 2006 et octobre 2010- source Act'Habitat Animateur OPAH)

Au total, en trois ans d'animation de l'OPAH, 124 logements ont pu être améliorés dans le cadre du dispositif (94 financés par l'ANAH, 34 financés par le Syndicat), soit 68% des objectifs initiaux :

- 53% pour des travaux de maîtrise des charges ;
- 24% pour des travaux de mise aux normes (électricité, toiture, plomberie, assainissement)
- 15% pour des travaux relatifs à l'adaptation au vieillissement et 8% pour des travaux relatifs à l'adaptation au handicap.

❑ **Les logements locatifs (propriétaires-bailleurs)**

Les résultats dans le parc locatif ont été beaucoup plus limités avec au total 77 logements améliorés en trois ans d'OPAH soit 35% des objectifs initiaux.

Les objectifs de production de logements modérés (50 logements en trois ans) ont été pratiquement atteints avec 41 logements à loyer intermédiaire et 4 logements conventionnés remis sur le marché.

Par contre la réorientation et la priorisation des aides de l'Anah - qui désormais ne subventionnent les logements améliorés en loyer libre que dans des conditions très restrictives - ont très fortement pénalisé la mobilisation des propriétaires bailleurs dans le territoire.

A la différence du début d'animation d'OPAH, depuis 2008, les logements en loyer de marché (loyer libre) ne peuvent être financés (sans que cela soit une priorité) que dans le cadre d'opérations comprenant plusieurs logements dont la majorité doivent être loués à loyer minoré.

❑ **Les diagnostics Conseil Prioriterre**

En trois ans d'OPAH, 103 Diagnostics ont été réalisés, qui concernent un total de 151 logements, avec une forte adhésion des propriétaires au dispositif.

❑ **La suite de l'OPAH**

Fin 2009, la durée de l'OPAH a été prolongée de deux ans, dans le cadre d'un avenant à la convention d'OPAH, afin de tenir compte de l'évolution réglementation Anah, notamment sur le volet locatif où les objectifs ont été revus à la baisse.

LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DU LOGEMENT



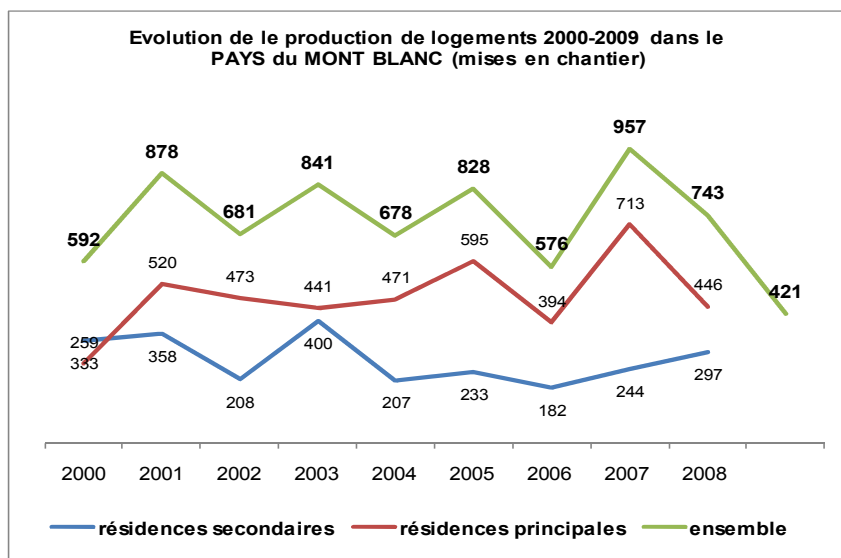
LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

FORTE PRODUCTION JUSQU'EN 2007, CHUTE DE LA PRODUCTION EN 2008-2009

Au total 7 195 logements ont été mis en chantier dans les 14 communes du PMB entre 2000 et 2009. Cette forte production a été largement soutenue par la production de résidences secondaires qui a représenté 36% des mises en chantier (période 2000 à 2008, les données 2009 distinguant le parc en résidences secondaires n'étant pas encore disponibles).

La production a fluctué durant la dernière décennie, variant de 600 logements par an au plus bas en 2006 jusqu'à un pic de production en 2007 avec 957 logements mis en chantier.

L'année 2009 est marquée par une chute brutale avec seulement 421 logements mis en chantier, soit une chute de 44% par rapport à 2008.



La production de résidences secondaires est relativement stable durant la dernière décennie, se situant entre 200 et 300 logements mis en chantier chaque année (275 en moyenne entre 2000 et 2008). 81.5% de la production de résidences secondaires ont été réalisés dans cinq communes : Chamonix (24% de la production totale du Pays du Mont-Blanc entre 2000 et 2008), Saint-Gervais-les-Bains (16%), les Houches (16%) Megève (12.5%) et Praz-sur-Arly (13%).

Selon les agents immobiliers locaux, **l'année 2009 serait marquée par une chute de la production de résidences secondaires, sans que les statistiques début mars 2010 les confirment.**

La production de résidences principales est plus fluctuante, au gré des mises en chantier de programmes de logements collectifs, avec une moyenne annuelle 2000-2008 de 480 logements par an.

La production de résidences secondaires est dominante à Chamonix (59%), Demi-Quartier (51%), Les Houches (68%), Praz-sur-Arly (60%) et Megève (60%). Elle demeure soutenue aux Contamines (45% de la production), Combloux (37%) et Saint-Gervais-les-Bains (38%).

La production de résidences principales a par contre été importante à Sallanches (près de 1400 logements mis en chantier entre 2000 et 2008), Passy (600 logements), Saint-Gervais-les-Bains (624 logements) et Chamonix (410 logements).

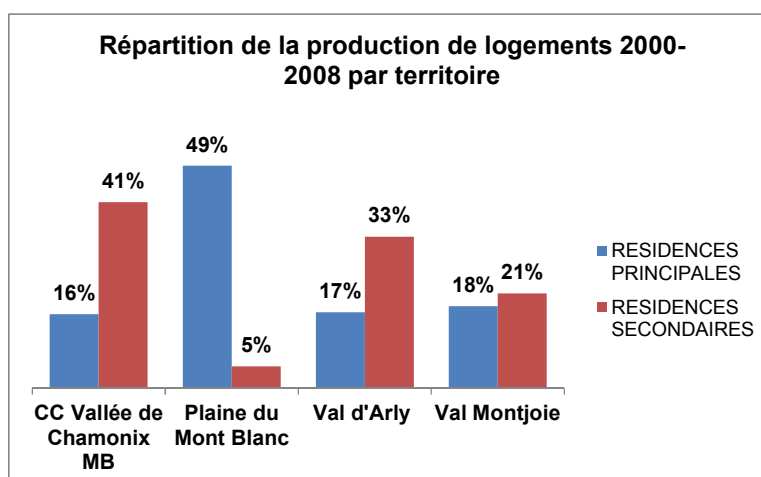
Au total, près de la moitié de la production de logements en résidences principales entre 2000 et 2008 a concerné la Plaine du Mont-Blanc (32% à Sallanches et 14% à Passy).

Globalement, même si à l'échelle du Pays du Mont-Blanc il n'est pas dominant (36% de la production entre 2000 et 2008), le marché de la construction de résidences secondaires « pèse » sur la production globale de logements, concurrençant dans les communes touristiques la production de logements à vocation de résidences principales.

Le marché de la résidence secondaire neuve a eu très certainement un effet spéculatif sur les prix immobiliers dans l'ensemble du PMB, dopant notamment le foncier et pénalisant ainsi la production de logements neufs en résidences principales à prix « accessibles ».

LA REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE 2000 A 2009
(source SITADEL DREAL - logements mis en chantier)

	total logements mis en chantier 2000-2008	dont résidences secondaires		dont résidence principales		Année 2009 (ensemble des logements)
Chamonix-Mont-Blanc	1 001	591	59%	410	41%	65
Combloux	246	90	37%	156	63%	30
Les Contamines-Montjoie	277	124	45%	153	55%	25
Cordon	71	19	27%	52	73%	8
Demi-Quartier	194	98	51%	96	49%	7
Domancy	96	2	2%	94	98%	10
Les Houches	575	390	68%	185	32%	50
Megève	557	308	55%	249	45%	32
Passy	631	34	5%	597	95%	24
Praz-sur-Arly	545	326	60%	219	40%	2
Saint-Gervais-les-Bains	1 014	390	38%	624	62%	26
Sallanches	1 432	63	4%	1 369	96%	52
Servoz	39	7	18%	32	82%	8
Vallorcine	96	20	21%	76	79%	82
CC Vallée de Chamonix MB	1711	1008	59%	703	41%	205
Plaine du Mont Blanc	2230	118	5%	2112	95%	94
Val d'Arly	1542	822	53%	720	47%	71
Val Montjoie	1291	514	40%	777	60%	51
CC Pays du Mont Blanc	5063	1454	29%	3609	71%	216
SM Pays du Mont Blanc	6 774	2 462	36%	4 312	64%	421



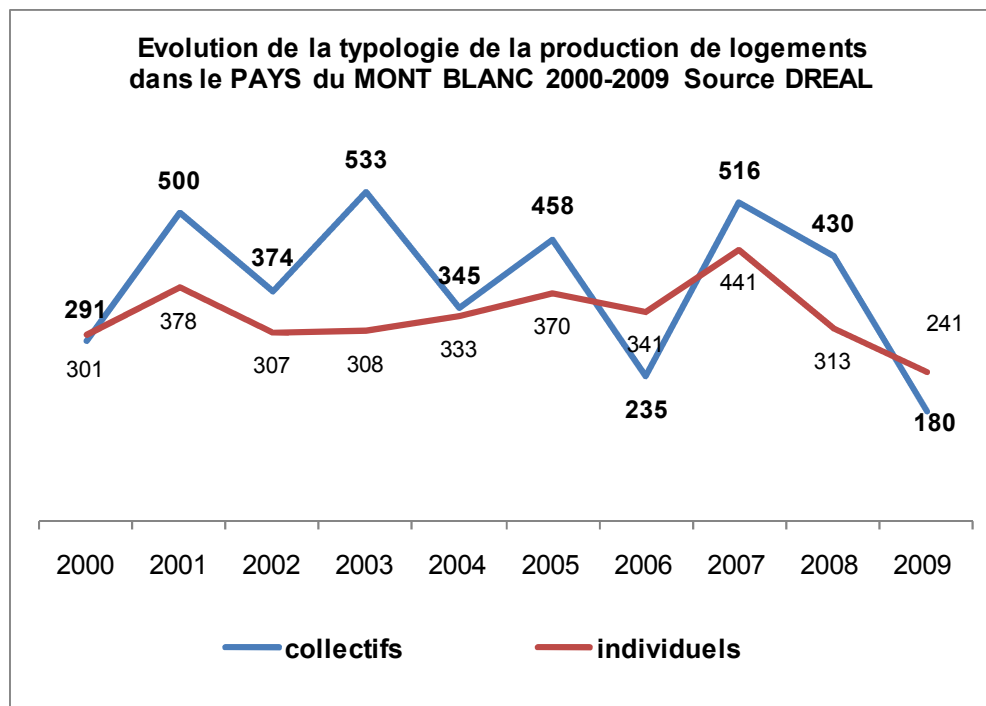
Si l'on s'intéresse aux formes d'habitat produites, la construction dans le PMB est dominée par des logements collectifs (57% de la production entre 2000 et 2009 contre 66% en Haute-Savoie). Ce résultat est largement influencé par la production de résidences secondaires, essentiellement assurée par des programmes collectifs.

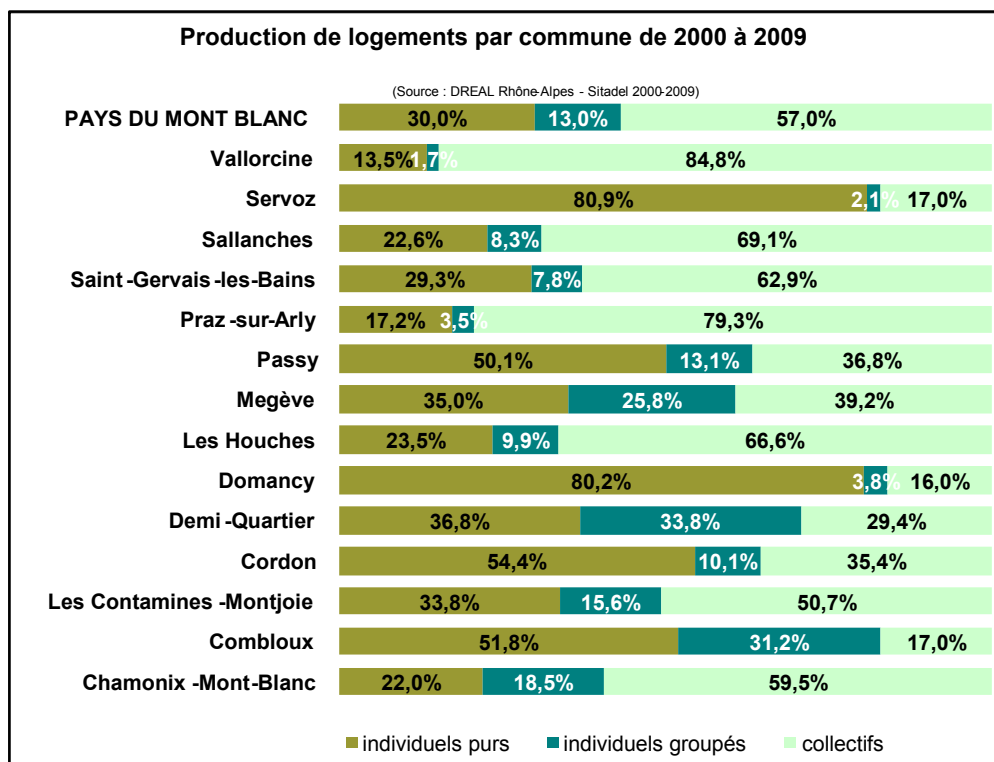
Répartition de la production 2000-2009 selon les formes d'habitat	Individuels Purs	Individuels Groupés	Collectifs
Haute Vallée de l'Arve	23,2%	13,7%	63,1%
Plaine du Mont Blanc	34,1%	9,5%	56,4%
Val d'Arly	32,1%	20,1%	47,8%
Val Montjoie	30,3%	9,5%	60,1%
Pays du Mont Blanc	30,0%	13,0%	57,0%

C'est dans la Haute-Vallée de l'Arve que la production de logements collectifs est la plus forte (63%), en raison d'une part élevée de construction de résidences secondaires.

Malgré un contexte foncier de plus en plus contraint, la production neuve en individuel et en individuel groupé reste encore importante (37%).

La production en collectif est soutenue dans la Plaine du Mont-Blanc (56%), en lien avec les nombreux programmes collectifs à Sallanches (69% de la production).





A l'échelle du Pays du Mont-Blanc, la production de logements individuels apparaît relativement stable au cours de la dernière décennie, se situant entre 300 et 440 logements par an. L'année 2009 est marquée par une chute importante (241 logements individuels mis en chantier) nettement moins brutale que celle de logements collectifs.

En termes prospectifs, la poursuite à ce même rythme de la production de logements individuels est à reconsidérer au regard de la consommation foncière qu'elle implique. Cette ressource, notamment dans les communes touristiques, est de plus en plus limitée et contrainte.

En outre, la production de logements individuels induit la mise sur le marché de logements « structurellement chers ».

La diversification de la production de logements vers des formes d'habitat alternatives entre le logement collectif et le logement intermédiaire se révèle relativement peu développée dans le PMB, avec seulement 13% de la production en individuel groupé entre 2000 et 2009.

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE

UNE OFFRE FORTEMENT CONCENTREE DANS LES CENTRES URBAINS

	Parc locatif privé (2007 filocom)	
Chamonix-Mont-Blanc	1 185	18%
Combloux	225	3%
Les Contamines-Montjoie	116	2%
Cordon	96	1%
Demi-Quartier	100	2%
Domancy	117	2%
Les Houches	350	5%
Megève	435	7%
Passy	889	14%
Praz-sur-Arly	158	2%
Saint-Gervais-les-Bains	661	10%
Sallanches	2 035	31%
Servoz	76	1%
Vallorcine	33	1%
PAYS DU MONT-BLANC	6 476	100,0%
Haute Vallée de l'Arve	1 644	25%
Plaine du Mont Blanc	3 137	48%
Val d'Arly	918	14%
Val Montjoie	777	12%

Les dernières statistiques disponibles fin 2007 (données fiscales fichier Filocom) permettent de recenser dans l'ensemble du Pays du Mont-Blanc, un parc locatif privé à l'année de 6 500 logements, essentiellement concentré dans les pôles urbains :

- 31% du parc est localisé à Sallanches,
- 18% à Chamonix
- 14% à Passy
- 10% à Saint-Gervais-les-Bains

Durant la dernière décennie, entre 1999 et 2007, la croissance du parc locatif privé a été relativement faible, avec +580 logements, soit un taux de croissance annuel moyen de +1.2%/an, contre +1.9%/an dans le département.

Dans le Pays du Mont-Blanc, **la très large majorité du développement du parc locatif a été assurée dans le parc existant** (logements vacants, reconversion de locations touristiques en logement, création de logements dans du bâti vacant), **alors que l'investissement locatif en neuf est demeuré très limité.**

Les dispositifs incitatifs de défiscalisation mis en œuvre durant la dernière décennie (Investissement De Robien, Borloo, Scellier) ont été peu opérants dans la mesure où les conditions de marché et notamment le coût du foncier dans le Pays du Mont-Blanc ont fortement pénalisé ce type d'investissement locatif dans le neuf.

Parallèlement, **la concurrence de la location saisonnière touristique plus rentable est demeurée très forte dans les communes touristiques durant la dernière décennie**, même si la fin de la décennie a été marquée progressivement par une relative détente.

Celle-ci est en partie liée à une baisse de fréquentation moyenne de locations saisonnières en secteur diffus du fait de la concurrence de l'offre avec services proposée dans les résidences de tourisme. Des propriétaires ont ainsi reconverti leurs logements saisonniers en logements locatifs à l'année, et plus particulièrement dans le parc de petits logements.

UN PARC LOCATIF INSTABLE, DES CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES

La concurrence de la location saisonnière touristique et le dynamisme du marché de l'accession en résidence secondaire contribuent à une forte « instabilité » du parc locatif privé à l'année dans le PMB:

- Certains logements locatifs à l'année sont remis sur le marché touristique,
- Compte tenu des prix atteints par les logements, en particulier dans les communes touristiques, **certains propriétaires bailleurs ont souhaité vendre leurs logements, diminuant d'autant le parc locatif à l'année**, la majorité des logements étant rachetée pour un usage de résidences secondaires, notamment à Chamonix, Megève.
- En outre, **une part significative du parc locatif est proposée meublée à la location à l'année**, notamment le parc de petits logements, ce qui permet aux propriétaires de pratiquer des baux de courtes durées et d'éventuellement re-proposer leur logement sur le marché de la location touristique. En 2009, c'est environ 30% de l'offre locative à l'année qui est proposée meublée.

Si cette offre meublée répond à une partie des attentes et des besoins de la demande locative qui s'exprime dans le PMB (elle est notamment bien adaptée à l'accueil de jeunes qui arrivent sur le territoire, notamment les actifs saisonniers), **il n'en demeure pas moins qu'elle correspond beaucoup moins aux attentes de ménages qui souhaitent s'installer durablement dans le territoire, notamment les ménages avec enfants.**

Comme évoqué précédemment, le parc locatif privé, en particulier dans les stations touristiques, est dominé par des petits logements.

- la mobilité est plus forte dans le parc de petits logements, qui sont donc structurellement plus représentés dans l'offre**
- parallèlement **la rareté de l'offre de moyens et grands logements locatifs privés et les difficultés pour accéder à la propriété pénalisent fortement la mobilité des locataires occupants des grands logements**, pour beaucoup « bloqués » dans leur parcours résidentiel.

Durant l'automne 2009, un panel d'offres proposées à la location dans l'ensemble du PMB a été constitué en collectant les références auprès des agences immobilières, les journaux gratuits et sites internet spécialisés. Au total, 243 références ont pu être collectées, permettant de mieux caractériser le niveau et les caractéristiques de l'offre.

La répartition des offres ne reflète pas le poids dans du parc locatif privé dans les différents territoires, mettant en évidence les secteurs tendus et ceux actuellement moins soumis à la pression de la demande :

- ❑ 13% des offres concernent les 4 communes de la Haute-Vallée de l'Arve (25% du parc locatif privé).
- ❑ 27% des offres concernent le Val Montjoie et, pour pratiquement toutes les offres la commune de Saint-Gervais-les-Bains (12% du parc locatif privé)
- ❑ 52% des offres sont localisées dans la Plaine du Mont-Blanc (48% du parc)
- ❑ 8% des offres sont localisées dans le Val d'Arly (14%)

DETENTE RELATIVE ET SELECTIVE DU MARCHE LOCATIF PRIVE EN 2009

Globalement, le territoire connaît depuis le début de l'année 2009 **une détente relative du marché locatif privé, avec une augmentation du nombre de logements proposés à la location.**

Cette détente est toutefois sélective et beaucoup plus marquée dans la Plaine du Mont-Blanc, en particulier à Sallanches, où le nombre de logements proposés à la location a fortement progressé, selon les agents immobiliers locaux, principalement de petits logements. Mais elle concerne également dans une moindre mesure les moyens et grands logements, alors qu'ils demeureraient limités à la location jusqu'en 2008.

