



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FIER ET USSÉS

Partie 1 / 2 - DIAGNOSTIC DE
TERRITOIRE

MERC/AT



Table des matières

Contexte territorial et cadre juridique	3
Bilan du précédent programme local de l'habitat.....	7
Méthode de réalisation du diagnostic et la prise en compte du cadre légal	9
I) La méthode de réalisation du diagnostic.....	9
II) Le porter à connaissance de l'État	10
III) Le SCoT du Bassin Annécien.....	11
IV) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025	12
V) Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées	13
Cadrage socio-démographique.....	14
Un territoire dynamique et attractif.....	14
I) Une croissance démographique qui se poursuit et s'amplifie sur la période récente.....	14
II) Des mutations à l'œuvre du profil des ménages modifiant l'équilibre social	18
III) Des niveaux de revenus globalement élevés, des situations de précarité financière rares	24
Un parc de logements à la fois rural et périurbain.....	28
I) Le territoire est très peu touché par la vacance de longue durée.....	30
II) Un parc de logements relativement récent mais potentiellement énergivore	31
III) Le parc de copropriétés montre peu de signes de fragilité	32
IV) Des aides à la rénovation en hausse mais qui ne trouvent pas nécessairement leur cible	34
V) Un poids du parc social qui se renforce sur la période récente.....	37
VI) Un parc social qui répond partiellement aux besoins des ménages locaux	41
VII) Une pression sur l'offre sociale plus élevée sur certains segments du parc	46
A. Un parc social globalement peu tendu du fait de l'accroissement de l'offre.....	46
B. Une pression sur le parc social exacerbée au regard de l'ensemble des demandes et sur certaines typologies	47
Les dynamiques du marché du logement	50
I) Une construction de logements difficilement contrôlable.....	50
II) Un renchérissement récent des prix de l'immobilier, déjà très élevés	54
Les besoins en logement des publics spécifiques.....	59
I) Des enjeux de renforcement de l'offre pour les seniors dépendants.....	59
II) Un plus faible recours à la main d'œuvre saisonnière qu'à l'échelle départementale et régionale.....	60
III) Un nombre de recours limité de ménages reconnus prioritaires sur le territoire et à reloger	60
IV) Le territoire est en conformité avec le schéma d'accueil des gens du voyage	61
Annexes : Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic.....	63

CONTEXTE TERRITORIAL ET CADRE JURIDIQUE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

I. Relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux

1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et celles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le PLH doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

La mise en œuvre des OPAH / PIG doit également tenir compte des objectifs du PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

3. La situation sur la CC Fier et Usse

La communauté de communes n'est pas soumise à obligation de réaliser un PLH, elle a donc porté cette démarche de manière volontaire.

II. Un contexte législatif renforcé

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MOLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et en PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements

locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;

- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité, sauf minorité de blocage ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en

location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;

- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté

- Place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- Élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
 - Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
 - Un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
 - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,

- un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;

- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

Loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification du 21 février 2022

- Pérenniser et adapter la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) pour permettre à un plus grand nombre de communes d'atteindre les objectifs à terme, la date butoir de 2025 étant supprimée ;
- Fixer dans la convention intercommunale d'attribution un objectif d'attribution aux personnes exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation, c'est-à-dire intégrer les « travailleurs clefs » à la politique d'attribution des logements sociaux ;

BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Objectifs	Mise en œuvre envisagée	Résultats effectifs
<ul style="list-style-type: none"> Renforcer la production de logements aidés et rééquilibrer l'offre entre les communes Favoriser la production de PLAI et PLUS aux dépends du PLS 	<ul style="list-style-type: none"> Soutien financier aux communes (subventions et garantie d'emprunt des bailleurs sociaux) Modulation du soutien financier communautaire en fonction du type de logement Traduction des objectifs du PLH dans les PLU Définition de stratégies de maîtrise foncière à l'échelle de chaque commune. 	<ul style="list-style-type: none"> Garantie d'emprunt systématique aux bailleurs (50 %) mais un volume de réservations de logements de la collectivité insuffisant Entre 2012 et 2018, 362 241 € de subventions de la CCFU au développement du parc social Montant de la subvention différent selon le type de logement Accompagnement à l'intégration des objectifs du PLH dans les PLU Accompagnement à l'identification de fonciers stratégiques (analyse des DIA) Adhésion à l'EPF Haute-Savoie. Pas de formalisation au sein d'un plan d'actions foncières
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer les conditions de logements des ménages âgés Répondre aux objectifs du SDAGV 	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un partenariat entre l'ADMR, CCFU et association Odéla Étudier avec les bailleurs l'adaptation des logements Étudier la création d'une structure type résidence seniors accessible aux classes modestes et moyennes 	<ul style="list-style-type: none"> Communication sur les aides ANAH pour l'adaptation des logements 2 projets de résidences seniors à l'étude (mais post PLH) Réalisation de l'aire d'accueil de la CCFU à Sillingy, partenariat avec un opérateur pour la gestion de l'aire
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer un objectif de développement durable dans l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Communication et information des habitants sur les aides à la rénovation Outils favorisant l'éco habitat dans les PLU 	<ul style="list-style-type: none"> Communication sur l'éco-construction et les aides à la rénovation Subventions à l'association ASDER
<ul style="list-style-type: none"> Traiter l'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> Informers des dispositifs existants pour traiter les situations d'habitat indigne Relancer une OPAH 	<ul style="list-style-type: none"> Communication et information sur les aides existantes à la rénovation (anah, etc.) Pas de relance d'OPAH → pas de besoins spécifiques identifiés sur l'habitat indigne
<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un dispositif d'ingénierie, d'appui et de suivi du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un poste animateur PLH / Habitat à temps partiel Création du Comité Local de l'Habitat 	<ul style="list-style-type: none"> Temps partiel avec animateur PLH en pointillé Maquette d'observatoire créée mais non alimentée Comité local crée mais qui n'a pas poursuivi ses missions

BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX :

	La Balme-de-Sillingy	Choisy	Lovagny	Mésigny	Nonglard	Sallenôves	Sillingy	CCFU
Objectifs de production 2012- 2018	24	26	15	12	5	12	111	205
Total visé en 2018	375	30	48	12	17	12	231	725
Logements créés 2012 - 2018	29	12	12	16	0	12	65	146
Total effectif en 2018 (RPLS)	345	17	40	16	12	12	185	627

	Objectifs de production 2012- 2018	Logements créés 2012 - 2018
PLS	8	19
PLUS	147	90
PLAI	50	37

BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA PERIODE POST-PLH (2018-2022) :

	La Balme-de-Sillingy	Sillingy	Lovagny	Mésigny	Sallenôves	Nonglard	Total 2018-2021
Logements créés 2019-2022	85	149	11	14	2	3	264

METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC ET LA PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGAL

1) La méthode de réalisation du diagnostic

Le diagnostic de la politique publique de l'Habitat a été élaboré entre les mois de juin et décembre 2021, et validé lors Comité de Pilotage du 21 décembre 2021. Il vise à apporter les éclairages préalables, par un état des lieux de la situation de l'habitat et des dynamiques des marchés immobiliers, à la définition d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des habitants de la CC Fier et Usse.

Le diagnostic s'articule de la manière suivante :

- Une contextualisation de la politique publique de l'Habitat au sein des différentes politiques sectorielles et transversales menées à l'échelle du département de la Haute-Savoie et du SCoT du bassin Annécien et les liens de transversalité à tisser avec les autres documents cadres (objet de la partie « Le contexte d'élaboration du PLH : couverture du territoire par les documents cadres »).
- Un diagnostic complet sur les tendances démographiques et sociologiques, sur le fonctionnement des différents segments de parc (locatif social, privé, accession, location) afin d'identifier les principaux besoins en habitat replacés dans le fonctionnement global de la CC Fier et Usse (objet de la partie « Diagnostic à l'échelle de la CC Fier et Usse »).

Ce diagnostic a été construit à l'appui des diverses sources statistiques