La situation est comparable dans la Haute-Vallée de l'Arve et plus spécifiquement à Chamonix où la progression du nombre d'offre a concerné en priorité des petits logements (studio, type 1 et dans une moindre mesure les types 2).

Cette détente concerne également le secteur de Saint-Gervais Le Fayet, avec une forte progression des offres de petits logements meublés.

Les causes de cette détente relative sont multiples :

- ❑ **Diminution de la demande**, en lien avec le contexte économique et de l'emploi local, notamment la demande émanant de personnes seules ou petits ménages arrivant dans le territoire, recherchant des emplois dans le tourisme, le commerce et les services. Sans le quantifier, les agents immobiliers et même les bailleurs sociaux font état également de ménages, souvent actifs dans le tourisme, qui ont quitté le territoire pour retourner dans leur région d'origine, à cause de conditions d'emploi plus défavorables ou précaires, auxquelles s'ajoute un coût de la vie (logement, etc.).
- ❑ **Remise progressive de logements locatifs saisonniers sur le marché de la location à l'année** de petits logements dans l'ensemble des stations touristiques, notamment celles où l'offre en meublée en secteur diffus est désormais fortement concurrencé par l'existence de locations en résidences de tourisme.
- ❑ Parallèlement, dans un contexte économique défavorable, auquel s'ajoute la progression des charges dans le parc locatif, les locataires du parc locatif privé sont désormais moins mobiles et hésitent à déménager pour un logement plus adapté ou plus grand mais qui induit souvent une augmentation du taux d'effort logement.

Cette détente est toutefois à relativiser :

- ❑ Elle ne concerne **en priorité que l'offre de petits logements locatifs** (studios, type 1 et dans une moindre mesure type 2) et pour une partie les meublés. Début 2010, il y a ainsi un relatif équilibre voir une suroffre de petits logements à Sallanches et Chamonix.
- ❑ Elle se traduit **par une augmentation des durées de relocations, plus marquée dans le parc le moins bien valorisé** (parc ancien, niveau de prestation peu élevé, etc.) et par une tendance à la baisse des loyers dans le parc de petits logements, plus marquée dans la Plaine du Mont-Blanc.
- ❑ **Elle ne concerne pratiquement pas l'offre locative privée de moyens et grands logements, qui demeurent un produit rare et recherché, en priorité dans les communes touristiques.** A ce titre, dans les communes touristiques, dans le panel d'offres analysées, les types 3 ne constituaient que 21% des propositions de locations et les types 4 et + moins de 5% (contre 34% de studios et types 1 et 40% de type 2).

Globalement dans l'ensemble du PMB, **les moyens et grands logements demeurent également peu représentés dans l'offre** avec 22% de types 3, et les types 4 et + 15% (principalement localisés dans la Plaine du Mont-Blanc). Les studios constituent 31% de l'offre et les types 2 32%.

DES NIVEAUX DE LOYERS QUI DEMEURENT TRES ELEVES

Malgré la détente amorcée en 2009, le niveau de loyers pratiqués dans le Pays du Mont-Blanc demeure parmi les plus élevés du département de la Haute-Savoie, en particulier dans les communes touristiques :

- ❑ **Dans la Plaine du Mont-Blanc et en particulier à Sallanches, le niveau moyen des loyers atteint 10.3€/m²** (source fichier Clameur 2009).
La moyenne des 85 références collectées à Sallanches fait état de 11.2€/m² hors charges. Dans la Plaine du Mont-Blanc les loyers s'échelonnent entre 14.5€/m² pour les types 1, 11.8€/m² pour les types 2, 9.9€/m² pour les types 3 et 9.4€/m² pour les types 4/5.
- ❑ A Saint-Gervais-les-Bains, **les références collectées révèlent des loyers se situant pour majorité entre 10€ (le Fayet)**, sensiblement proches de ceux pratiqués dans la Plaine du Mont-Blanc. Ils sont **un peu plus élevés selon les professionnels locaux dans Saint-Gervais-les-Bains** centre (13€ en moyenne).
- ❑ A Chamonix et Megève, **les loyers hors charges débutent au delà de 14€/m²** pour les moyens et grands logements, ils dépassent pour la majorité 18/20€ pour les petits logements studio/type 2. A noter que dans ces deux communes, la majorité des offres correspondent à des locations meublées.
- ❑ Dans les autres communes touristiques, l'analyse des loyers locatifs privés est plus délicate compte tenu de la faiblesse du nombre de références. Selon les professionnels locaux, ils sont légèrement inférieurs à ceux pratiqués à Chamonix (Les Houches/Servoz) ou à Megève (Combloux/Demi-Quartier/Praz-sur-Arly).

Globalement, le niveau des loyers privés demeure particulièrement élevé, d'avantage encore au regard du niveau de ressources moyens des ménages dans le Pays du Mont-Blanc et notamment des locataires du parc privé.

Les taux d'effort logements supportés sont ainsi souvent très élevés, avec pour conséquence des situations fréquentes, notamment en communes touristiques, de ménages locataires contraints de loger dans des conditions inadaptées :

- ❑ **Le déficit et/ou la cherté des moyens et grands logements induit des situations de sur-occupation dans les logements notamment pour des ménages familiaux.**
- ❑ Les parcours résidentiels des ménages sont fortement pénalisés et les ménages sont contraints souvent de déménager pour trouver des logements plus adaptés ou plus accessibles dans la Plaine du Mont-Blanc et parfois au-delà dans l'agglomération clusienne, avec en corollaire l'allongement des navettes domicile-travail.
- ❑ **L'inadaptation de l'offre locative privée**, chère et marquée par le déficit de logements familiaux, tend à renforcer la pression de la demande locative sociale dans l'ensemble du PMB.

LE FONCTIONNEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL

2409 LOGEMENTS LOCATIFS AIDES FAMILIAUX EN 2010

UN PARC LOCATIF AIDE EN RETRAIT et INEGALEMENT REPARTI

En 2010, **2409 logements locatifs aidés familiaux** (hors foyers saisonniers et structures spécifiques) sont recensés dans l'ensemble du Pays du Mont-Blanc, soit un taux de **9.3% dans le parc de résidences principales, nettement inférieur à la moyenne départementale (12.4%) ou régionale (16%).**

La représentativité du parc atteint également **40 logements pour 1 000 habitants en 2010 contre 50 en Haute-Savoie et 68 en moyenne régionale.**

2010	Nombre de logements locatifs aidés familiaux	% dans le parc de résidences principales
Chamonix-Mont-Blanc	628	13,5%
Combloux	20	2,2%
Les Contamines-Montjoie	25	4,7%
Cordon		
Demi-Quartier		
Domancy	12	1,7%
Les Houches	114	8,9%
Megève	113	5,7%
Passy	516	11,7%
Praz-sur-Arly	18	2,9%
Saint-Gervais-les-Bains	206	7,8%
Sallanches	748	10,8%
Servoz	9	2,4%
Vallorcine		
Haute Vallée de l'Arve	751	11,5%
Plaine du Mont Blanc	1276	10,2%
Val d'Arly	151	3,8%
Val Montjoie	231	7,3%
Pays du Mont Blanc	2409	9,2%

Source DDT 74 / filocom/ exploitation Géodes

A l'échelle des territoires :

- 31% des logements sont localisés la Haute-Vallée de l'Arve,
- 53% dans le Plaine du Mont-Blanc,
- 6% dans le Val d'Arly,
- 10% dans le Val Montjoie.

A l'échelle des communes, le parc locatif aidé est concentré pour plus des deux tiers (71%) dans les trois communes urbaines :

- 31% à Sallanches
- 26% à Chamonix.
- 21% à Passy.

Dans 10 communes, les logements locatifs aidés représentent moins de 10% du parc de résidences principales, avec des taux variant situant de 2.2% (Combloux) à 13.5% (Chamonix).

3 communes (Vallorcine, Demi-Quartier et Cordon) ne disposent en 2010 d'aucun logement locatif aidé public.

Aucune commune du Pays du Mont-Blanc n'est actuellement soumise à l'obligation d'atteindre 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales (article 55 de la Loi SRU).

Le parc locatif conventionné comprend également :

- des logements dans des structures d'hébergement spécifiques (foyers saisonniers, maison de retraite, etc. soit 367 logements)
- quelques logements locatifs privés conventionnés dans le cadre des dispositifs Anah (33 logements)
- 57 logements locatifs à loyer intermédiaire (PCL, PLI) mais qui échappent du fait de leur niveau de loyer au champ du logement locatif social.

Au total, le parc locatif conventionné comprend, début 2010, 2 866 logements dans l'ensemble du Pays du Mont-Blanc.

Logements conventionnés : détail exhaustif par commune

	Logements familiaux	Logements conventionnés en structure d'hébergements spécifiques (FPA, foyers saisonniers, etc.)	Logements privés conventionnés ANAH	Logement intermédiaire PCL (hors champs du logement social)	TOTAL
Chamonix-Mont-Blanc	628	147	2	34	811
Combloux	20		1		21
Les Contamines-Montjoie	25				25
Cordon	0				0
Demi-Quartier	0			14	14
Domancy	12				12
Les Houches	114	14			128
Megève	113				113
Passy	516	69	16		601
Praz-sur-Arly	18				18
Saint-Gervais-les-Bains	206	23		9	238
Sallanches	748	114	12		874
Servoz	9				9
Vallorcine	0		2		2
Haute Vallée de l'Arve	751	161	4	34	950
Plaine du Mont Blanc	1 276	183	28	0	1 487
Val d'Arly	151	0	1	14	166
Val Montjoie	231	23	0	9	263
Pays du Mont-Blanc	2 409	367	33	57	2 866

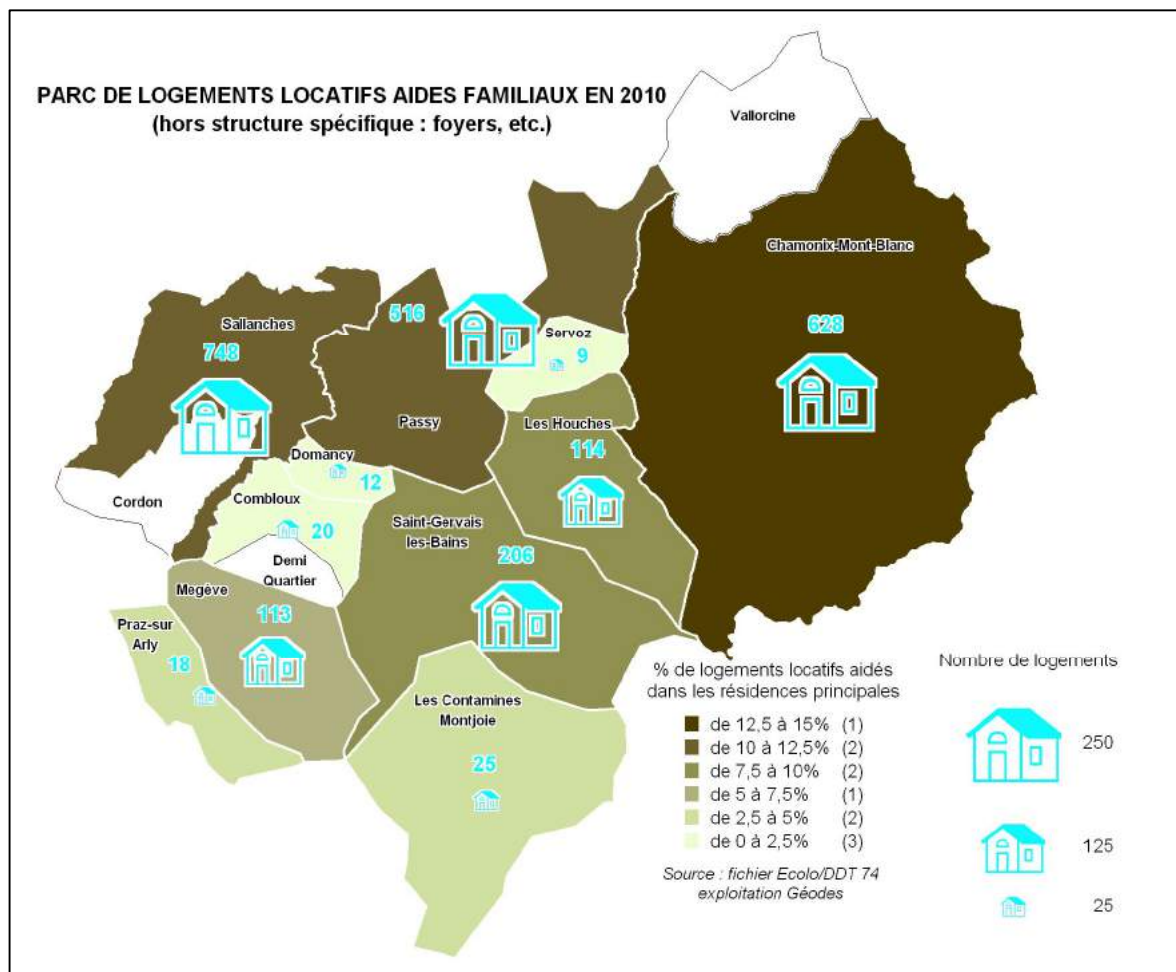
Source fichier Ecolo DDT74/ expl. Géodes

En termes de typologie, le parc locatif aidé public est majoritairement constitué de logements locatifs aidés « ordinaires » (financement des logements HLM O, logements PLA, logements PLUS), avec toutefois depuis le début de la décennie 2000 le développement d'une offre de logements intermédiaires du type PLS (105 logements en 2010).

L'offre de logements à loyer très modéré type PLA i apparait très limitée avec 23 logements recensés, soit moins de 1% du parc.

C'est dans le parc le plus ancien que les loyers des logements sociaux sont les plus faibles. C'est ainsi souvent ce parc qui accueille, avec le parc de logements en PLA I les ménages disposant des ressources les plus limitées.

Le parc le plus ancien se concentre dans les communes de Sallanches, Chamonix, Passy et Saint- Gervais, bâti à partir des années 50/60. **C'est ainsi souvent ce parc permet d'accueillir la demande locative la plus sociale s'exprimant dans le PMB, avec une plus forte concentration dans certains programmes** (par exemple: les Pèlerins à Chamonix, le Quartier Vouilloux à Sallanches, Pré-Montfort à Passy).



REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS AIDES FAMILIAUX PAR TYPE DE FINANCEMENT

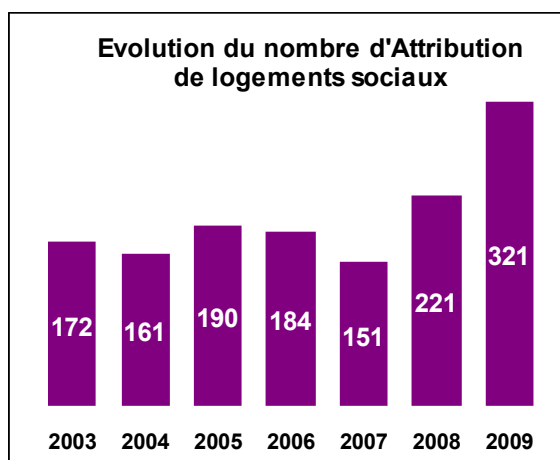
	Total logements familiaux	HLM O / PLA /PLUS (logements HLM "ordinaires")	PLS (loyer intermédiaire)	PLA I (loyer très sociaux)
Chamonix-Mont-Blanc	628	584	42	2
Combloux	20	20		
Les Contamines-Montjoie	25	25		
Cordon	0			
Demi-Quartier	0			
Domancy	12	6	6	
Les Houches	114	103	11	
Megève	113	99	14	
Passy	516	516		
Praz-sur-Arly	18	18		
Saint-Gervais-les-Bains	206	183	12	11
Sallanches	748	718	20	10
Servoz	9	9		
Vallorcine	0			
Haute Vallée de l'Arve	751	696	53	2
Plaine du Mont Blanc	1 276	1 240	26	10
Val d'Arly	151	137	14	0
Val Montjoie	231	208	12	11
Pays du Mont Blanc	2 409	2 281	105	23

Source : fichier DDT74 Ecolo/exploitation Geodes

En termes de fonctionnement, le **taux de mobilité dans le parc locatif aidé est faible même s'il a progressé en 2008 et 2009, se rapprochant des 9% en 2009, du fait de nouveaux logements durant ces deux années** (aux Houches, Chamonix, Sallanches notamment).

En dehors de ces nouvelles mises en service, le taux de mobilité reste inférieur à 6% contre 8% au niveau départemental.

Les locataires du parc aidé dans le PMB, notamment dans les communes touristiques sont ainsi fortement captifs et ont peu de possibilités de le quitter pour le parc locatif privé ou même accéder à la propriété.



L'EVOLUTION RECENTE DU PARC LOCATIF SOCIAL

275 NOUVEAUX LOGEMENTS FAMILIAUX FINANCES ENTRE 2005 ET 2009

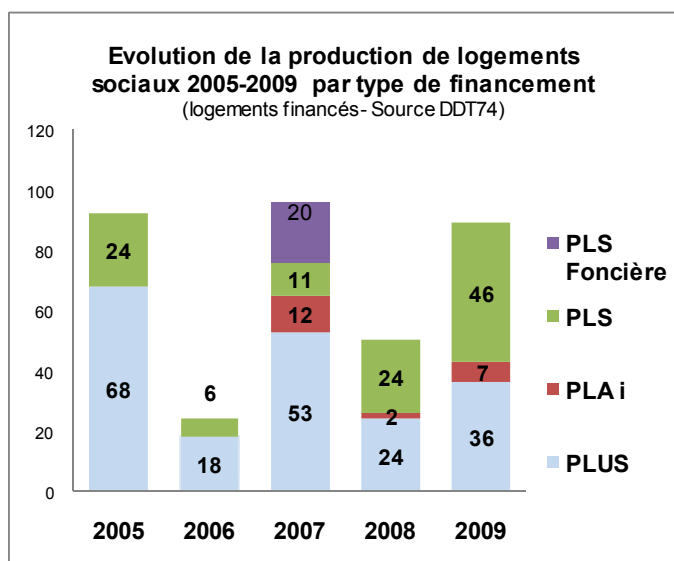
Sur la période récente, **351 logements nouveaux ont été financés entre 2005 et 2009 soit 70 logements en moyenne par an dans le Pays du Mont-Blanc**, avec une production caractérisée par :

- ❑ la faiblesse de l'offre nouvelle en logement PLA i
- ❑ la forte représentation du logement locatif aidé à loyer intermédiaire (logements PLS : 31% de la production).
- ❑ 76 logements (21%) correspondent à des logements dans des structures spécifiques : extension de foyer de personnes âgées à Megève, 9 logements en résidence sociale à Passy, 38 logements à Saint-Gervais (extension EHPAD Val Montjoie) et 20 logements actifs saisonniers à Chamonix (Le Grépon).

Au total, **l'offre nouvelle de logements familiaux (hors logements en structures spécifiques), sur la période 2005-2009, a été en fait de 275 logements, soit une croissance de 13% depuis début 2005, niveau inférieur à celui enregistré dans l'ensemble du département (+17%).**

Production annuelle de logements sociaux dans le Pays du Mont-Blanc
(total financés -Source DDT74)

	2005	2006	2007	2008	2009	Moyenne 2005-2009
Pays du Mont-Blanc	92	24	96	50	89	70
CC Vallée de Chamonix	52	18	30	0	23	25
10 Autres communes	40	6	66	50	66	46



LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL

Les entretiens avec les élus de chacune des communes ont mis en évidence, à court et moyen terme, la **volonté pour la majorité des collectivités de poursuivre et voir d'intensifier le développement du parc locatif aidé.**

Le tableau ci-après détaille les projets évoqués par les collectivités.

La mise en œuvre de ces projets est envisagée en l'état actuel selon différents modes de production :

- Des projets initiés sur du foncier maîtrisé ou prochainement maîtrisé par la collectivité** (notamment Domancy, Chamonix, Megève, Passy, Sallanches, Saint-Gervais, Vallorcine)
- Des projets envisagés dans le cadre de projets privés**, en mettant en place dans le cadre des documents d'urbanisme, des servitudes de mixité sociale (Passy, Sallanches, Combloux, Megève, Praz-sur-Arly, Chamonix notamment).

Les projets évoqués par les collectivités

	Parc 2010	Projets à court terme (financés)	Projets de développement envisagés à moyen terme (source : entretiens en commune)
Chamonix-Mont-Blanc	628	16 (ICF les bossons)	23 logts. Aiguille du Midi (ICF) + volonté de poursuivre le développement de l'offre locative sur foncier communal et dans les secteurs de mixité sociale inscrits au PLU comme vocation de résidences principales
Combloux	20		Projet de rénovation Fleur des Alpes (6 logements) + développement dans le cadre d'opérations privées? (servitude de mixité sociale)
Les Contamines-Montjoie	25		oui mais projet plutôt en direction des actifs saisonniers
Cordon	0		Pas de projet mais potentiel sur réserve foncière à long terme
Demi-Quartier	0		
Domancy	12		Potentiel d'une quinzaine de logements supplémentaires sur foncier communal + volonté de développer dans le cadre d'opérations privées (servitude de mixité sociale)
Les Houches	114	16 Tacconaz (Halpades)	Logements pour saisonniers envisagés + Développement dans le cadre d'opérations privées (servitude de mixité sociale)
Megève	113		oui potentiel sur réserve foncière communale + développement dans le cadre d'opérations privées (servitude de mixité sociale)
Passy	516		objectif de 300 logements inscrits au PLU en cours de révision sur foncier communal + servitudes de mixité sociale
Praz-sur-Arly	18		oui entre 15 et 20 (non définis) / En cours de réflexion
Saint-Gervais-les-Bains	206	4 (Ancienne Maison EDF)	oui mais non définis / emplacements réservés inscrits au PLU
Sallanches	748		Objectif de 400 logements supplémentaires dans le cadre du PLU en cours de révision : emplacements réservés + servitudes de mixité sociale
Servoz	9		oui mais non définis
Vallorcine	0		oui dans le cadre de l'acquisition de foncier SNCF (10-15 logements?)

FORTE PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

1 073 DEMANDEURS EN ATTENTE POUR 2 409 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Fin 2009, le **Pays du Mont-Blanc regroupait 1 173 demandes en attente**, hors double-compte (en éliminant les demandes multiples déposées dans plusieurs communes du territoire).

A la différence de l'ensemble du département où la demande a tendance à diminuer lentement depuis 2008, la demande locative sociale demeure relativement stable durant l'année 2009, avec 1 091 demandes en août et 1 113 demandes en février. A titre de comparaison, elle atteignait 1 190 demandeurs en août 2005.

Différents ratios mettent en évidence la très forte pression de la demande locative **sociale** :

- ❑ **La demande est particulièrement forte au regard du parc locatif en service, avec une moyenne de 45 demandes pour 100 logements locatifs aidés, soit un niveau sensiblement supérieur à la moyenne départementale (38 demandes en attente pour 100 logements en service).**
- ❑ **Au regard du nombre de logements attribués en 2009, avec 3.3 demandes en attente pour 1 logement attribué (3.7 en Haute-Savoie) mais l'année 2009 est caractérisée par de nouveaux programmes mis en service.**

En 2008, la « pression » de la demande locative sociale atteignait 5 demandes pour 1 logement locatif proposé à la location.

- ❑ **38% des demandes sont en attente depuis plus d'un an, contre 34% dans l'ensemble du département.**
- ❑ **Plus des trois quarts des demandes (78%) émanent de ménages n'habitant pas dans le parc social (hors demandes de mutation), contre 72% dans le département, mettant en évidence la forte demande émanant de ménages logés dans le parc locatif privé.**

A noter que ce niveau de la demande est sans doute sous-évalué dans la mesure où, dans les petites communes, certains ménages s'abstiennent de faire une demande car ils connaissent le niveau de pression et l'absence de logements proposés à la location.

A l'échelle des communes, le fichier PLS permet de comptabiliser le nombre de demandeurs (ensemble des demandes où la commune est citée comme souhait de relogement dans le parc locatif social. Nota : un demandeur peut indiquer plusieurs choix de communes).

	Nombre de demandes en attente (sept 2009) : total des ménages ayant listé la commune dans leur demande	Nombre de demandes pour 100 logements en service
CHAMONIX MONT BLANC	372	59
COMBLOUX	57	285
LES CONTAMINES MONTJOIE	14	56
CORDON	7	
DEMI QUARTIER	57	
DOMANCY	69	575
LES HOUCHES	119	104
MEGEVE	76	67
PASSY	237	46
PRAZ SUR ARLY	45	250
ST GERVAIS LES BAINS	206	100
SALLANCHES	499	67
SERVOZ	26	289
VALLORCINE	1	
Pays du Mont Blanc	1091	45

C'est logiquement dans les communes les plus urbaines que le nombre de demandes apparait le plus élevé (Sallanches, Saint Gervais, Chamonix, Passy).

La pression de la demande au regard du parc locatif en service apparait particulièrement forte dans des communes périurbaines ou en proximité des stations (Les Houches, Domancy, Combloux, Praz-sur-Arly, Servoz notamment). Des demandes émanent à la fois de ménages qui ont un lien avec ces communes (habitent ou travaillent dans ces communes), mais également de ménages qui souhaitent résider dans des communes plus urbaines (Chamonix, Sallanches, Megève, Passy).

De fait, **la demande locative sociale montre que celle-ci doit être analysée à l'échelle de l'ensemble du bassin de vie et du bassin d'habitat du Pays du Mont-Blanc** : la demande qui s'exprime dans une commune est de plus en plus « partagée » dans les communes voisines.

Ce constat renforce la nécessité de mener une réflexion sur le développement du parc social, coordonnée à l'échelle du PMB, en intégrant l'analyse du lieu de travail et le domicile des ménages demandeurs.

UNE DEMANDE LOCALE OU DE PROXIMITE

L'analyse du lieu de travail ou du domicile des demandeurs met en évidence une demande locative sociale **locale ou de proximité** :

- A l'échelle du Pays du Mont-Blanc, **82% des demandeurs résident dans le territoire (25% à Chamonix, 24% à Sallanches, 13% à Passy). 11% habitent dans le reste du département et 7% hors du département** (dont en majorité des actifs saisonniers).
- En termes de lieu de travail, parmi les demandeurs occupant un emploi, **plus des trois quarts (77%) travaillent dans le Pays du Mont-Blanc, dont 32% à Chamonix et 18% à Sallanches. 17% travaillent dans le reste de la Haute-Savoie** (en majorité dans l'agglomération de Cluses ou la Vallée de l'Arve et résidant dans la Plaine du Mont-Blanc).

Répartition des demandeurs (sept 2009) selon :

le lieu d'habitation			le lieu de travail			% hors inactifs
CHAMONIX	275	25%	CHAMONIX	251	23%	32%
COMBLOUX	9	1%	COMBLOUX	8	1%	1%
CORDON	3	0%	CORDON	1	0%	0%
DEMI QUARTIER	6	1%	DEMI QUARTIER	7	1%	1%
DOMANCY	10	1%	DOMANCY	11	1%	1%
LES CONTAMINES MONTJOIE	8	1%	LES CONTAMINES MONTJOIE	6	1%	1%
LES HOUCHES	49	4%	LES HOUCHES	16	1%	2%
MEGEVE	32	3%	MEGEVE	48	4%	6%
PASSY	139	13%	PASSY	71	7%	9%
PRAZ SUR ARLY	13	1%	PRAZ SUR ARLY	3	0%	0%
SAINT GERVAIS LES BAINS	74	7%	SAINT GERVAIS LES BAINS	41	4%	5%
SALLANCHES	263	24%	SALLANCHES	136	12%	18%
SERVOZ	10	1%	SERVOZ	0	0%	0%
VALLORCINE	3	0%	VALLORCINE	2	0%	0%
TOTAL PAYS DU MONT BLANC	894	82%	TOTAL PAYS DU MONT BLANC	601	55%	77%
Reste du département	116	11%	Reste du département	131	12%	17%
Hors département	81	7%	Hors département	45	4%	6%
		0%	Inactifs	314	29%	
TOTAL	1091	100%		1091	100%	

Source : Fichier PLS/exploitation Géodes

L'analyse du profil d'âge des demandeurs à l'échelle du PMB est relativement proche de celle qui s'exprime à l'échelle départementale :

- 8% de demandeurs de moins de 25 ans (10% dans l'ensemble du département).**
- 12% de demandeurs de plus de 60 ans (11% dans le département).**

A l'échelle des communes, on remarque que la demande émanant de ménages âgés de plus de 60 ans est plus forte dans les plus grandes communes : 13% à Chamonix, 12% à Megève et Passy, 11% à Sallanches. Cependant, elle est également élevée à Servoz.

Âge des demandeurs

	TOTAL	- 25 ans		25-60 ans	+ 60 ans	
CHAMONIX	372	26	7%	297	49	13%
COMBLOUX	57	2	4%	52	3	5%
CORDON	7	0	0%	7	0	0%
DEMI QUARTIER	57	4	7%	51	2	4%
DOMANCY	69	11	16%	57	1	1%
LES CONTAMINES MONTJOIE	14	0	0%	13	1	7%
LES HOUCHES	119	5	4%	105	9	8%
MEGEVE	76	3	4%	64	9	12%
PASSY	237	17	7%	192	28	12%
PRAZ SUR ARLY	45	2	4%	40	3	7%
SAINT GERVAIS LES BAINS	206	17	8%	170	19	9%
SALLANCHES	499	47	9%	396	56	11%
SERVOZ	26	2	8%	21	3	12%
VALLORCINE	1	0	0%	1	0	0%
Total	1 091	82	8%	874	135	12%

Source : fichier PLS sept. 09

UNE FORTE DEMANDE DE PETITS LOGEMENTS (TYPE 1 ET TYPE 2)

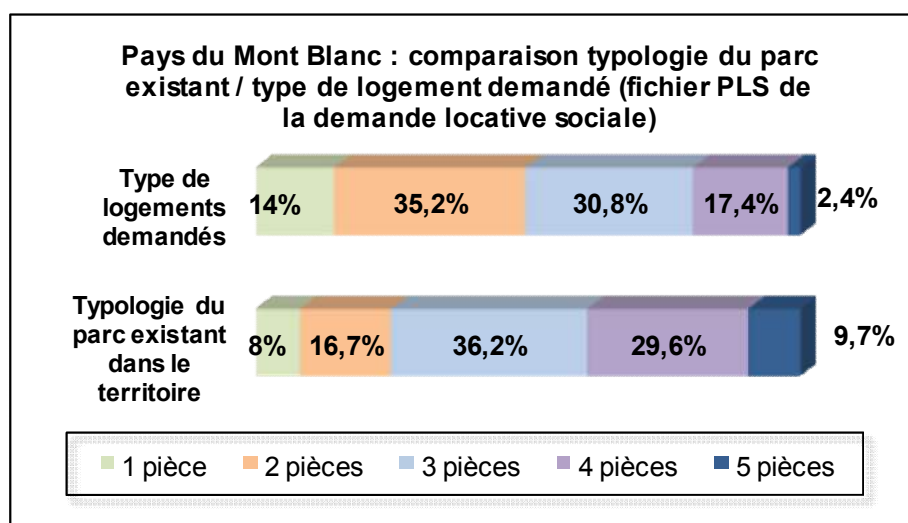
L'analyse de la typologie des logements demandés révèle une plus forte demande de logements de types 2 (35% contre 31% dans le département) et une demande moins prononcée sur les grands logements type 4 et type 5.

Au regard du parc locatif aidé actuellement en service, on constate une relative sous-représentation du parc de petits et moyens logements : 49% des demandes portent sur les logements type 1 et 2 alors que cette typologie ne représente que 25% du parc.

A l'échelle communale, la demande de petits logements (type 1 et type 2) est particulièrement soutenue et dépasse 50% dans des communes de Chamonix, Domancy, Demi-Quartier, Megève, Praz-sur-Arly et Servoz.

TYPE DE LOGEMENT DEMANDE (detail par commune)

	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
CHAMONIX MONT BLANC	15%	38%	34%	12%	1%	372
COMBLOUX	16%	33%	32%	16%	4%	57
LES CONTAMINES MONTJOIE	29%	7%	43%	14%	7%	14
CORDON	0%	14%	43%	29%	14%	7
DEMI QUARTIER	9%	42%	33%	16%	0%	57
DOMANCY	14%	38%	22%	23%	3%	69
LES HOUCHES	14%	34%	32%	17%	3%	119
MEGEVE	12%	38%	25%	22%	3%	76
PASSY	12%	32%	29%	23%	4%	237
PRAZ SUR ARLY	11%	40%	29%	20%	0%	45
SALLANCHES	14%	33%	29%	21%	3%	499
SERVOZ	12%	50%	23%	15%	0%	26
ST GERVAIS LES BAINS	13%	35%	28%	20%	3%	206
VALLORCINE	0%	100%	0%	0%	0%	1
Pays du Mont-Blanc	15%	35%	31%	18%	2%	1 091

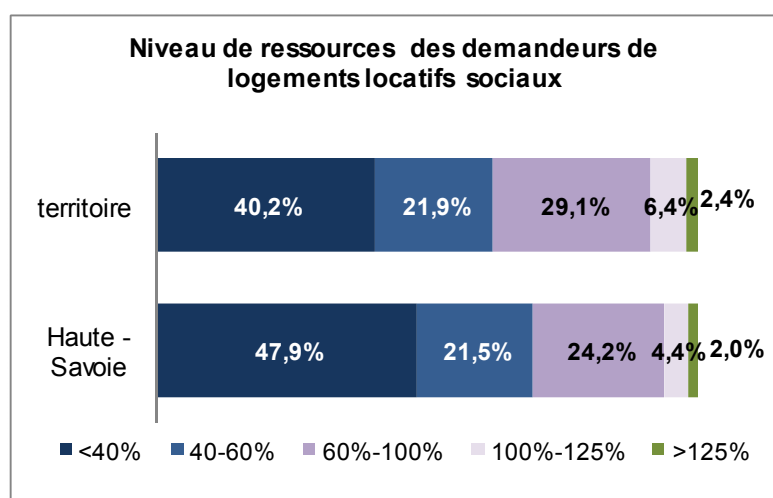


UN PROFIL DE DEMANDEURS MOINS PRECARISES

L'analyse du niveau de ressources des demandeurs dans le Pays du Mont-Blanc met en évidence **une part moins élevée de demandeurs disposant de ressources très modestes** (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM). Ceux-ci représentent 62.1% des demandeurs contre 69.4% dans l'ensemble de la demande départementale.

Plus précisément, **la part de demandeurs fortement précarisés, disposant de ressources inférieures à 40% des plafonds HLM est nettement plus faible**, avec 40% de la demande contre 48% dans le département.

Cette caractéristique s'explique en très grande partie car la part de demandeurs sans revenu d'activité est plus faible dans le territoire.



LA NECESSITE DE POURSUIVRE LE DEVELOPEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL

L'analyse de la demande locative sociale et de la pression qui s'exerce sur le parc locatif social met clairement en évidence le déficit de l'offre existant à l'échelle de l'ensemble du Pays du Mont-Blanc. Celui-ci est d'autant plus marqué que l'offre locative privée est largement inadaptée, avec des niveaux de loyers moyens très élevés et un déficit de logements familiaux.

De manière transversale, le parc locatif, notamment social assure ainsi un rôle essentiel dans l'équilibre des marchés :

- Il satisfait **successivement les besoins de différents ménages**, notamment des jeunes ménages, avec une **rotation régulière et assure le renouvellement de la population** (il facilite notamment le maintien des effectifs scolaires),
- C'est la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes ou moyens de se loger (familles monoparentales notamment),
- Il permet **aux jeunes de démarrer leur parcours résidentiel**,
- Il répond aux besoins liés au développement des emplois locaux.

LE LOGEMENT DES PUBLICS DEFAVORISES ET DES POPULATIONS SPECIFIQUES

Le dynamisme économique du territoire ne doit pas occulter la présence de situations de précarité de certains.

Ces ménages doivent faire face à la forte pression immobilière dans le PMB qui pénalise leur accès à un logement.

Un des enjeux de la politique de l'habitat menée dans les années à venir sera d'apporter une meilleure réponse à ces besoins.

L'HEBERGEMENT D'URGENCE : UNE REPOSE A PARTAGER ET A ETOFFER A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

L'HEBERGEMENT D'URGENCE

L'hébergement d'urgence concerne les besoins d'hébergement des publics sans logement (« sans abri »), en précarité, recensés dans un territoire.

Les publics peuvent être très variés : sans domicile fixe, jeunes en errance, saisonniers arrivant dans le territoire, travailleurs pauvres, rupture conjugale ou familiale, sortie d'hébergement (expulsion, sortie de prison, hôpital, etc.), victime de violence, publics migrants (demandeurs d'asiles, etc.).

Premier maillon de la chaîne du logement, l'hébergement d'urgence dans le Pays du Mont-Blanc est, en 2010, assurée par trois structures spécifiques :

- Dans la Haute-Vallée de l'Arve, 6 places mobilisées par le CCAS de Chamonix** durant la période hivernale (Centre d'Hébergement d'urgence Foyer Saint Michel), qui permet un accueil à la nuitée en période hivernale.
- 6 places à l'Accueil Jules Ferry**, locaux appartenant à la Ville de Sallanches durant la période hivernale (6 mois du 1/11 au 30/04) (accueil à la nuitée en période hivernale). **A court terme, cette structure associative est en recherche de nouveaux locaux, les locaux actuels devant être libérés.**
- 2 places dans le cadre des Hôpitaux du Mont-Blanc à Sallanches.

Parallèlement des places en nuitées d'hôtel peuvent être mobilisées ponctuellement par les CCAS des communes ou le dispositif d'orientation départemental 115, notamment pour les ménages familiaux et les femmes seules. La ville de Megève met également à disposition un accueil de nuit temporaire.

Ponctuellement, des relogements sont également réalisés par les communes dans du parc communal vacant, pour reloger temporairement des familles, par exemple dans le cadre de sinistre de leur logement (incendie, inondation, etc.), ou pour répondre à des situations familiales difficiles (séparations, etc.).

A l'échelle du Pays du Mont-Blanc, au regard des besoins exprimés, le maintien à minima de l'offre en hébergement d'urgence apparaît indispensable :

- ❑ **Le maintien de l'offre d'hébergement assurée dans le cadre de l'Accueil Jules Ferry est une priorité**, dans la mesure où les besoins sont croissants (400 nuitées assurées sur l'hiver 2005/2006, 500 en 2006/2007, 550 en 2007/2008 et 770 en 2008/2009).

Les publics accueillis sont majoritairement des personnes isolés (88% des personnes accueillis en 2008/2009), avec un profil diversifié : Sans-domicile-fixe, jeunes en errance, saisonniers arrivant dans le territoire.

- ❑ Parallèlement, même s'ils sont quantitativement limités, **des besoins croissants sont identifiés par les acteurs sociaux locaux concernant l'accueil en urgence de femmes seules, de familles monoparentales (femmes seules avec enfants)** pour lequel l'offre spécifique d'accueil existant dans le territoire est très peu adaptée (l'accueil Jules Ferry, dans sa configuration actuelle ne permet d'accueillir que des hommes seuls).
- ❑ Même s'ils sont « identifiés » plus spécifiquement dans les communes urbaines (Sallanches, Chamonix) les besoins en hébergement d'urgence sont transversaux à l'ensemble des communes du territoire et nécessitent donc une réponse solidaire de l'ensemble du Pays du Mont-Blanc.

Le maintien de l'Accueil Jules Ferry dans le cadre d'un déménagement dans d'autres locaux ne peut être toutefois envisagé que dans des secteurs urbains bien desservis par les équipements, les services et les moyens de transport (Sallanches/le Fayet en priorité).

LE LOGEMENT DE STABILISATION

Le Pays du Mont-Blanc dispose parallèlement d'un Centre d'Hébergement et de Stabilisation (CHS), situé à Sallanches, de 6 logements correspondant à 10 places, et permettant l'accueil temporaire (3 mois) de publics précarisés en début de parcours d'insertion, notamment ceux ayant pu être hébergés dans les structures d'hébergement d'urgence (Accueil Jules Ferry en particulier).

En sortie de CHS, les publics sont orientés en priorité vers le logement-foyer type résidence sociale et éventuellement vers le logement autonome.

L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE, MAILLON DEFICITAIRE DANS LE PAYS DU MONT-BLANC

Une ouverture prochaine (printemps 2010) d'une résidence sociale à Passy (les Pouretelles) est programmée, comprenant 9 logements (2 T1, 6 T1 bis et 1 T2) avec pour objectif le logement temporaire de jeunes en formation, stagiaires, salariés en mobilité professionnelle, personnes isolées en précarité dont la résidence sera une étape dans le parcours d'insertion, familles monoparentales (1 adulte+1enfant au maximum).

Toutefois, au regard des besoins identifiés par les acteurs sociaux à l'échelle du Pays du Mont-Blanc, cette seule structure ne suffira pas à couvrir les besoins. Ceux-ci sont en progression, en lien notamment avec le développement des emplois précaires, les évolutions sociétales (séparations)..

Actuellement, en l'absence de résidence sociale dans l'ensemble du PMB, la réponse à des besoins locaux n'est donc que très partiellement assurée : les ménages sont orientés vers les structures existantes dans les agglomérations voisines (Cluses/Bonneville).

Une réflexion sur la création d'une résidence sociale supplémentaire à l'échelle du PMB pourrait être ainsi envisagée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

LE LOGEMENT DES MENAGES AGES : DES BESOINS DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIES

UNE OFFRE INSUFFISANTE EN STRUCTURES POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES

Comme évoqué précédemment, le Pays du Mont-Blanc s'inscrit dans un contexte démographique d'augmentation des besoins en logements ou structures adaptées à l'accueil de ménages âgés, du fait de la croissance des populations dans les tranches d'âges supérieures à 60 ans.

De ce point de vue, le Schéma Gérontologique Départementale 2008-2012 met en évidence à la fois dans la Vallée de l'Arve (à laquelle est intégré le PMB):

- ❑ Une croissance soutenue des populations de plus de 75 ans dans la Vallée de l'Arve sur la période 2010-2020.
- ❑ Un taux d'équipement en structure d'hébergement pour personnes âgés dépendantes inférieur à la moyenne départementale et « **des besoins immédiats les plus importants du département en termes de création** ».

Actuellement, le PMB regroupe dans le cadre de structures d'hébergements spécifiques **449 places, dont 11 places en hébergement temporaires et 10 places en accueil de jour** (cf. détail ci-après).

CAPACITES ACTUELLES D'HEBERGEMENT (structures spécifiques)

		Capacité (places)	Hébergement temporaire	Accueil de Jour	commune	statut
FOYER LOGEMENT	LE PASSY FLORE	60	2 places	0	PASSY	public
	FOYER DU MONT BLANC	68			SALLANCHES	privé associatif
EHPAD	Résidence Hélène Couttet	35			CHAMONIX	public
	EHPAD Val Montjoie	24	1	6	SAINT GERVAIS	privé associatif
	Le Doyenné les Myrtilles	103			PASSY	privé
	Maison de retraite Les Monts Argentés	65	5	2	MEGEVE	public
	Le Val d'Arve	24			SALLANCHES	Privé fondation
	les Airelles	80	5	2	SALLANCHES	public
Unité Soins Longue Durée	Le Val d'Arve	40			SALLANCHES	Privé fondation
TOTAL PAYS DU MONT BLANC		499	11	10		

En réponse au développement des besoins, **plusieurs projets de créations ou d'extension de structures sont envisagés, d'initiatives publiques ou privées** : aux Houches (EHPAD), à Sallanches, à Megève et Chamonix (EHPAD). L'extension de l'EHPAD du Val Montjoie à Saint-Gervais est actuellement en cours.

ADAPTER ET DEVELOPPER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS AUTONOMES

Les besoins d'adaptation du parc de logements existants en terme d'accessibilité et de maintien à domicile sont notamment pris en compte sur le Pays du Mont-Blanc dans le cadre de l'OPAH actuelle prolongée jusqu'à l'automne 2011.

Au-delà de l'offre d'hébergement en structure spécifique pour personnes âgées (maisons de retraite, MAPAD, EHPAD), un nouveau besoin se fait jour : celui de logements autonomes adaptés en appartement, en proximité directe avec les services et équipements (commerces, services de santé, etc.).

Même si la majorité des personnes âgées en secteur rural ne souhaitent pas quitter leur logement, avec tout ce qui en découle : changement d'environnement, d'habitudes, etc., cette demande spécifique se développe progressivement et concerne plus particulièrement

les chefs-lieux des communes. Les ménages âgés qui cherchent à acquérir ou louer dans les centres habitent le plus souvent dans un grand logement (ferme ou maison) et ne peuvent faire face seuls à l'entretien de ce bien et de ces abords.

UN ENJEU DE DEVELOPPEMENT ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ADPATES A DES MENAGES AGES

La prise en compte des besoins des ménages âgés dans le Pays du Mont-Blanc nécessite ainsi **des réponses concernant non seulement un développement des structures pour personnes âgées dépendantes (EHPAD notamment) mais également une réponse diversifiée en terme d'adaptions et de développement d'une offre nouvelle** : logements autonomes accessibles dans et en proximité des centres, logements autonomes en structures collectives avec services (résidences services), repérage et appui à l'adaptation de logements existants (dans le cadre de l'OPAH).

A ce titre, le PLH pourrait être l'occasion de mettre en œuvre une réflexion sur le développement concerté d'une offre nouvelle, notamment dans le cadre de structures spécifiques, et la mise en œuvre d'outils permettant d'appuyer le développement de ce type d'offre.

LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DE PERSONNES HANDICAPEES

Le Pays du Mont-Blanc regroupe 5 structures d'accueil et d'hébergement spécifiques pour personnes handicapées, d'une capacité d'accueil total de 110 places.

Ces structures sont orientées en priorité vers l'accueil de personnes handicapées mentales.

Un projet est parallèlement en cours de réflexion dans la ville de Sallanches pour l'accueil et l'hébergement d'adultes handicapés. Le tableau, ci-après, détaille les structures actuellement en service dans le Pays du Mont-Blanc.

Structure d'hébergement /foyer logements Handicapés

commune	Association	Nom établissement	Capacité d'accueil	
SALLANCHES	APEI Pays du Mont-Blanc	Foyer de vie les Fiz	16 pensionnaires	Adultes
	APEI Pays du Mont-Blanc	Foyer d'hébergement	20 pensionnaires	
	APEI Pays du Mont-Blanc	Foyer d'hébergement du Mont-Joly	29 pensionnaires	
	Ordre de Malte	Maison Guelpa-Longo	20 pensionnaires	Adultes autistes
PASSY	APEI Pays du Mont-Blanc	IME Le Clos Fleuri	25 pensionnaires	Enfants

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'accueil des gens du voyage est pris en compte dans le cadre du Schéma départemental d'Accueil et d'Habitat document de référence approuvé en octobre 2012.

ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ITINERANTS

Les prescriptions et obligations qui s'appliquaient au territoire du Pays du Mont-Blanc dans le précédent schéma approuvé en 2003 ont été respectées et mises en œuvre, par la création et l'aménagement de deux aires d'accueil à Sallanches et Passy, d'une capacité de 10 emplacements chacune, construites avec l'appui du Syndicat Pays du Mont-Blanc.

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE EN VOIE DE SEDENTARISATION

La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage, s'accompagne, en Haute Savoie, d'une action en faveur du relogement de familles sédentarisées.

En effet le schéma met en évidence des besoins prioritaires de certaines familles, en situation précaire et qui ne relèvent pas d'un accueil sur les aires prévues par le schéma, mais de l'accès à un habitat adapté (terrain familial équipé ou Maison Ultra sociale).

Dans le Pays du Mont-Blanc, des besoins ont ainsi été identifiés pour des familles en voie de sédentarisation, ne voyageant plus, avec un «ancrage local», installées de manière permanente et en difficultés pour accéder à un habitat pérenne.

Début 2010, 6 familles sont recensées dans les communes de Passy et Sallanches.

LE LOGEMENT DES ACTIFS SAISONNIERS

Territoire à très forte vocation touristique, le recours à une main d'œuvre saisonnière est évidemment fortement développé dans le Pays du Mont –Blanc.

Le développement des emplois saisonniers, le recours de plus en plus restreint à une main d'œuvre locale de doubles-actifs, habitant le territoire, a renforcé progressivement les besoins en logements pour des actifs saisonniers originaires de l'extérieur du Pays du Mont-Blanc.

A l'échelle du Pays du Mont-Blanc, aucune quantification précise des besoins en début de saison n'est disponible mais les acteurs sociaux locaux s'accordent tous sur le déficit marqué de l'offre adaptée pour répondre à la diversité des besoins. En témoigne notamment depuis quelques années le développement dans les stations touristiques de solutions « précaires » particulières d'hébergement dans des camping-cars ou « fourgons.

Au regard de ces besoins croissants, trois grands types de solutions de logements peuvent être recensés :

La solution logement fournie par l'employeur :

L'employeur met à disposition de ses employés des logements dont il est propriétaire ou qu'il mobilise dans le parc locatif ou des structures d'hébergement spécifiques pouvant exister dans le territoire.

Ces solutions tendent à se développer, même s'il n'est pas possible d'en quantifier le poids. Les difficultés de recrutement liées aux difficultés d'accès au logement des saisonniers, le souhait de fidéliser leur main d'œuvre en leur proposant des solutions de logements adaptés, la mise en place de dispositifs d'appui permettant aux employeurs de financer la création de logements (notamment par le 1% logement), l'ensemble de ces facteurs explique, selon les acteurs locaux, la prise de conscience progressive d'une partie des employeurs locaux de la nécessité de proposer des solutions de logements adaptées à l'accueil de leurs employés saisonniers.

La solution logement dans le parc locatif privé « banalisé »

A la différence de stations intégrées existant en Savoie notamment en Tarentaise, l'activité touristique dans la Pays du Mont-Blanc ne s'est pas développée ex-nihilo mais en s'appuyant sur des villes ou villages existants.

Cette spécificité a permis et permet encore pour partie aux actifs saisonniers de trouver des solutions de logements dans le parc privé locatif « banalisé » dans les stations touristiques ou les communes périphériques.

Ces solutions induisent toutefois pour une majorité des saisonniers des coûts de loyers importants et/ou des navettes domiciles/travail allongées lorsque la solution de logement n'a pu être trouvée en proximité de l'emploi. La colocation est également fréquemment mobilisée afin de diminuer le coût du logement.

A ce titre, le parc locatif privé en secteur de plaine (Passy, Le Fayet, Sallanches) « pallie » en partie le déficit et/ou la cherté de l'offre locative privée en stations.

Ces deux «filiales» sont actuellement les deux modes de logements majoritaires dans le Pays du Mont-Blanc.

Les solutions logement dans le cadre de structures d'hébergement spécifiques

En complément des deux précédentes solutions et au regard de l'augmentation des besoins non satisfaits, ont été développés dans la Haute-Vallée de l'Arve, à Chamonix et dernièrement dans la commune des Houches, une offre de logements dans des structures spécifiques du type foyer ou résidences spécialisées (au total 152 logements) :

- Le FJT La Marmotte à Chamonix (62 logements).
- Chamonix Sud Le Grépon 20 logements propriété communale (gestion FJT la Marmotte)
- Résidence les Cimes à Chamonix (56 logements) Propriété Sem Logement Chamonix
- 14 logements propriété communale aux Houches (Gestion CCAS)

Un projet de développement supplémentaire est en cours de réflexion à Chamonix.

Parallèlement deux structures d'hébergement peuvent être mobilisées en période hivernale pour des solutions d'urgence (Saisonniers arrivant dans le Pays du Mont-Blanc sans solution de logement) :

- CHU de Chamonix (Foyer Saint Michel 4 places +1 studio CCAS)
- Accueil Jules Ferry à Sallanches (6 places)

- Un dispositif d'accueil et d'appui : l'Espace Saisonnier

L'accueil des saisonniers dans le Pays du Mont-Blanc est parallèlement accompagné par un dispositif spécifique porté par la Maison de l'Emploi.

Un point d'accueil saisonnier (Espace Saisonnier) est ainsi mis en place chaque semaine à Chamonix. Il a été étendu à Megève à partir de 2011 durant la période hivernale.

DES FORTES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT POUR LES JEUNES

Au-delà de la problématique spécifiques du logement des actifs saisonniers, les élus et les acteurs sociaux (notamment la Mission Locale Jeunes et les CCAS des communes) soulignent unanimement les difficultés d'accès au logement autonome pour les jeunes habitant et travaillant à l'année dans l'ensemble du Pays du Mont-Blanc, qui recherchent principalement des petits logements en locatif (studio, type 1, type 2.).

Les revenus souvent faibles des jeunes ne permettent pas de faire face aux loyers élevés dans le Pays du Mont-Blanc. Parallèlement, les garanties exigées par les bailleurs privés sont souvent difficiles à réunir (revenus égaux à au moins trois fois le loyer, demande de garants physiques, etc.); une forte tension de la demande dans le parc locatif social : qui limite d'autant plus les possibilités d'obtention d'un logement dans ce parc.

Les jeunes ménages concernés par ces difficultés sont notamment :

- ▶ ceux qui cherchent à quitter le foyer parental ; de manière générale la décohabitation devient de plus en plus tardive. Les acteurs sociaux relèvent même que face aux difficultés de certains jeunes liées à la précarité de l'emploi, ceux-ci sont contraints de retourner dans le foyer familial.
- ▶ ceux qui cherchent un emploi ou une formation et qui ne trouvent que difficilement une offre de logement adaptée à leurs besoins. L'impossibilité de trouver une solution de logement adaptée les conduit parfois à refuser le poste qui leur est proposé.

Parallèlement, l'absence des structures d'hébergement temporaire dans la Plaine du Mont-Blanc du type résidence sociale pénalisent également fortement l'installation de jeunes ménages, dans l'attente de trouver une solution de logement autonome dans le parc locatif privé ou le parc locatif social.

Les jeunes ménages, en particulier les jeunes couples avec enfants sont également confrontés au déficit de logements familiaux, plus spécifiquement dans les stations touristiques, les contraignant fréquemment à trouver une solution de logements plus éloignée de leur lieu de travail (notamment dans la Plaine du Mont-Blanc) ou, à défaut, à accepter des conditions de logements peu adaptées à leur profil (logements trop petits en particulier).

LE MARCHÉ DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT SÉLECTIF

UNE ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DOMINÉE PAR LE MARCHÉ DE LA REVENTE

Les données collectées auprès des Notaires de France (Fichier Marché Immobilier des Notaires-Perval) permettent de décrire l'activité du marché de l'accession dans le Pays du Mont-Blanc, en recensant l'ensemble des transactions réalisées de 2005 à 2008.

Répartition du nombre de transactions réalisées de 2005 à 2008 par type de biens

	PAYS DU MONT BLANC	CC Vallée Chamonix	Autres communes PMB	Haute-Savoie
Appartement neuf	12%	10%	14%	23%
Appartement ancien	62%	65%	61%	44%
Maison ancienne	16%	19%	15%	21%
Maison neuve	3%	3%	3%	4%
Terrain à bâtir	7%	4%	8%	8%
Total	100%	100%	100%	100%

Source Fichier MIN Perval/DDT 74/ exploitation Géodes

Dans le Pays du Mont-Blanc, le marché est fortement dominé par le marché de la revente, avec 62% de l'activité qui concerne de 2005 à 2008 les appartements anciens et 16% les maisons anciennes.

Cette proportion est un peu plus élevée dans la Haute-Vallée de l'Arve (respectivement 65% et 19%). En Haute-Savoie, sur la même période, le marché de l'ancien représentait 44% (appartements anciens) et 21% (maisons anciennes) des transactions.

Le marché de l'accession en neuf est ainsi fortement sous-représenté, en priorité du fait de la cherté et/ou de la rareté du foncier qui pénalisent l'activité de la promotion (en particulier dans les communes touristiques), mais également du fait de la surreprésentation du marché de l'ancien « dopé » par les transactions concernant le parc de résidences secondaires.

DES NIVEAUX DE PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DE LA HAUTE-SAVOIE

Les niveaux de prix atteints dans certaines communes de le Pays du Mont-Blanc (notamment Megève, Chamonix, Combloux) sont parmi les plus élevés du département de la Haute-Savoie (plus élevés que les moyennes de prix atteints sur les rives du lac d'Annecy par exemple).

En 2008, les niveaux moyens des transactions s'établissaient ainsi : (ensemble des transactions année 2008/ Pays du Mont-Blanc et Haute-Vallée de l'Arve. Les niveaux de prix ne sont pas disponibles pour Plaine du Mont-Blanc, Val Montjoie et Val d'Arly) :

Maisons anciennes : 805 316 € en moyenne dans la Haute Vallée de l'Arve et 567 064€ en moyenne dans les 10 autres communes / Haute Savoie : 373 548 €

Appartements Anciens: 4 462 €/m² dans la Haute Vallée de l'Arve et 4 759 €/m² en moyenne dans les 10 autres communes / Haute Savoie : 2 995€/m²

Appartements neufs : 5 602 €/m² dans la Haute Vallée de l'Arve et 4 413 €/m² en moyenne dans les 10 autres communes / Haute Savoie : 3 585 €/m²

Quelques données de 2009 sont disponibles à l'échelle de certaines communes concernant les appartements anciens (transactions réalisées en 2009, moyenne calculée sur un nombre de transactions suffisant pour déterminer un prix ou une fourchette fiable) :

de 4 990 €/m² à 6 990€/m² pour des logements studios/type1/type 2 à Chamonix (source : Notaires de France)

De 3 230€/m² à 4 830 €/m² pour des logements type 2 à Saint-Gervais

De 4 110 €/m² à 5 400€/m² à Praz-sur-Arly (moyenne tous types des logements)

De 2 260€/m² à 3 200€/m² à Praz-sur-Arly (moyenne tous types des logements).

En Haute-Savoie, la moyenne des transactions d'appartements anciens atteignait en 2009 2 819€/m² et 2 255€/m² en France (source : Notaires de France).

UNE TENDANCE A LA BAISSÉ DES PRIX MAIS DES PARCOURS D'ACCESSION TOUJOURS FORTEMENT PENALISES

L'explosion des prix du marché immobilier constatée depuis 2000 a été stoppée en 2008. L'année 2009 est marquée par une baisse des prix évaluée dans le Pays du Mont-Blanc par les notaires à un peu moins de 10% dans les appartements anciens (-5.5% en Haute-Savoie) et nettement plus marquée dans la maison individuelle ancienne (-19%) en 2009.

Il n'en demeure pas moins que malgré la baisse amorcée courant 2008, les prix à l'accession demeurent prohibitifs pour la majorité des ménages habitant ou souhaitant s'installer dans le Pays du Mont-Blanc en résidences principales, en particulier les primo-accédants qui ne disposent pas d'un apport personnel suffisant pour compléter leur plan de financement.

Selon les agents immobiliers locaux, cette catégorie de primo-accédants s'est nettement réduit dans les transactions dans le Pays du Mont-Blanc durant la dernière décennie, à l'image toutefois de l'évolution constatée dans la plupart des territoires haut-Savoyards.

Les parcours résidentiels des locataires du privé vers l'accession à la propriété sont désormais très limités, et, plus particulièrement dans les communes touristiques.

Rappelons à ce titre que la moyenne des ressources des locataires du privé ne leur permet plus, malgré la baisse de prix, de se positionner dans un parcours d'accession : 75% ont des ressources inférieures aux plafonds d'éligibilité d'un logement HLM.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN AVEC TRAVAUX, « REFUGE » DES ACCEDANTS A RESSOURCES MOYENNES, UNE ACCESSION SOCIALE EN PANNE

A minima, les agents immobiliers locaux constatent qu'une des solutions « alternatives », pour une majorité des jeunes ménages accédants, a été de se positionner à défaut sur le marché de l'ancien le moins valorisé, c'est-à-dire celui où les logements nécessitent la mise en œuvre de travaux d'amélioration (chauffage, isolation, toiture, mises aux normes), notamment dans les communes de la Plaine du Mont-Blanc, Servoz, ou Saint Gervais. Ces démarches d'accession induisent parfois des situations de logements inconfortables ou inadaptées, les accédants éprouvant des difficultés à engager les travaux nécessaires.

Au total, dans le Pays du Mont-Blanc, 599 prêts à taux à zéro (PTZ), correspondant à des parcours d'accession sociale (Prêts réservés à des Primo-Accédants sous conditions de ressources) ont été mobilisés de 2005 à 2008, avec 70% des acquisitions relatifs à des logements anciens (63% en Haute-Savoie).

La répartition par commune de la mobilisation des PTZ met clairement en évidence une forte corrélation avec les prix dans les communes : la part de prêts à taux zéro est faible dans les communes les plus chères, là où les conditions de marché pénalisent fortement, sauf exceptions, l'accession de ménages à revenus moyens : 1% des PTZ du Pays du Mont-Blanc ont été mobilisés à Megève, 1% à Demi-Quartier, 6% à Chamonix.

A l'inverse, le 41% des PTZ mobilisés ont concerné une accession à Sallanches, 21% à Passy et 14% à Saint Gervais.

Afin de proposer des solutions d'accession sociale à des ménages (notamment des locataires du parc locatif social en capacité d'accéder), certaines communes ont engagé une réflexion sur la mise en place de dispositifs permettant de faciliter leurs parcours d'accession.

La ville de Saint Gervais a réalisé, ainsi avec un bailleur public, un programme de location-accession en PSLA. Des réflexions sur la mise en place de dispositif Pass Foncier sont également en cours à Sallanches et Passy.

Nombre de prêts à taux zero mobilisés pour une acquisition dans les communes du Pays du Mont-Blanc

	2005		2006		2007		2008		total 2005-2008		REPARTITION COMMUNALE		
	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	ancien	neuf	ensemble	neuf	ancien
Chamonix-Mont-Blanc	8	1	6	1	8	1	8	3	55%	119%	6%	3%	7%
Combloux	2	2	3	1	1	2	3	1	133%	86%	3%	3%	2%
Les Contamines-Montjoie			0	2	0	0				0%	0%	1%	0%
Cordon	1		1	1	2	2	1	1	148%	79%	2%	2%	1%
Demi-Quartier	2		1	1	0	0		1	133%	86%	1%	1%	1%
Domancy	1	2	6	5	1	1	1	3	183%	64%	3%	6%	2%
Les Houches	3	1	4	4	6	3	2	5	155%	77%	5%	7%	4%
Megève	2		1	0	0	0	1		0%	143%	1%	0%	1%
Passy	14	11	23	19	29	14	16	1	118%	92%	21%	25%	20%
Praz-sur-Arly	3		6	1	4	1	3		37%	127%	3%	1%	4%
Saint-Gervais-les-Bains	21	5	17	9	12	8	9	3	99%	100%	14%	14%	14%
Sallanches	36	18	50	17	55	16	43	10	83%	107%	41%	34%	44%
Servoz	1		1	1	1	0			83%	107%	1%	1%	1%
Vallorcine			0	2	0	0			333%	0%	0%	1%	0%
Pays Mont Blanc	94	40	119	64	119	48	87	28	100%	100%	100%	100%	100%

NET RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITE DU MARCHE A PARTIR DE 2008

A partir de 2008, le nombre de transactions diminue fortement, principalement celle des appartements anciens, à cause notamment de la baisse d'activité du marché de la résidence secondaire. Le marché du neuf, minoritaire, est moins affecté, tout comme le marché des terrains à bâtir.

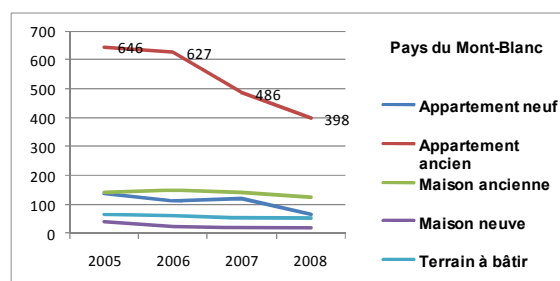
Selon les agents immobiliers locaux, l'activité du marché de l'accession à la propriété pour un usage de résidence principale a également été affecté mais dans des proportions moindres que celui du marché de la résidence secondaire.

Sans qu'il soit possible de le quantifier précisément, il semblerait que la baisse de prix sur le marché de l'ancien a permis à certains ménages de se « repositionner » sur le marché de l'accession à la propriété.

Evolution du nombre de transactions « Habitat » dans le Pays du Mont-Blanc

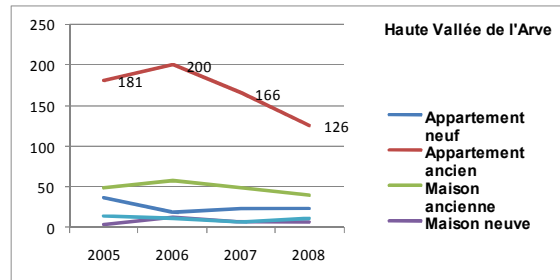
Evolution du nombre de transactions PAYS DU MONT BLANC
(Fichier Min Perval)

	2005	2006	2007	2008
Appartement neuf	136	112	119	65
Appartement ancien	646	627	486	398
Maison ancienne	142	148	143	125
Maison neuve	39	22	20	20
Terrain à bâtir	67	63	53	52
Total	1030	972	821	660



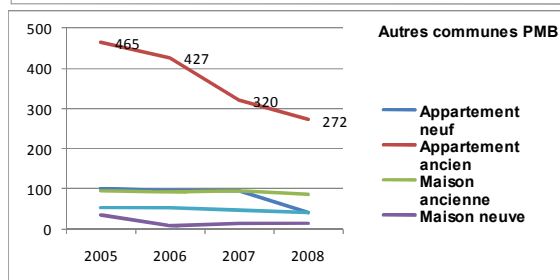
Evolution du nombre de transactions HAUTE VALLEE DE L'ARVE
(Fichier Min Perval)

	2005	2006	2007	2008
Appartement neuf	36	18	23	23
Appartement ancien	181	200	166	126
Maison ancienne	48	57	48	40
Maison neuve	4	13	7	6
Terrain à bâtir	14	11	6	11
Total	283	299	250	206



Evolution du nombre de transactions 10 AUTRES COMMUNES PMB
(Fichier Min Perval)

	2005	2006	2007	2008
Appartement neuf	100	94	96	42
Appartement ancien	465	427	320	272
Maison ancienne	94	91	95	85
Maison neuve	35	9	13	14
Terrain à bâtir	53	52	47	41
Total	747	673	571	454



LE FONCIER AU CŒUR DES ENJEUX D'HABITAT

DES COÛTS DU FONCIER PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU DÉPARTEMENT

Les prix du foncier des communes touristiques (Megève et Chamonix notamment) ont atteint en fin de décennie les niveaux les plus élevés du département.

En 2008, les statistiques des Notaires (MIN Perval) affichaient une moyenne de prix des terrains à bâtir de 304 300 € dans le Pays du Mont-Blanc, contre 161 500€ en moyenne en Haute-Savoie).

Les références collectées ont permis de dresser un échelonnement des prix fin 2009 selon les territoires (ces fourchettes de prix ne tiennent pas compte des transactions « exceptionnelles » dans des communes touristiques). Cette analyse confirme la cherté des prix fonciers, avec des prix plancher dans les communes les moins chères déjà très élevés :

entre 150€/m² et 250€/m² en moyenne dans les communes de la Plaine du Mont-Blanc.

200/400€ dans le Val Montjoie

À partir de 250€/m² dans les communes en remontant la Vallée de l'Arve et le Val d'Arly:

Servoz (≈ 250/350€/m²), Les Houches > 350€/m²,

Chamonix à partir de ≈ 500€/m², des transactions fréquentes avoisinant ou dépassant les 1000€/m²

Vallorcine ≈ 300 €/m²

Praz-sur-Arly >250€≈300€/m²

Cordon ≈ 300€/m²

Combloux > 400€/m²

Megève >500€/m², des transactions fréquentes avoisinant ou dépassant les 1 000€/m²

Très clairement durant la dernière décennie, l'envolée des prix en stations a eu, par un mouvement de « contagion » et sous l'effet du report de la demande vers les communes plus en aval, un effet spéculatif progressif sur les marchés fonciers dans les communes de la Plaine du Mont-Blanc.

A de tels niveaux de prix, l'équilibre des opérations de logements aidés, en accession comme en locatif n'est désormais plus possible, dans la majorité des communes, sans la cession du terrain à l'opérateur ou via un bail emphytéotique. A noter également que l'équilibre de ces opérations sont également pénalisées par :

Un coût de la construction plus élevée, en lien notamment avec des contraintes techniques spécifiques aux territoires de montagne mais également avec l'effet spéculatif des marchés de travaux dans le neuf dans l'immobilier touristique de montagne ;

Le classement du secteur en zone III du financement du logement social, totalement inadapté et handicapant la prise en compte du surcoût du foncier dans les opérations de logements aidés.

Au regard de la rareté du foncier disponible, certaines collectivités ont mis en œuvre ou envisagent des stratégies de renouvellement urbain et à la reconversion de foncier bâti (c'est le cas à Chamonix par exemple, qui mobilise des grandes emprises foncières : centres de vacance emprise SNCF, etc.).

A l'échelle du Pays du Mont-Blanc, il faut toutefois souligner que la consommation foncière liée à l'urbanisation (Habitat et autres usages) a été un peu moins soutenue durant les deux dernières décennies (1991-2006), avec un rythme annuel de croissance moyen des surfaces urbanisées de +1.5%/an contre +1.7% en Haute-Savoie, avec des taux variant de +0.6%/an à Vallorcine à +2.8%/an à Praz-sur-Arly.

Evolution des surfaces urbanisées dans le Pays du Mont Blanc (habitat et autres usages)

	Surface urbanisée (en ha) en 1991	Surface urbanisée (en ha) en 2006	% évolution
CHAMONIX-MT-BLANC	507,5	570,7	0,8%
COMBLOUX	133,2	165,1	1,4%
CORDON	41,9	55,4	1,9%
DEMI-QUARTIER	53,0	75,7	2,4%
DOMANCY	54,5	76,0	2,2%
CONTAMINE-MONJOIE (LES)	69,5	90,0	1,7%
HOUCHES (LES)	152,4	190,0	1,5%
MEGEVE	286,2	393,9	2,2%
PASSY	363,9	447,6	1,4%
PRAZ-SUR-ARLY	48,1	72,5	2,8%
ST-GERVAIS-LES-BAINS	300,6	358,3	1,2%
SALLANCHES	292,4	379,3	1,8%
SERVOZ	26,6	35,7	2,0%
VALLORCINE	33,5	36,7	0,6%
Pays du Mont Blanc	2363,1	2946,8	1,5%
Haute-Savoie	22117,0	28471,0	1,7%

Source : Observatoire départemental CG74

DES STRATEGIES COMMUNALES DE MAITRISE FONCIERE EN FAVEUR DE L'HABITAT TRES FORTEMENT PENALISEES

Au-delà des capacités financières propres à chaque commune pour intervenir sur le marché foncier et des capacités en termes d'ingénierie qu'elles peuvent développer pour mettre en œuvre des outils d'analyse foncières, les stratégies communales foncières apparaissent très diversifiées selon les communes du Pays du Mont-Blanc.

Différents « gradients » d'intervention ont été ainsi repérés en matière foncière et plus spécifiquement pour des projets d'habitat :

Des communes ont mis en œuvre un repérage précis des secteurs stratégiques en terme de maîtrise publique du foncier pour des projets d'habitat et d'outil de maîtrise (acquisition amiable, DPU, emplacements réservés, etc.), notamment dans le cadre des PLU. Une programmation et une hiérarchisation des acquisitions et de mise en œuvre d'outils spécifiques de maîtrise est engagée dans certaines communes (Chamonix notamment, Les Houches).

La majorité des communes mettent en œuvre progressivement des outils d'urbanisme permettant de favoriser le développement d'une offre accessible dans des secteurs de mixité sociale : orientations d'aménagement, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale imposant la réalisation d'un pourcentage de logements aidés dans secteurs en cas de réalisation de programme de logement (Chamonix, les Houches, Saint Gervais, Combloux, Megève, Servoz, Praz-sur-Arly, Sallanches et Passy dans le cadre de leur révision de PLU).

En l'état actuel, les communes de Servoz, Praz-sur-Arly, Combloux sont adhérentes à l'Etablissement Foncier local de la Haute-Savoie (EPF74), outil de portage foncier qui permet notamment de réaliser des saisies d'opportunités foncières.

DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITAT POUR LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

Comme évoqué précédemment, le développement de l'habitat notamment en résidences principales est encore fortement orienté dans certaines communes sur la production de logements individuels qui contribue à une consommation foncière importante.

Même si la Loi SRU a permis aux collectivités de mobiliser dans le cadre de leur document d'urbanisme des outils pour densifier le bâti, on peut remarquer que dans le Pays du Mont-Blanc, la construction de formes d'habitat intermédiaire, alternative au modèle « chalet », demeure encore très peu explorée.

Alors que le foncier est devenu une ressource à économiser, l'attractivité de la maison individuelle demeure grande dans le Pays du Mont-Blanc. Cela suppose donc de proposer des formes d'habitat entre l'individuel et le collectif suffisamment attractives : les logements bénéficient d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis et dans le prolongement du séjour. Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse. On pourrait aussi définir ce type d'habitat par les possibilités qu'il offre de combiner, d'assembler, les logements entre eux, dans un souci à la fois de densification et de « ressemblance » à l'habitat individuel.

SYNTHESE



**LES ENJEUX D'HABITAT DANS LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

LES CONSTATS ET ENJEUX D'HABITAT DANS LE PAYS DU MONT-BLANC

A l'issue de ce diagnostic, plusieurs enjeux et constats identifiés pourront être pris en compte dans la définition des orientations stratégiques et du programme d'actions du PLH.

▶ **UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, UN SOLDE MIGRATOIRE NEGATIF**

Des conditions d'accueil et/ou de maintien des ménages fortement pénalisées par les conditions de marché du logement

▶ **UNE CROISSANCE RAPIDE DU NOMBRE DE MENAGES**

Même avec une croissance démographique limitée, l'évolution des ménages génère :
Des besoins en logements de plus en plus diversifiés
La nécessité d'une prise en compte quantitative et qualitative de ces besoins dans le cadre des documents d'urbanisme (Plu)

▶ **UN LIEN EMPLOI/HABITAT CONTRAINT PAR LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET LES CONDITIONS DE MARCHE IMMOBILIER**

Une mobilité domicile-travail de plus en plus « imposée » aux actifs locaux

Une réponse aux besoins en logements à assurer au plus près des emplois créés

▶ **DES NIVEAUX DE REVENUS DES MENAGES EN MOYENNE PLUS FAIBLES QUE LA MOYENNE DEPARTEMENTALE**

Des conditions de marché immobilier d'autant plus pénalisantes, notamment pour les locataires du parc privé et dans les communes touristiques

La nécessité de développer une offre accessible en locatif comme en accession

▶ **UNE TRES FORTE CONCURRENCE DU MARCHE DE LA RESIDENCE SECONDAIRE, AVEC DES EFFETS SPECULATIFS SUR LES PRIX IMMOBILIERS, UN TRES FAIBLE NIVEAU DE VACANCE**

De nombreux ménages « bloqués » dans leurs parcours résidentiels, notamment les ménages familiaux dans le parc locatif privé

Une accession à la propriété en résidence principale fortement pénalisée

► **UN RENCHERISSEMENT DU COUT DE L'ENERGIE ET DONC DES CHARGES DANS UN TERRITOIRE DE MONTAGNE, DES RISQUES DE PRECARISATION DES MENAGES (NOTAMMENT DANS LE LOCATIF)**

Des besoins d'améliorations de l'habitat qui portent en priorité sur l'amélioration des performances énergétiques des logements

► **9.2% DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES, 45 DEMANDES EN ATTENTE POUR 100 LOGEMENTS EN SERVICE**

Net déficit et déséquilibre de l'offre locative aidée à l'échelle du territoire

Mais une mobilisation de collectivités pour développer l'offre

► **DES BESOINS EN LOGEMENTS SAISONNIERS DANS L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET UNE ABSENCE D'OFFRE ADAPTEE DANS LE VAL MONTJOIE ET LE VAL D'ARLY**

Une expérimentation engagée dans le Val Montjoie

► **DES BESOINS SPECIFIQUES TRANSVERSAUX A L'ENSEMBLE DU PAYS DU MONT-BLANC**

Hébergement d'urgence, hébergement temporaire, développement de l'offre adaptée aux ménages âgés.

► **UN CONTEXTE FONCIER TRES CONTRAINT**

Quelles formes de développement de d'habitat pour limiter la consommation foncière et proposer des alternatives attractives au logement individuel?

Comment orienter l'urbanisation du potentiel foncier à vocation d'habitat?

Nécessité de développer des outils de maîtrise foncière, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme

► **DES COUTS DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DE PLUS EN PLUS ELEVES, DANS UN CONTEXTE GEOGRAPHIQUE CONTRAINT**

Quelles évolutions des choix résidentiels des ménages ?

Quelles stratégies de développement de l'habitat permanent dans le cadre des politiques de planification et de la politique de gestions des déplacements dans Le Pays du Mont-Blanc ?

DEUXIEME PARTIE



ORIENTATIONS STRATEGIQUES

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Au regard des conclusions et des enjeux issus du diagnostic, des réflexions et travaux partenariaux assurés dans le cadre des différentes instances de suivi et pilotage du PLH, cinq orientations stratégiques ont été arrêtées, servant de cadre à la mise en œuvre de la politique de l'habitat au sein de la Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Ces orientations ont été validées en septembre 2010 par le Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc puis revalidées par le conseil communautaire du 23 juillet 2013 à l'occasion de l'arrêt du Projet de PLH (programme d'actions).

La définition des **orientations stratégiques ont été débattues et discutées dans un cadre partenarial associant élus, techniciens communaux, partenaires et acteurs locaux du logement et de l'habitat (Etat, Département, Région, bailleurs sociaux, Action Logement, associations) et notamment au sein** de quatre ateliers thématiques animés à l'échelle des 14 communes du Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc :

- Un atelier Production de logements aidés et outils foncier
- Un atelier Logement des actifs saisonniers du tourisme
- Un atelier Besoins des ménages âgés/handicapés
- Un atelier Hébergement d'Urgence et Logement temporaire.

Ces ateliers ont été également l'occasion de mettre en évidence les spécificités territoriales au sein du Pays du Mont-Blanc et notamment celles concernant les quatre commune de la Haute-Vallée de l'Arve constituant désormais la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

A noter que la thématique de prise en compte des besoins en logements des actifs saisonniers a été alimentée par une étude spécifique réalisée en parallèle de l'élaboration du PLH portant sur **l'analyse du potentiel de mobilisation du parc de logements à vocation touristique déqualifié ou sous-utilisé.**

La thématique concernant l'amélioration du parc existant a été enrichie et s'est appuyée sur le bilan de l'OPAH Pays du Mont-Blanc animée de 2006 à fin 2011. Elle a également intégré les réflexions menées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Protection de l'Atmosphère de la Vallée de l'Arve (territoire comprenant 4 intercommunalités, dont la CC Pays du Mont-Blanc).

A l'issue de ces travaux partenariaux, les élus ont arrêtés 5 axes prioritaires pour la mise en œuvre opérationnelle du PLH :

- AXE 1. Préserver l'attractivité du territoire en diversifiant et développant l'offre de logements accessibles**
- AXE 2. Mettre en œuvre des stratégies foncières en faveur de projets d'habitat accessible**
- AXE 3. Promouvoir et développer un habitat durable**
- AXE 4. Améliorer la réponse aux besoins spécifiques du territoire**
- AXE 5. Suivre, piloter, animer la politique locale de l'habitat**

Orientation 1.

PRESERVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN DIVERSIFIANT ET DEVELOPPANT L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

constats et enjeux

- **Des conditions d'accueil et/ou de maintien des ménages fortement pénalisées par les conditions de marché du logement, notamment dans les communes à forte vocation touristique.**
Le diagnostic a notamment mis en évidence les difficultés de communes de Chamonix, Les Houches, Vallorcine et dans une moindre mesure Servoz, à accueillir et maintenir des ménages familiaux, faute d'une offre abordable et adaptée en locatif et en accession à la propriété.
La population de la Communauté de Communes ne progresse pas et diminue même fortement durant la décennie 2000 dans la ville de Chamonix-Mont-Blanc. Beaucoup d'habitants travaillant dans la Vallée ont été ainsi contraint de s'installer plus en aval, notamment dans les communes de la plaine du Mont-Blanc (Sallanches, Passy, etc.).
- Le lien emploi/habitat est contraint par le contexte géographique de la Vallée de Chamonix : la réponse aux besoins en logements permanents doit être assurée au plus près des emplois locaux pour notamment limiter notamment les navettes domicile-travail.
- Le revenu moyen des foyers résidant dans la Communauté de Communes est plus faible que la moyenne départementale, dans un contexte de marché immobilier très tendu et parmi les plus chers de Haute-Savoie. Les taux d'effort que supportent la majorité des ménages de la Vallée sont ainsi particulièrement élevés
- **Une offre de logements locatifs aidés insuffisante (11.8%)** au regard de la demande locative sociale exprimée et dans un contexte où le parc locatif est la seule solution accessible dans la Vallée pour la majorité des ménages, notamment familiaux. De nombreux ménages « bloqués » dans leurs parcours résidentiel, notamment les ménages familiaux, pouvant difficilement accéder à la propriété

objectifs

- ➔ **Agir sur l'ensemble de l'offre de logements permanents (en résidence principale) pour favoriser les parcours logement des habitants de la Vallée** et notamment l'installation et le maintien des ménages familiaux
 - Favoriser, dans chaque commune, la mixité de d'habitat et des populations, en **développant une offre plus abordable, en locatif et en accession,**
 - **Poursuivre le développement du parc locatif aidé** à l'échelle de toutes les communes de la Vallée
 - Favoriser le parcours résidentiel des ménages locataires en développant une offre de logements en accession aidée à prix « abordable »
- ➔ **Produire une offre de logements qui réponde aux besoins de toutes les catégories de ménages de la Vallée :**

- Orienter et adapter la production de logements locatifs aidés pour répondre aux évolutions des besoins (logements familiaux, logements adaptés à l'accueil de ménages âgés, etc.)
- **Appuyer solidairement à l'échelle de l'intercommunalité la production de logements locatifs aidés** (appuis financiers, mobilisation de foncier).
- Répondre aux besoins des ménages les plus modestes **en renforçant la production de logements à loyer très modéré PLA I**
- Favoriser les parcours résidentiels en développant une **offre de logements en accession sociale**

Orientation 2.

METTRE EN ŒUVRE DES STRATÉGIES FONCIÈRES EN FAVEUR DE PROJETS D'HABITAT ACCESSIBLE

constats et enjeux

- **Un contexte foncier très contraint :**
 - Un potentiel urbanisable de plus en plus limité
 - Des coûts fonciers très élevés renchérissant la production de logements neufs
 - Des formes d'habitat intermédiaires entre collectif et individuel encore peu explorées dans la Vallée de Chamonix.
- **Au regard de ce contexte, le foncier est le levier par lequel les coûts de production des logements peuvent être réduits et le développement de l'habitat mieux maîtrisé.**
- **Des outils de maîtrise foncière ou d'orientation de la production de logements dans les documents d'urbanisme locaux encore très inégalement mobilisés** selon les communes.
- La mise en œuvre des outils ou procédures permettant notamment de favoriser la production de logements aidés (Servitude de mixité sociale, emplacements réservés, Orientation d'Aménagement et de Programmation) doit être développée.

objectifs

- ➔ **Adapter les documents d'urbanisme locaux aux objectifs du PLH**
- ➔ Mobiliser dans chaque commune **les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH**
- ⇒ **Assurer les conditions de mise en place de stratégies foncières «habitat» par les communes avec l'appui de la Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc :**
 - Accompagner les communes dans la définition de leur stratégie foncière
 - Mettre en œuvre des appuis techniques à la maîtrise du foncier pour la réalisation des objectifs habitat

Orientation 3. PROMOUVOIR ET DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE

constats et enjeux

▪ Un parc de logements à valoriser et adapter

- **Les besoins d'amélioration des performances énergétiques** du parc de logements privés demeurent très importants, dans un contexte de renchérissement du coût de l'énergie et de climat de type montagnard qui induit des **périodes de chauffage des logements prolongées.**

L'amélioration de la performance des installations utilisant le bois est également une priorité, qui s'inscrit dans les actions mises en œuvre dans le **Plan de Protection de l'Atmosphère** de la Vallée de l'Arve (PPA) signé en 2012.

La Communauté de Communes a lancé en 2010 la mise en œuvre d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui vise dans le cadre d'un plan d'actions à réduire dans la Vallée les émissions de gaz à effet de serre, de réduire la consommation d'énergie et augmenter le recours aux énergies renouvelables. Le Plan d'action du PCET a été validé en mai 2012.

Sur le volet Logement, certaines communes (Chamonix, Les Houches) ont d'ores et déjà mis en place des dispositifs d'appui en direction des particuliers pour soutenir l'installation d'équipements énergie renouvelable et l'amélioration des performances énergétiques (aides financières, diagnostics-conseils).

- **Certains programmes locatifs aidés anciens du quartier des Pèlerins à Chamonix nécessitent des travaux de réhabilitation et de rénovation lourds, afin notamment d'améliorer leur fonctionnement et leur attractivité.** La Communauté de Communes et la ville de Chamonix souhaite étudier, accompagner et soutenir les actions qui pourront être engagées par les bailleurs sociaux.
- **Des besoins d'adaptation du parc de logements au vieillissement des occupants, avec notamment la nécessité de soutenir les ménages pour l'engagement de travaux favorisant le maintien à domicile.**

Les 4 communes de la Communauté de Communes ont été concernées par la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de 2006 à 2011 (portée par le Syndicat Mixte Pays du Mont-Blanc).

La Communauté de Communes Vallée Chamonix-Mont-Blanc souhaite prolonger cette action en renforçant les actions de sensibilisation et de mobilisation des habitants et des propriétaires à l'amélioration du parc de logements et en tendant à une harmonisation à l'échelle intercommunale des dispositifs d'appui communaux existants.

objectifs

- ➔ **En articulation avec les actions mises en œuvre dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial et du Plan de Protection de l'Atmosphère, en partenariat avec les acteurs locaux, développer l'information, la sensibilisation et l'accompagnement des habitants pour améliorer les performances énergétiques de leurs logements**
- ➔ **Apporter des appuis financiers dans un cadre intercommunal à la mise en œuvre de travaux d'amélioration des performances énergétiques,**
- ➔ **Apporter un appui technique et une aide à la décision (diagnostic-conseil) pour l'engagement de travaux d'amélioration des performances énergétiques.**

Orientation 4.

AMELIORER LA REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES DU TERRITOIRE

constats et enjeux

- **Les communes de la Vallée, notamment Chamonix et les Houches ont œuvré depuis plusieurs décennies pour favoriser le développement d'une offre de logements adaptés aux saisonniers du tourisme. Il existe ainsi une offre diversifiée de réponses :**
 - Des solutions d'accueil d'urgence à Chamonix (foyer Saint Michel, studio CCAS)
 - Des foyers-logements dédiés (FJT la Marmotte, Résidences Les Cimes Le Grépon, studios à Chamonix, logements gérés par le CCAS aux Houches).
 - Une aire d'accueil aménagée à Chamonix pour la prise en compte des hébergements en camping-car
 - Un dispositif d'information, d'appui et de conseil en direction des saisonniers (Espace Saisonnier de Chamonix).

Ces solutions ont été développées pour la plupart en partenariat et en mobilisant les employeurs locaux.

Au regard des besoins, **il apparaît toutefois nécessaire de poursuivre le développement de l'offre de logements destinés aux actifs saisonniers.**

De ce point de vue, il existe dans la Vallée un parc d'hébergements touristiques diffus obsolètes et inadaptés aux évolutions de la demande touristique. Ces logements pourraient constituer un gisement potentiel pour répondre aux besoins en logements des actifs saisonniers.

Parallèlement, des solutions doivent être étudiées à l'échelle de la Communauté de Communes pour améliorer et organiser l'accueil hivernal des saisonniers logés en camping car/camions.

- **L'évolution démographique des communes de la Vallée a induit une forte progression de la population âgée. Les besoins en logements adaptés à cette population se sont ainsi renforcés et diversifiés. L'offre existante doit être à la fois adaptée et renforcée :** adaptation des logements, création de logements autonomes/ semi-autonomes, logements en domicile collectifs/ création d'un Ehpad à Chamonix.
- **A l'échelle du Pays du Mont-Blanc, il existe une offre en hébergements d'urgence à Sallanches (Accueil Jules Ferry) qui répond ponctuellement à des besoins pouvant être issus des communes de la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc. Cette offre doit être pérennisée et soutenue à l'occasion d'un déménagement nécessaire.**
- Plus largement, l'accueil d'urgence existant à Chamonix (Foyer Saint-Michel) nécessite d'être renforcé en développant les solutions d'accompagnement social des hébergés et en mettant en place un gardiennage de nuit.

objectifs

- ➔ **Poursuivre le développement de l'offre de logements pour actifs saisonniers, en partenariat avec les employeurs locaux, en privilégiant les dispositifs permettant de mobiliser et reconverter des logements en location touristique déqualifiés ou sous-utilisés.**

- **Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement des populations et au handicap dans la Communauté de Communes :**
 - préciser les besoins et renforcer l'information des habitants
 - poursuivre les appuis à l'adaptation du parc existant
 - développer dans la production neuve une offre diversifiée en logements autonomes/semi-autonomes, adaptés aux ménages âgés

- **Pérenniser l'accueil en hébergement d'urgence assuré par l'Accueil Jules Ferry à l'échelle du Pays du Mont-Blanc en soutenant son déménagement dans des locaux plus adaptés**

- **Soutenir l'amélioration du fonctionnement des solutions en hébergement d'urgence (Foyer Saint-Michel) et l'accueil des publics saisonniers logés en camions/camping car.**

Orientation 5. SUIVRE, PILOTER, ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

constats et enjeux

- **Des besoins d'assistance technique et d'ingénierie aux communes, la nécessité d'un suivi des actions du PLH**
 - Les communes ne disposent pas toutes des moyens d'ingénierie nécessaires et rencontrent parfois des difficultés dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets habitat.
 - La phase opérationnelle du PLH doit être animée et suivie afin de faciliter la réalisation des actions validées dans la phase d'étude.
- **L'indispensable concertation avec les partenaires et acteurs locaux de l'habitat**

La mise en œuvre des actions du PLH est conditionnée par l'engagement des différents partenaires associés à leur réalisation (bailleurs, partenaires institutionnels et locaux, employeurs d'actifs saisonniers, associations...). La mise en place d'un partenariat pérenne et adapté apparaît ainsi indispensable sur la durée du PLH.
- **La nécessité d'un dispositif de suivi des évolutions de l'habitat**

La mise en œuvre d'un dispositif d'observation, prévu par la loi dans la mise en œuvre de PLH, doit permettre de suivre l'évolution du marché et des besoins, de suivre la programmation des logements aidés, et d'évaluer les actions et les objectifs fixés.

objectifs

- ➔ **Assurer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune, dresser un bilan annuel de la mise en œuvre du PLH**
- ➔ **Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs et la mise en œuvre des actions du PLH : la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc assurera l'interface, l'appui-conseil et l'accompagnement auprès des communes et vis-à-vis des porteurs de projet d'habitat**
- ➔ **Renforcer le partenariat à l'échelle intercommunale entre les acteurs de l'habitat pour la prise en compte des besoins en logements et la réalisation des actions du PLH**

TROISIEME PARTIE



PROGRAMME D' ACTIONS

La troisième partie du PLH décline **les orientations stratégiques en 9 actions thématiques, présentées sous la forme de fiches-actions.**

Le programme d'action constitue le support et le cadre opérationnel de mise en œuvre du PLH de la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc durant les 6 années de la procédure.

Il traduit la volonté politique des élus des quatre communes d'améliorer la réponse aux besoins en logements dans la Vallée de Chamonix en :

- Facilitant le parcours logement des ménages (développement de logements locatifs aidés et en accession aidée),
- Soutenant l'amélioration du parc de logements existants, en cohérence avec les actions du Plan Energie Climat Territorial mise en place par la Communauté de Communes et du Plan de Protection de l'Atmosphère de la Vallée de l'Arve,
- Améliorant les conditions de logements des personnes âgées, des travailleurs saisonniers et des personnes en situation d'urgence.

Chaque fiche action présentée ci-après comprend :

- ▶ **Un rappel du contexte et des motivations qui conduisent à la mise en œuvre de l'action,**
- ▶ **Les objectifs qualitatifs et éventuellement quantitatifs de l'action,**
- ▶ **Le contenu et les modalités concrètes de mise en œuvre de l'action**
- ▶ **Une évaluation des moyens financiers mobilisés par la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc sur la durée du PLH**
- ▶ **Les partenaires associés et mobilisés**
- ▶ **Les modalités et critères de suivi de l'action qui permettront d'alimenter la démarche d'évaluation du PLH.**

ACTION 1

Favoriser les «parcours logements» : développer le parc de logements aidés en locatif et accession

contexte | Le marché parc locatif privé en résidence principale est pénalisé par la très forte concurrence du marché de la location touristique saisonnière : **l'offre est limitée, (notamment pour les moyens et grands logements) et proposée à des niveaux de loyers très élevés (loyer moyen > 15 €/m² en 2012).**

Le parc locatif aidé familial (hors structures d'hébergement et de logement spécifiques pour saisonniers/personnes âgées) est constitué d'un peu moins de près de 800 logements en 2013, soit 11.8% du parc de résidences principales. Il est soumis à une forte pression de la demande locative.

Parallèlement, le marché de l'accession est dominé par le marché de la résidence secondaire. **L'accès à la propriété en résidence principale est très fortement contraint pour la majorité des ménages**, du fait de prix immobiliers particulièrement élevés, parmi les plus hauts du département.

Au regard de ce contexte de marché immobilier particulier dans la Vallée de Chamonix et de ces difficultés d'accès au logement permanent, notamment pour les familles, les élus des quatre communes ont retenu comme **objectif prioritaire la production sur la durée du PLH d'une offre logements accessibles**, en locatif et en accession à la propriété.

objectifs | → **Agir sur l'offre de logements permanents (en résidence principale) pour favoriser les parcours logements des habitants de la Vallée :**

- **Poursuivre le développement du parc locatif aidé,**
- **Développer une offre de logements en accession à prix « abordable »**

contenu | 1. **PRODUIRE 200 NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS AIDES SUR LA DUREE DU PLH**

Après analyse des potentiels fonciers et des capacités de développement de l'habitat dans chacune des communes, il a été défini un objectif global de construction **de 200 logements locatifs aidés** à l'échelle de la Communauté de Communes.

Les projets seront réalisés dans le cadre de deux «filières» de production détaillées ci-après :

- **Entre 136 et 143 logements** réalisés dans le cadre d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe réalisées par des organismes HLM (ou des communes), **où les communes sont directement impliquées dans la réalisation des opérations**, notamment sous forme d'apport de tout ou partie du foncier (ou de minoration du coût du foncier).

Le tableau ci-après détaille la programmation prévisionnelle de ces projets dans chacune des communes :

Localisation	Chamonix				Les Houches	Vallorcine	Servoz
	Tissières	Argentière	Draisine	Jean Franco	Les Poses	Ancien Bâtiment des Douanes	Centre-village (Ancienne Coopérative)
Typologie envisagée	T3, T4	à définir	T2, T3, T4 et T5	T2, T3, T4	à définir	à définir	à définir
Nombre de logements locatifs aidés envisagés	21-24	12	+ 25	45 à 49	18	environ 10	5

➤ **Un objectif de 60 logements** supplémentaires a été validé, à répartir entre les communes.

Ils seront réalisés soit dans le cadre d'autres projets d'initiative communale (mais non encore validés/identifiés) et surtout dans le cadre **d'opérations d'initiative privée, réalisées par la promotion immobilière**, en imposant ou négociant avec les porteurs de projet (promoteurs, etc.) la réalisation d'une part de logements locatifs aidés. Les logements sont vendus aux organismes HLM en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).

La mise en place de servitudes de mixité sociale dans certains secteurs communaux permettra, à ce titre, de renforcer la mobilisation de cette filière de production jusqu'à présent mise en œuvre uniquement dans la commune de Servoz (*Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1 Centre-village : 20% de logements locatifs aidés et OAP N°2 Entrée du Village : 30%*).

➔ **Répartition par type de financement**

- **Logements PLA I**

Afin de répondre aux évolutions de la demande locative sociale, et notamment aux besoins de logements à loyers très modérés adaptés aux ménages à faibles ressources (<60% des plafonds d'attribution HLM), la production de logements locatifs aidés du type PLA I sera renforcée, **avec comme objectif d'atteindre un minimum de 27% de la production globale engagée sur la durée du PLH** (soit 30% du total logements PLUS+PLAi).

- **Logements PLS**

La production de logements type PLS sera développée, **pour atteindre une moyenne maximale de 15% de la production engagée sur la durée du PLH**. Il s'agit de répondre aux besoins de ménages à revenus intermédiaires, locataires dans le parc privé et supportant des loyers très élevés et dont les parcours résidentiels vers l'accession à la propriété sont souvent pénalisés/retardés du fait du niveau des prix immobiliers dans le territoire.

- **Logements PLUS :**

La part de logements PLUS est **évaluée sur la durée du PLH à 63% de la production globale**.

→ Typologie des logements

- En amont des projets, la **Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc** sera associée, avec le bailleur et la commune, à la **définition de la typologie des logements produits, afin de répondre au mieux au profil de la demande**. Selon la localisation (proximité des équipements/services/commerces), une attention particulière sera notamment accordée à la production de logements plus spécifiquement adaptés à l'accueil de ménages âgés.

2. DEVELOPPER DES LOGEMENTS EN ACCESSION AIDEE

Sur la durée du PLH, les communes utiliseront l'ensemble des outils permettant de favoriser la mise sur le marché de logements en accession à prix « abordables » et accessibles pour des ménages familiaux :

- Mobilisation des outils d'appui à la maîtrise foncière (Action 2) pour «sortir» des charges foncières compatibles avec le développement de logements à prix minorés par rapport au marché libre.
- Selon possibilités, le développement d'opérations mixtes locatif aidé / accession sociale (ou accession «abordable» = à prix encadrés) sera privilégié dans les opérations sur foncier maîtrisé par la commune : exemple projet Site «Les Tissières» à Chamonix
- Selon contexte, la mise en place de servitudes de mixité sociale sur certains secteurs imposant la réalisation d'un % de logements en accession aidée (L 123-1-5-16 CU) sera étudié dans le cadre de l'évolution des PLU des communes ;
- La Communauté de Communes appuiera financièrement l'équilibre financier des opérations réalisées en accession sociale par les bailleurs sociaux (PSLA, vente HLM).

La production de logements en accession aidée fera l'objet de mise en place de clauses anti-spéculatives.

En 2013, différents projets ont pu être d'ores et déjà identifiés :

	Chamonix				Les Houches	Vallorcine	Servoz
Localisation	Tissières	Argentière	Les Chamois	Stélandre		Ancien centre de vacance Les Mélèzes	
Nombre envisagé de logements en accession aidée (à prix maîtrisé)	12 PSLA + 10-14 maisons jumelées à prix maîtrisé	2 à 6	7	5-7		<10 logements	

mise en œuvre

A l'initiative de la Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc :

- Apporter son **appui financier à l'équilibre** des opérations de logements locatifs aidés et en accession sociale selon les modalités définies à l'action 3 du PLH.
- Dans le cadre des missions dévolues à l'ingénierie Habitat mise en place au titre de l'action 9, apporter **un appui technique auprès des communes** pour le montage des opérations, la négociation avec les opérateurs et la mobilisation des partenaires
- Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat mise en œuvre par la CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc (cf action 9), **suivre le bilan de réalisation des objectifs de productions** sur la durée du PLH et les évolutions des besoins en logements locatifs sociaux.

A l'initiative des communes :

- **Favoriser et engager la réalisation des objectifs de production des logements aidés** (locatif et accession) inscrits au PLH
 - **Adapter leurs documents d'urbanisme** et en mettre en œuvre des **stratégies foncières** (cf Action 2)
 - **Participer à l'équilibre financier des opérations** : mettre à disposition des bailleurs publics du foncier dans des conditions de prix facilitant l'équilibre des opérations et/ou être partenaire financier des opérations (subvention d'équilibre)
 - **Garantir tout ou partie des emprunts contractés par les bailleurs sociaux**, permettant notamment de renforcer la part communale dans la répartition par contingent des logements

moyens financiers mobilisés par la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc

- Aide à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux : voir modalités définies dans l'action 3
- Mise en place d'une ingénierie Habitat auprès des communes (modalités précisées dans le cadre de l'action 9)

Partenaires mobilisés à la réalisation de l'action

- **Communes**
- **Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc**
- **Bailleurs sociaux**

- **Etat / Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)** : Dispositif de subvention du logement social (subvention + prêt Caisse des Dépôts et Consignations PLUS/PLA I / PLS+ TVA 7% + exonération TFPB 25 ans
- **Conseil Général de la Haute-Savoie** dans le cadre de sa politique d'appui à la production de logements locatifs sociaux (modalités détaillées : cf. action 3)
- **Région Rhône-Alpes**, dans le cadre de son dispositif régional d'aides financières en appui à la production de logements locatifs aidés dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (modalités détaillées : cf. action 3)
- **Collecteurs d'Action-logement** (ex 1% logement) dans le cadre de leurs appuis au financement de la production de logements locatifs sociaux
- **Etablissement public foncier de la Haute-Savoie** pour les communes adhérentes et en cas d'adhésion de la Communauté de Communes

indicateurs de suivi

- Le suivi de la réalisation des objectifs de production sera effectué en partenariat étroit avec les communes et les bailleurs sociaux. Il fera l'objet d'une restitution régulière aux instances communautaires dans le cadre du suivi et du pilotage du PLH (cf. action 9).
- Des indicateurs de suivi de la réalisation des objectifs du PLH seront à ce titre mobilisés:
 - Nombre de logements sociaux financés/objectifs de réalisation
 - Caractéristiques des logements financés : opérateurs, type de financement, taille, formes urbaines, vocation des logements,
 - Prix de revient par logement et par opération
 - Montant moyen de la charge foncière (par mètre carré)
 - etc.

ACTION 2

Adapter les PLU, mobiliser les outils de maîtrise foncière, orienter la production de logements

contexte

→ Les documents d'urbanisme, un appui à la politique locale de l'habitat

Les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat.

La production de logements aidés doit être soutenue par la mise en place des outils fonciers ou réglementaires permettant de maîtriser ou d'orienter la ressource foncière.

La mise en place de secteurs avec des servitudes de mixité sociale doit être une opportunité pour renforcer la construction de logements locatifs aidés dans le cadre de logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).

→ Orienter et mobiliser le foncier pour répondre aux objectifs du PLH

Le développement de la production en VEFA ne doit pas affranchir les communes de poursuivre et développer des politiques foncières permettant d'orienter et/ou de maîtriser du foncier pour produire du logement aidé (en locatif comme en accession).

Au cœur des enjeux d'habitat, la question de la maîtrise du foncier est d'autant plus essentielle, dans ce territoire de montagne où le potentiel foncier est très contraint (topographie, risques naturels, espaces naturels et agricoles protégés, etc.).

Avec l'appui technique de la Communauté de Communes ou de l'EPF74 (pour les communes adhérentes), **les stratégies foncières doivent être renforcées par les communes sur la durée du PLH pour anticiper et faciliter la production de logements aidés.**

Les PLU permettent de mobiliser de nombreux outils réglementaires en appui à cette stratégie foncière (emplacements réservés, Orientations d'Aménagements et de Programmation, ZAD, ZAC, etc.).

La commune de Servoz est adhérente à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

objectifs

→ Adapter les documents d'urbanisme communaux aux objectifs définis dans le PLH et le Plan Climat Energie Territorial

→ Définir des stratégies de maîtrise foncière ou d'orientation de la ressource foncière à l'échelle de chaque commune

1. INTÉGRATION DANS LES PLU DES OUTILS FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDÉS :

Selon les contextes et au regard des objectifs définis dans le PLH, les communes engageront une modification ou une révision du document d'urbanisme communal si ce dernier n'est pas compatible avec le PLH.

L'intégration des enjeux, orientations et objectifs du PLH dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des PLU permet notamment de légitimer la mise en œuvre des outils fonciers en appui à la production de logements aidés.

Sur la durée du PLH, les communes intégreront les outils réglementaires en appui à la production de logements aidés :

→ **Définition de secteurs stratégiques de développement de l'habitat, imposant, sur des secteurs ciblés, aux opérateurs privés la production d'un % de m² à vocation de logements locatifs aidés (SERVITUDE DE MIXITÉ) :**

- Définir un % de m² de surface de plancher à vocation de logements aidés, préciser le type de logements aidés souhaité par la commune (PLUS, PLA I, PLS), fixer des objectifs en termes de typologie de logements (par exemple : à minima X% de type 3, etc.)
- Possibilité de renforcer ces servitudes avec des Orientations d'aménagements et de Programmation (OAP) permettant d'orienter les formes d'urbanisation sur des secteurs à enjeux.

→ **Mobilisation dans ces secteurs des dispositifs favorisant la production de logements aidés (Sur-COS)**

→ **Définition d'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** sur du foncier stratégique en zone U ou AU, destiné à la réalisation de logements, nécessitant une maîtrise publique du foncier.

2. INTÉGRATION DANS LES PLU DES OUTILS FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DURABLES ET PERFORMANTS

→ **Limiter la consommation de foncier: définir des secteurs stratégiques de densification de l'habitat, favoriser le développement de formes d'habitat alternative à l'individuel,**

→ **Orientations d'aménagement et de programmation** dans certains secteurs d'urbanisation stratégiques imposant des «principes d'orientation» du bâti pour favoriser le recours au solaire,

→ **Mobilisation dans ces secteurs des dispositifs favorisant la production de logements collectifs / intermédiaires (cos minimal, etc.),**

→ **Bonification de cos liée à la performance énergétique ou l'utilisation d'énergies renouvelables (avec dispositif de contrôle).**

3. DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE DE MAÎTRISE FONCIÈRE «HABITAT»

→ Mise en place d'une stratégie foncière sur la durée du PLH, à l'échelle de chaque commune :

- Repérage des secteurs fonciers (ou immobiliers) stratégiques d'intervention publique,
- Définition des modalités et des outils de maîtrise (Servitudes, DPU, emplacements réservés, négociation amiable, DUP, etc.) et hiérarchisation et planification des interventions,
- Définition du cadre opérationnel et des procédures d'aménagements : choix d'un opérateur, bail emphytéotique ou revente, ZAC, etc.

→ La communauté de communes étudiera l'opportunité et les conditions d'une adhésion à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

moyens
financiers
mobilisés
par la CC
Vallée
Chamonix
Mont-Blanc

→ Animation de l'action dans le cadre des missions de l'ingénierie Habitat mise en place par la Communauté de Communes (Cf. action 9)

acteurs
mobilisés

→ La Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc

- aide technique aux communes dans leurs projets de révision ou modification de leur document d'urbanisme, sur les aspects de la politique locale de l'habitat.
- Suivi des modifications et révisions des documents d'urbanisme communaux

→ Communes :

- communication auprès de la Communauté de Communes des projets de modification et révisions de documents d'urbanisme
- Association de l'intercommunalité tout au long du projet.

→ Urbanistes et bureaux d'études en charge de l'aide aux modifications et révision des documents d'urbanisme communaux

→ Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (pour les communes adhérentes)

indicateurs
de suivi

→ Suivi des documents d'urbanisme communaux :

- Recensement des modifications et révisions des documents d'urbanisme communaux (ou des projets)
- Objet des modifications / révisions
- Recensement et suivi des outils mobilisés pour favoriser la production de logements aidés : emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, etc.

ACTION 3

Mutualiser des moyens financiers en appui à la production de logements aidés permanents, en locatif et accession

contexte

Le classement de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc en zone III pour le financement du logement social pénalise fortement l'équilibre financier des opérations.

Parallèlement, la production de logements aidés est très handicapée par des coûts du foncier particulièrement élevés dans les 4 communes de la Vallée.

En outre, le coût de la construction est particulièrement élevé dans le contexte de la Vallée de Chamonix, en raison de contraintes techniques souvent plus marquées (topographie, charpente renforcée en communes de montagne, prescriptions architecturales, etc.).

Les opérations de logements locatifs aidés sont ainsi de plus en plus difficiles à financer sans l'appui des communes (souvent sous forme d'apport de foncier ou de subventions), en complément des moyens investis par l'Etat, les bailleurs (fonds propres), le Département, la Région et les collecteurs d'Action Logement.

Afin de favoriser la réalisation des objectifs du PLH, la Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a souhaité mettre en place une aide financière à la production de logements locatifs sociaux en complément des appuis apportés par les autres partenaires financiers.

objectifs

→ Faciliter et appuyer la réalisation des objectifs de production du PLH définis par les communes : **participer solidairement à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs aidés et d'accession sociale développées dans la Communauté de Communes.**

contenu et mise en œuvre

1. CRÉATION D'UN FOND INTERCOMMUNAL D'APPUI À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS et LOGEMENTS PSLA,

Les principes suivants ont été définis pour la mobilisation du dispositif d'aides financières de la Communauté de Communes :

- **L'aide de la Communauté de Communes est attribuée en cas de déficit financier, après mobilisation des autres partenaires (Etat, Département, Région, Action Logement, fonds propres des bailleurs) et sous réserve d'une participation des communes** (apport ou minoration du coût du foncier, et/ou subvention d'équilibre).

- **L'aide est réservée aux bailleurs sociaux publics** (en maîtrise d'ouvrage directe ou logements acquis en VEFA) **ou aux communes maîtres d'ouvrage d'opération de logements locatifs aidés.**
- **L'aide financière est attribuée après examen par la Communauté de Communes des plans de financement des opérations et validation par la commune concernée des caractéristiques de l'opération** (nombre de logements, typologie/taille des logements, répartition par type de financement, etc.), **avant le dépôt de demande d'agrément auprès des services de l'Etat,**
- Aucune aide n'est mobilisable pour la production de logements locatifs à loyer intermédiaires type PLS : **l'aide ne pourra être mobilisée qu'en appui à la production de logements Type PLAI ou PLUS ou en accession sociale PSLA.**
- **La Communauté de Communes déterminera au démarrage du PLH les modalités techniques de mise en œuvre de l'aide. Deux solutions sont envisagées :**
 - Soit une aide forfaitaire attribuée par logement PLUS ou PLA I produit sur la base estimative de 3000€/logt PLUS et 4000€/logt PLAI et 2000€/logt PSLA.
 - Soit une aide attribuée par m² de surface utile sur la base estimative de 50€/m² SU pour les logements PLUS, 70€/m² SU pour les logements PLAI et 25€/m² SU pour les logements PSLA.

2. GARANTIE DES EMPRUNTS CONTRACTES PAR LES BAILLEURS SOCIAUX POUR LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les communes privilégieront un taux de garantie à 100% des emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour le financement de la construction de logements locatifs aidés, afin de bénéficier du niveau maximal de contingents de réservation qui peuvent leur être attribué.

**moyens
financiers
mobilisés
par la CC
Vallée
Chamonix
Mont-Blanc**

CREATION D'UN FOND INTERCOMMUNAL D'APPUI A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES ET LOGEMENTS PSLA

Une évaluation prévisionnelle des engagements financiers de la Communauté de Communes a été réalisée sur la base de 200 logements locatifs aidés sur la durée du PLH et 20 logements PSLA :

→ **SI AIDE FORFAITAIRE :**

	NOMBRE DE LOGEMENTS	nombre de logements			COUT TOTAL SUR DUREE PLH	COUT MOYEN ANNUEL
		PLA I 27% (4000€/logt)	PLUS 63% (3000€/logt)	PLS 10%		
		(4000€/logt)	(3000€/logt)			
PROJETS PROGRAMMES EN LOCATIF AIDE	140	38	88	20	416 000 €	69 333 €
PROJET A REPARTIR LOCATIF AIDE	60	16	38	6	178 000 €	29 667 €
TOTAL LOCATIF AIDE	200	54	126	26	594 000 €	99 000 €
Accession Aidée PSLA (2000€/logt)	20	-	-	-	40 000 €	6 667 €
TOTAL GENERAL					634 000 €	105 667 €
sous TOTAL sur projets programmés en locatif + accession					456 000 €	76 000 €

→ **SI AIDE AU M² DE SURFACE UTILE:**

	NOMBRE DE LOGEMENTS	nombre de logements			COUT TOTAL SUR DUREE PLH	COUT MOYEN ANNUEL
		PLA I 27% (70€/m ² SU)	PLUS 63% (50€/m ² SU)	PLS 10%		
PROJETS PROGRAMMES EN LOCATIF AIDE	140	38	88	20	458 900 €	76 483 €
PROJET A REPARTIR LOCATIF AIDE	60	16	38	6	196 300 €	32 717 €
TOTAL LOCATIF AIDE	200	54	126	26	655 200 €	109 200 €
Accession Aidée PSLA (25€/m ² SU)	20	-	-	-	45 000 €	7 500 €
TOTAL GENERAL					700 200 €	116 700 €
TOTAL sur projets programmés en locatif + accession PSLA					503 900 €	83 983 €

(surface moyenne des logements : 65m² en locatif et 90m² en accession)

→ **SOIT AU TOTAL SUR LA DUREE DU PLH UNE EVALUATION DE:**

Entre 634 000 € et 700 200€
selon les modalités de mise en œuvre de l'aide intercommunale (aide forfaitaire ou aide au m² de surface utile)

L'instruction de l'attribution des aides sera assurée par l'ingénierie Habitat mis en place pour le suivi et l'animation du PLH (action 9).

Chaque année, **une analyse prévisionnelle de la programmation des opérations sera réalisée en partenariat avec les communes et les organismes HLM** afin d'ajuster les budgets annuels d'intervention de la Communauté de Communes.

→ **Communes**

→ **Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc**

→ **Bailleurs sociaux** : fonds propres

→ **Etat / CDC** :

- subventions et prêts PLA I, PLUS, PLS,
- taux de TVA à 7% et exonération de la TFPB durant 25 ans

→ **Conseil Général de la Haute-Savoie** dans le cadre de sa politique d'appui à la production de logements locatifs sociaux

▪ **Aides versées aux organismes HLM ou le cas échéant les communes réalisant en maîtrise d'ouvrage directe des logements :**

- participation de 20€ / m² de surface utile pour les logements en PLUS (uniquement dans les territoires de PLH) (opérations de construction, acquisition-amélioration ou VEFA).
- participation de 100€ / m² de surface utile pour les logements en PLAI (opérations de construction, acquisition-amélioration ou VEFA)
- Bonification de 30€/m² de surface utile de l'aide apportée à la production de logements PLUS/PLAI familiaux pour les types 1 (dans la limite de 20% des logements de l'opération).
- Bonification de l'Aide à la production des logements PLUS, PLAI familiaux de 50 € par m² de surface utile, pour les opérations d'acquisition-amélioration.

▪ **Aide destinée aux communes accueillant des opérations de construction de logements aidés :**

1 000 euros par logement aidé retenu le Conseil Général (PLUS et PLAI) dans la limite de 50% du reste à charge supporté par la collectivité:

- soit au titre de la minoration foncière (mise à disposition du terrain à titre gracieux, bail emphytéotique, ou vente à un prix inférieur au prix du marché),
- soit au titre du versement d'une subvention au bailleur social,
- soit au titre de dépenses d'investissement en rapport avec l'opération (voirie et réseaux divers).

→ **Région Rhône-Alpes**, dans le cadre de son dispositif régional d'aides financières en appui à la production de logements locatifs aidés dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat :

- 2 000€/logement PLUS/PLAI plafonné à 100 000€ par opération si le logement atteint le label BBC (consommation inférieure à 50 kWh / m²shon/an)
- 3 000€/logement PLUS/PLAI plafonné à 150 000€ par opération si le logement atteint le niveau BBC + (consommation inférieure à 35 kWh / m²shon/an)

- 4 000€/logement BEPOS plafonné à 150 000€ par opération si logement atteint un niveau de consommation énergétique inférieur à 0 kWh / m²shon/an.

→ **Collecteurs d'Action-logement** (ex 1% logement) : appuis au financement de la production de logements locatifs sociaux (sous forme de prêts).

**indicateurs
de suivi**

→ **Suivi annuel des prix de revient des opérations** (charge foncière, travaux, maîtrise d'œuvre) :

- par typologie d'opérations (collectif, intermédiaire, individuel, acquisition-amélioration,)
- selon la taille des opérations (nombre de logements)
- par bailleur.

→ **Suivi annuel des différents partenaires à l'équilibre financier des opérations** (ratio par logement et par mètre carré).

ACTION 4

Accompagner l'adaptation et la réhabilitation du parc locatif aidé ancien

contexte

Certains programmes locatifs aidés anciens localisés à Chamonix-Mont-Blanc sont pénalisés par une faible attractivité et nécessite l'engagement de travaux d'amélioration.

Il s'agit de certains immeubles du quartier des Pèlerins, situé au sud du centre-ville, construits durant les années 60 à 80 :

- Programme Les Lierres (113 logements)
- Programme les Combes (102 logements)
- Programme Les Favrand's (39 logements)

La ville de Chamonix, avec l'appui de la Communauté de Communes, souhaite étudier en partenariat avec les bailleurs sociaux (Haute-Savoie-Habitat et Halpades) les modalités de rénovation/réhabilitation du quartier et des logements, afin d'améliorer son fonctionnement social et urbain et renforcer son attractivité.

Parallèlement, l'évolution du profil de l'occupation du parc locatif aidé, notamment à Chamonix, met en évidence **des situations de sous-occupation des logements**, plus marquées dans les programmes les plus anciens et liées principalement au vieillissement des occupants.

Dans un contexte de déficit d'offre de logements locatifs accessibles à des ménages familiaux, les communes souhaitent étudier en partenariat avec les bailleurs sociaux les stratégies, les outils et les actions qui permettraient de faciliter la mobilité et les mutations dans le parc locatif aidé.

objectifs

- **Soutenir la réhabilitation/rénovation lourde du parc de logements locatifs aidés anciens,**
- **Favoriser la mobilité dans le parc locatif social**

contenu et mise en œuvre

1. SOUTENIR LA REHABILITATION ET LA RENOVATION LOURDES DES PROGRAMMES LOCATIFS SOCIAUX ANCIENS

La Ville de Chamonix, avec l'appui de la Communauté de Communes, engagera durant le PLH une réflexion en partenariat avec les bailleurs sociaux sur le devenir et la rénovation/réhabilitation du quartier des Pèlerins :

- Diagnostic partenarial des problématiques (fonctionnement urbain, social, besoins de réhabilitation et/ou de rénovation lourde des immeubles, etc.

- Définition et programmation des actions à engager dans le cadre d'un projet global,
- Définition des modalités d'appui et d'accompagnement du projet par les collectivités (Ville de Chamonix/Communauté de Communes).

2. FAVORISER LA MOBILITE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL, OPTIMISER SON OCCUPATION

La Communauté de Communes accompagnera les bailleurs sociaux dans la mise en place d'une stratégie de mobilité résidentielle dans le parc locatif social :

- Étudier avec les bailleurs toutes actions permettant de favoriser les mutations et la mobilité : **limiter la sous-occupation des logements** (mobilisation des dispositifs règlementaires, incitations financières favorisant la mobilité : aides au déménagement, etc.)
- Analyse de l'impact des dispositifs de surloyer.

moyens financiers mobilisés par la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc

- Animation de l'action et appui technique dans le cadre de l'ingénierie Habitat mise en place par la Communauté de Communes (action 9)
- Favoriser les mutations et la mobilité dans le parc locatif aidé : à préciser selon actions retenues

acteurs mobilisés

- **Ville de Chamonix** (Rénovation Quartier des Pèlerins)
- **Communes**
- **Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc**
- **Bailleurs sociaux**
- **Autres partenaires : réservataires des logements du parc locatif aidé,**
- **Rénovation du quartier des Pèlerins : partenaires institutionnels (Etat, CG74, Région), associations locales, etc.**

indicateurs de suivi

- **Suivi du projet de rénovation/amélioration des immeubles du quartier des Pèlerins à Chamonix.**
- **Suivi de l'occupation du parc locatif aidé et des mutations.**

ACTION 5

Renforcer la mobilisation des publics et acteurs locaux en faveur de la maîtrise de l'énergie dans le logement

contexte

La maîtrise de charges et l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements dans la Communauté de Communes est une priorité du fait d'un contexte spécifique de la Vallée:

- Les logements anciens, construits avant 1975 (1ère réglementation thermique) représentent 54% du parc de logements en résidence principales. Le climat montagnard du territoire induit des périodes de chauffage plus longues et le poids des charges dans le coût du logement est d'autant plus significatif.

De ce fait, **l'amélioration des performances énergétiques des logements est un enjeu prioritaire**, dans un contexte de renchérissement du coût de l'énergie.

- La Vallée de Chamonix et en aval la Vallée de l'Arve, de par sa topographie très particulière, connaissent d'importants problèmes de qualité de l'air, en particulier de particules fines et d'oxydes d'azotes. L'amélioration des performances des appareils de chauffage est ciblée à ce titre comme une priorité dans le **Plan de Protection de l'Air de la Vallée de l'Arve** validé en février 2012. Il s'agit notamment de favoriser le remplacement des cheminées ou appareils de chauffage anciens les plus polluants pour la qualité de l'air, par des appareils récents et performants.

Un fond « Air-Bois » de 800 000€/an (3 200 000 €) a ainsi été mis en place en 2013 pour aider les particuliers à rénover leur installation. Ce fond est financé par l'Ademe, les collectivités territoriales (Région, Conseil Général 74 et les 5 communautés de communes de la Vallée de l'Arve, dont la Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc).

- La Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc a validé en mai 2012 le plan d'actions de son Plan Climat Energie Territorial (PCET),

Dans le cadre du PLH, en articulation avec les actions du **PCET, du Plan de Protection de l'Air de la Vallée de l'Arve**, la Communauté de Communes souhaite poursuivre les actions en direction de l'amélioration du parc de logements existants et notamment celle en faveur de l'amélioration des performances énergétiques.

objectifs

- ➔ **Favoriser l'adaptation du parc de logements dans un objectif de limitation des consommations énergétiques et de l'impact environnemental des logements.**

1. Dans le cadre de l'animation du PLH et PCET, MISE EN ŒUVRE D' ACTIONS SPÉCIFIQUES DE SENSIBILISATION, DE MOBILISATION ET DE CONSEILS :

→ AUPRÈS DES HABITANTS DE LA VALLÉE :

- Information sur les aides et appuis financiers mobilisables aux particuliers pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie : aides de l'Anah, programme Habiter Mieux, Ecoprêt à taux zéro, crédit d'impôt et autres dispositifs locaux ;
- Information sur les « bonnes pratiques et usages » dans le logement pour économiser l'énergie, maîtriser les charges et limiter les impacts environnementaux.
- La Communauté de Communes étudiera les conditions de mise en place d'un Point Info Energie pour faire bénéficier aux habitants d'un **service de proximité dans la Vallée.**

Un partenariat sera recherché avec les acteurs locaux (Prioriterre, PLS Adil 74, CG 74, Région, DDT 74) afin de définir les modalités des actions de communication et sensibilisation envisageables via les supports locaux : presse, sites internet des collectivités, documentation, visites d'installations exemplaires, animations ponctuelles, etc.).

→ AUPRÈS DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT DE LA VALLÉE :

- Actions de formation et de sensibilisation.

→ APPUI FINANCIER À LA RÉALISATION D'ÉCO-DIAGNOSTIC DANS L'HABITAT

La Communauté de Communes étudiera les conditions et les modalités de mise en place d'appui pour la réalisation d'éco-diagnostic dans les ensembles immobiliers de logements (copropriétés notamment).

2. HARMONISATION DES DISPOSITIFS COMMUNAUX D'APPUI FINANCIER A LA RENOVATION ENERGETIQUE ET A LA MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS ENERGIES RENOUVELABLES

- Les communes de Chamonix et Les Houches ont chacune mis en place des dispositifs d'appui financier en direction des particuliers pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du parc de logements. A Chamonix des subventions sont mobilisables pour l'installation d'équipements énergies renouvelables: (solaire, solaire combiné, chaudière individuelle automatique). Aux Houches, la commune finance des subventions pour travaux d'isolation (parois, planchers, toitures, menuiseries extérieures) de logements en résidences principales. Elle exonère de la taxe foncière sur propriétés bâties (part communale) pendant 5 ans pour les constructions achevées avant 1989 ayant réalisé des rénovations énergétiques ou pour les constructions neuves ayant le label BBC.

Afin de renforcer la cohérence des actions, en lien avec la mise en œuvre du PCET, **la Communauté de Communes en partenariat avec les communes, étudiera à l'engagement du PLH les conditions et modalités qui permettraient de tendre à une harmonisation** à l'échelle intercommunale des dispositifs d'aides financières mises en place individuellement par chacune des communes ;

3. MOBILISATION DANS LA VALLÉE DE CHAMONIX DU DISPOSITIF «HABITER MIEUX » ETAT/ANAH

- A l'engagement du PLH, la Communauté de Communes étudiera les modalités de la mise en place d'un **protocole territorial** pour renforcer la mobilisation du « **Programme Habiter Mieux** » dans la Vallée de Chamonix:
 - Mise en place d'une aide financière complémentaire à la Prime « Habiter Mieux » allouée par l'Etat,
 - Renforcement de l'information et de la sensibilisation des particuliers sur le programme « Habiter Mieux »,
 - En partenariat avec les communes et les acteurs sociaux, repérage des ménages potentiellement éligibles au programme « Habiter Mieux ».

moyens financiers mobilisés par la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc

- **Actions d'information et de sensibilisation des particuliers** : incluses dans l'ingénierie Habitat pour le suivi et l'animation des actions du PLH (action 9)
- Mise en place d'un dispositif local de diagnostics-conseil auprès des propriétaires : 20 000€ /an (estimatif)
- **Harmonisation des dispositifs d'aides financières pour l'amélioration des performances énergétiques des logements** : (Equipements Energie renouvelables, Isolation) : **à préciser par les communes.**
- **Mise en place d'un Protocole territorial Habiter mieux : à définir**

acteurs mobilisés

- **Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc**
- Communes
- Anah
- Ademe, Région Rhône-Alpes et Conseil Général au titre des dispositifs d'aides financières mis en œuvre en appui à l'amélioration du parc privé.
- Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Abords (SM3A) animant le dispositif Fond Air Bois

→ **Indicateurs concernant les actions de sensibilisation**

- Suivi des actions d'informations et de sensibilisation mises en œuvre par la Communauté de Communes et relayées par les communes (bilan annuel)

→ **Indicateur concernant les logements réhabilités :**

- Nombre et caractéristiques des logements réhabilités bénéficiaires des aides financières mises en œuvre dans le territoire (Aide communautaires, Anah, Programme Habiter Mieux, Aide du Fond Air Bois, etc.)

ACTION 6

Mobiliser le potentiel de logements touristiques déqualifiés/vacants en faveur du logement pour actifs saisonniers/permanents

contexte | **L'étude spécifique réalisée en parallèle à l'élaboration du PLH a démontré qu'il existe un parc de logements à vocation touristique déqualifiés ou sous-utilisés dans le parc privé diffus dans le Pays du Mont-Blanc, et, en particulier dans la ville de Chamonix:**

- En majorité des logements de petites tailles (studios, type 1, type 2),
- Disposant de peu de prestations ou d'une labellisation de faible niveau (absence de classement, ou 1 ou 2**),
- Nécessitant des travaux d'amélioration : à minima « rafraîchissement » mais également travaux d'isolation ou de mises aux normes,
- Loués dans la majorité des cas en direct par les propriétaires, plutôt âgés (> 60 ans), qui ne possèdent en majorité qu'un seul logement,
- Pour partie des appartements sont situés dans des grands bâtiments collectifs en copropriété, pour parties fragilisés ou en voie de déqualification (les locations dans de l'habitat individuel sont généralement mieux valorisées)
- Dans du bâti ancien de plus de trente ans (et notamment dans les ensembles immobiliers des années 60-70).

Ce potentiel de logements peut être un gisement intéressant pour une reconversion en logements locatifs destinés à des actifs saisonniers et le cas échéant en logement locatif à l'année :

- Ces logements sont localisés dans les centres des stations, donc généralement au plus près des emplois,
- Ils sont constitués pour la majorité des petits logements bien adaptés au profil de ménages saisonniers,
- Ils sont meublés et correspondant aux besoins de logements temporaires, durant les saisons d'hiver et d'été,
- Pour la majorité en secteur diffus : leur mobilisation permet d'éviter les « risques sociaux » possibles en raison de la concentration de logements saisonniers dans un même immeuble.

Les communes, avec l'appui de la Communauté de Communes souhaitent expérimenter **la mise en place d'un dispositif incitatif permettant de mobiliser ce parc touristique déqualifié pour développer l'offre de logements pour actifs saisonniers ou de logements locatifs en résidence principale.**

objectifs

- **Mobilisation des logements à vocation touristique déqualifiés ou sous-utilisés pour améliorer la réponse aux besoins des actifs saisonniers et en logements permanent.**

contenu et mise en œuvre

- **Mise en place d'un dispositif de mobilisation de logements touristiques déqualifiés ou sous-utilisés :**
 - **Information et mobilisation des propriétaires des logements, des employeurs et des acteurs locaux** (agences immobilières, associations, etc.)
 - **Analyse et bilan de la mobilisation des propriétaires et employeurs locaux,**
 - **En fonction, création d'un dispositif expérimental d'intermédiation locative entre les propriétaires et les employeurs** (preneurs du bail) avec mise en place d'un service dédié sous l'égide de la communauté de commune :

Missions du service (à préciser en fonction de l'implication et de la participation des agences immobilières locales au dispositif envisagé)

- Dépositaire des clés des appartements,
- Rédiger les contrats de locations employeurs / propriétaires,
- Effectuer l'état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement,
- Assurer le calcul des charges (relevé des compteurs, calcul des consommations),
- Veiller au bon déroulement de la location,
- Mobiliser chaque année les propriétaires et employeurs (Mailing annuel exhaustif, etc.)
- Favoriser également la remise sur le marché de logements touristiques en logements locatifs à l'année.

Sur la durée du PLH , il a été défini un objectif d'atteindre la mobilisation de 60 logements par an à l'échelle de la communauté de commune dans le cadre de l'animation du dispositif.

moyens financiers mobilisés par la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc

- Participation au financement de l'animation du dispositif : évaluation à un 1/2 équivalent temps plein au démarrage du dispositif soit 20 000€/an
- Cet engagement financier de la Communauté de Communes sera à préciser en fonction de la participation financière des employeurs d'actifs saisonniers qui pourrait être envisagée.

acteurs mobilisés

- **Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc**
- **Communes**
- **Employeurs locaux d'actifs saisonniers**
- **Professionnel locaux de l'immobilier**
- **Espace Saisonnier de Chamonix-Mont-Blanc**

ACTION 7

Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement des ménages

contexte

- Une croissance du nombre de ménages âgés dans la Vallée de Chamonix
- Un parc de logements anciens dans le parc privé et public aidé souvent peu accessibles aux personnes à mobilité réduite ou handicapées : des **besoins d'adaptation** pour favoriser le maintien à domicile des ménages et l'accessibilité des logements,
- Une demande croissante en **logements autonomes** émanant de ménages âgés **au plus près des services et des équipements dans les communes.**

objectifs

- ➔ Préciser les besoins en logements adaptés à des publics âgés ou handicapés dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs locaux.
- ➔ Renforcer l'information des ménages âgés/handicapés sur les dispositifs facilitant le maintien à domicile (aides à l'adaptation des logements, services d'aide à domicile, etc.)
- ➔ Faciliter l'adaptation des logements occupés par des ménages âgés ou handicapés,
- ➔ Développer une offre de logements adaptés et améliorer les conditions du « parcours-logement » des ménages âgés de la Vallée.

contenu et mise en œuvre

1. Dans le cadre du suivi-animation du PLH, sera mis en place et animé un **GROUPE DE TRAVAIL PARTENARIAL** réunissant les différents acteurs de la question du vieillissement et du handicap afin d'observer de besoins en logement des ménages âgés (CC Vallée de Chamonix, CCAS des communes, CG74, Services d'Aide à domicile, ARS, Bailleurs sociaux, Foyers et structures Personnes Agées, Carsat, etc.) :
 - Renforcer l'information en direction des ménages âgés/handicapés sur les dispositifs d'aides mobilisables pour des travaux en vue d'un maintien à domicile (aides de l'Anah, Caisse de Retraites, aides du Conseil Général, etc.),
 - Recenser l'offre de logements accessibles/adaptés à des ménages âgés/handicapés dans les quatre communes et notamment dans le parc locatif public aidé,
 - Mettre en œuvre notamment une enquête auprès des ménages âgés occupant des logements autonomes dans la Communauté de Communes afin de préciser leurs besoins en termes **d'adaptation de leurs logements et leurs souhaits en termes de parcours résidentiel.**

- **Selon résultats de l'enquête et l'évaluation des besoins, il sera étudié par la Communauté de Communes la mise en place d'une aide à vocation sociale sous conditions de ressources en appui à la réalisation de travaux d'adaptation** et plus largement les actions qui permettraient d'améliorer les conditions de maintien à domicile des ménages âgés (services, animation, etc.).

2. DEVELOPPER DES SOLUTIONS POUR LE « PARCOURS LOGEMENTS » DES MENAGES AGES/HANDICAPES DE LA VALLEE

Dans le cadre de l'enquête évoquée au §1, étudier les besoins de développement d'une offre nouvelle en autonomie/semi autonomie pour personnes âgées/handicapées dans la Vallée

- **Développer, dans le cadre des opérations de logements locatifs aidés dans les quartiers au plus près des services et équipements, la production de logements plus spécifiquement adaptés à des ménages âgés** (exemple : Programme Marie Paradis mis en service dans le centre-ville de Chamonix, logements en RDC, etc.).
- **Etudier la création de solutions en « domiciles collectifs »** : logements regroupés à services partagés, pour personnes âgées en perte d'autonomie sans être contraints d'intégrer un établissement médicalisé. Les résidents sont locataires et bénéficient des services d'aide à domicile par une personne elle-même locataire d'un appartement voisin.
Des solutions pourraient être développées en acquisition-amélioration dans le parc de logements existant (hébergements touristiques déqualifiés notamment).
- En lien avec l'action 4, en partenariat avec les bailleurs sociaux, **favoriser l'adaptation des logements, la mobilité et les mutations dans le parc locatif aidé** (adapter les logements, limiter la sous-occupation, etc.) et plus largement améliorer la mise en relation entre l'offre de logements accessibles/adaptés et la demande locative sociale

moyens financiers mobilisés par la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc

- Animation de l'action : **coût intégré au suivi-animation du PLH** (cf. action 9 page 114)
- **Appui à la création d'une offre de logements locatifs aidés adaptés à l'accueil de ménages âgés : cf. actions 1 et 3.**

acteurs mobilisés

- **Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.**
- **Communes / CCAS** : relais d'information auprès des ménages handicapés ou vieillissants.
- **Services sociaux du Département**, services d'aide à domicile: pour un retour sur les besoins des ménages rencontrés

- **Conseil Général de la Haute-Savoie** dans le cadre des actions du Schéma Gériatologique 2013 2017.
- **Bailleurs sociaux**
- **Structures d'hébergement spécifiques de la Vallée** (Ehpad Hélène Couttet)

**indicateurs
de suivi**

- Besoins en logements quantitatifs et qualitatifs recensés par le groupe de travail partenarial (enquête)
- Nombre de logements occupés par des ménages faisant l'objet de travaux d'adaptation (grâce aux aides de l'Anah notamment)
- Nombre de logements accessibles et adaptés dans le parc locatif social, localisation.

ACTION 8

Améliorer la réponse aux besoins en hébergement d'urgence et d'accueil des saisonniers

contexte

1. Hébergement d'urgence, hébergement et logement temporaire

La réponse aux besoins en hébergement d'urgence est assurée dans la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc par le foyer d'hébergement d'urgence Saint-Michel localisé en centre-ville de Chamonix (4 places- gestion CCAS Chamonix). Les publics accueillis sont des personnes de passages (hommes seuls, des sans-domicile-fixe, des saisonniers en recherche d'emplois, des jeunes en errance ou en rupture familiale. Les besoins sont croissants (331 nuitées en 2011, 195 en 2010).

Selon les besoins, les publics peuvent être également orientés par le **Service Intégrée d'Accueil et d'Orientation Urgence (SIAO 115)** mis en place à l'échelle départementale vers les structures d'hébergement d'urgence existant en proximité et en particulier vers l'Accueil Jules Ferry à Sallanches (6 places). **ciblé comme une priorité par les élus du territoire.**

2. Accueil hivernal et logement des actifs saisonniers

Comme évoqué précédemment (cf. § Orientations stratégiques), les communes de la Vallée de Chamonix disposent d'un panel diversifié de réponses aux besoins en logements et à l'accueil des actifs saisonniers : hébergement d'urgence, foyers-logements, studios dédiés, espace saisonniers pour l'information et l'orientation).

Les efforts doivent être toutefois poursuivis, à la fois pour développer des solutions logements supplémentaires mais également pour améliorer les conditions d'accueil de saisonniers qui souhaitent être logés en camping car/camion.

objectifs

→ **Améliorer le dispositif d'hébergement d'urgence dans la Vallée de Chamonix et le Pays du Mont-Blanc**

→ **Améliorer l'accueil des actifs saisonniers en période hivernale**

contenu et mise en œuvre

1. HEBERGEMENT D'URGENCE, LOGEMENT ET HEBERGEMENT TEMPORAIRE

- La Communauté de Communes accompagnera et soutiendra les actions d'amélioration du fonctionnement du Foyer d'hébergement d'urgence Saint-Michel (gestion CCAS Chamonix) :
 - **Mise en place d'un gardiennage de nuit**
 - **Mise en place d'un accompagnement social des hébergés** (mutualisation avec les activités existantes : épicerie sociale, chantier d'insertion), évaluation à une 1/2 journée par semaine.

- Plus largement, la Communauté de Communes mènera une réflexion en partenariat avec les territoires voisins (CC Pays du Mont-Blanc) **sur l'amélioration de la réponse aux besoins en hébergement d'urgence et temporaire à l'échelle de l'ensemble du Pays du Mont-Blanc.**

2. ACCUEIL HIVERNAL DES ACTIFS SAISONNIERS

- **La Communauté de Communes étudiera et organisera la mise en œuvre de solutions adaptées pour améliorer l'accueil de saisonniers logés en camions/camping car :**
 - analyse des besoins à l'échelle de la Vallée,
 - Aménagement de sites dédiés en saison d'hiver dans la Communauté de Communes (sanitaires, équipements électriques, etc.).
- Parallèlement, outre la mobilisation de logements vacants du parc privé (hébergements touristiques) définie dans le cadre de l'action 6, la Communauté de Communes étudiera en partenariat avec les bailleurs sociaux les possibilités de mobiliser en colocation des grands logements sociaux connaissant des difficultés de location (quartier des Pèlerins).

**moyens
financiers
mobilisés
par la CC
Vallée
Chamonix
Mont-Blanc**

- Animation de l'action : coût intégré à l'animation du PLH (action 9)
- Amélioration du fonctionnement du foyer Saint-Michel : à préciser
- Amélioration de l'accueil des saisonniers en camping-car : à préciser

**acteurs
mobilisés**

- Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc
- CCAS des communes

**indicateurs
de suivi**

- Suivi du fonctionnement du Foyer Saint-Michel
- Avant saison hivernale, point sur les solutions qui seront apportées à l'échelle de la Vallée pour l'accueil des saisonniers en camping car/camions.

ACTION 9

Mettre en place une ingénierie spécifique habitat au sein de la Communauté de Communes

- contexte**
- La réussite de la mise en œuvre opérationnelle des actions du PLH est largement conditionnée par une animation spécifique au service des communes, sur les six ans du PLH.
 - La mise en œuvre opérationnelle des actions nécessite un partenariat étroit et actif avec les acteurs du logement, afin :
 - de mieux repérer les problématiques et les besoins,
 - de proposer des solutions adaptées au contexte et partagées par les partenaires,
 - de mobiliser et renforcer les partenariats financiers.
- objectifs**
- **Piloter la mise en œuvre opérationnelle du PLH à l'échelle de la CC VCMB**
 - **Assurer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune.**
 - **Assurer un rôle d'interface, d'appui-conseil et d'accompagnement auprès des communes et vis à vis des porteurs de projet d'habitat.**
 - **Mobiliser les partenaires et acteurs de l'habitat autour de la mise en œuvre des actions**
- contenu**
- **Mettre en place une ingénierie Habitat pour le suivi et l'animation du Programme Local de l'Habitat :**
- Les missions dévolues sont les suivantes :
- **Animer et mettre en œuvre les actions du PLH**
 - **Apporter un appui technique et méthodologique aux communes dans la réalisation de leurs projets d'habitat et la prise en compte des objectifs du PLH :**
 - Analyser l'avancement des projets et les éventuels problèmes posés
 - Identifier les besoins en matière d'accompagnement technique,
 - Encourager et accompagner les communes dans la traduction des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme et à se saisir des outils du droit de l'urbanisme pour orienter et maîtriser le développement de l'habitat
 - Sensibiliser les élus et les techniciens communaux sur les outils du PLH,
 - Accompagner les communes dans les démarches de négociations avec les partenaires

- **Suivre les objectifs de programmation du logement locatif aidé et accession aidée** (en partenariat avec les bailleurs sociaux et les partenaires financeurs : DDT74, Département, Région, Action Logement),
 - **Instruire la mobilisation des aides financières communautaires,**
 - **Mobiliser les partenariats financiers** en appui à la réalisation des objectifs du PLH (Région, Département, DDT 74, DDCS 74, collecteurs d'Action-Logement, etc.)
 - Définir et mettre en œuvre les actions de **communication** envisagées dans le cadre des actions du PLH
 - Mise en œuvre, suivi et restitution des données de ***l'Observatoire de l'Habitat***.
- **Animer un dispositif partenarial d'animation et de réflexion pour le suivi de la politique locale de l'habitat au sein de la Communauté de Communes réunissant l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat (action 10)**

**moyens
financiers
mobilisés
par la CC
Vallée
Chamonix
Mont-Blanc**

- Financement par la Communauté de Communes **d'un ½ équivalent temps plein consacré au suivi et l'animation du PLH.**

**acteurs
mobilisés**

- **La Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc**
 → **Les Communes**
 → **Tous les partenaires** institutionnels, associatifs, économiques, etc. intervenant dans la mise en œuvre des actions du PLH.

**indicateurs
de suivi**

- Suivi des interventions du service habitat dans chacune des actions du programme

ACTION 10

Constitution et animation d'un comité partenarial de suivi du PLH

contexte	<p>L'animation et la coordination du partenariat local entre les différents acteurs locaux sont primordiales pour assurer la mise en œuvre des actions et la réalisation des objectifs du PLH.</p> <p>La Communauté de Communes souhaite ainsi prolonger tout au long des 6 ans d'animation du PLH le travail partenarial amorcé durant la phase d'étude (comités de pilotage, ateliers thématiques, etc.).</p>
objectifs	→ Animer un dispositif partenarial d'élaboration, de concertation, de mise en œuvre et de suivi de la politique locale de l'habitat au sein de la Communauté de Communes réunissant l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat.
contenu	→ Animation dans le cadre des missions de suivi du PLH (action 9) d'une instance de concertation locale avec pour objectifs: <ul style="list-style-type: none">• Le suivi partagé des actions du PLH ;• Le suivi de la programmation de la production de logements locatifs sociaux en partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux et les partenaires financiers (Etat, CG74, Région, Action Logement)• Le suivi partagé de l'évolution des marchés du logement public et privé et des besoins à travers la présentation des données de l'observatoire de l'habitat réalisé annuellement ;• La mise en place d'ateliers techniques thématiques ponctuels, associant les acteurs concernés, avec pour objectif, sur la base du rendu des analyses de l'observatoire et des bilans annuels du PLH, de proposer des solutions permettant pour répondre aux besoins :<ul style="list-style-type: none">- Le logement des personnes âgées,- le logement des actifs saisonniers du tourisme- l'amélioration du parc existant
moyens financiers mobilisés par la CC Vallée Chamonix Mont-Blanc	→ Financement des moyens humains mis en œuvre pour l'animation du PLH (action 9)
acteurs mobilisés	→ La Communauté de Communes Vallée de Chamonix Mont-Blanc → Les Communes → Tous les partenaires institutionnels, associatifs, économiques, etc. intervenant dans la mise en œuvre des actions du PLH.
indicateurs de suivi	→ Réunions à minima annuelles de l'instance de concertation pour présentation du bilan de réalisation des actions du PLH

**TABLEAU RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS FINANCIERS
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE CHAMONIX MONT-BLANC
SUR LA DUREE DU PLH 2013 -2019**

		Coût financier pour la CC VCMB (évaluation)
ACTION 1	Favoriser les «parcours logements» : Développer le parc de logements aidés en locatif et accession	- Action liée aux actions 2 et 3
ACTION 2	Adapter les PLU, Mobiliser les outils de maîtrise foncière, Orienter la production de logements	- Action liée à l'action 9 (Animation PLH)
ACTION 3	Mutualiser des moyens financiers en appui à la production de logements aidés permanents, en locatif et accession	- Entre 634 000 € et 700 000€ selon modalités de mise en œuvre de l'aide (forfaitaire ou au m ² de SU) - Action liée à l'action 9 (Animation PLH)
ACTION 4	Accompagner l'adaptation et la réhabilitation du parc locatif aidé ancien	- Action liée à l'action 9 (Animation PLH)
ACTION 5	Renforcer la mobilisation des propriétaires en faveur de la maîtrise de l'énergie	- Action liée à l'action 9 (Animation PLH) - Aides financières pour travaux + Programme Habiter Mieux : à préciser
ACTION 6	Mobiliser le potentiel de logements touristiques déqualifiés/vacants en faveur du logement pour actifs saisonnier/permanents	- Evaluation à 1/2 équivalent temps plein (env. 20000€/an si recrutement)
ACTION 7	Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement des ménages	- Action liée à l'action 9 (Animation PLH) - Action 3 (appui à la production de logements locatifs aidés)
ACTION 8	Améliorer la réponse aux besoins en hébergement d'urgence et d'accueil des saisonniers	- A préciser
ACTION 9	Mise en place d'une ingénierie habitat au service des communes	- Evaluation à 1/2 équivalent temps plein (env. 20000€/an si recrutement)
ACTION 10	Animation d'un comité partenarial de suivi du PLH	- Action liée à l'action 9 (Animation PLH)

**Coût estimatif annuel moyen CC Vallée de Chamonix Mont-Blanc
pour le financement des 10 actions :**
entre 874 000€ et 940 000€ sur 6 ans (entre 145 700€/an et 156 700€/an)
(hors financement des actions 5 et 8 à préciser).

†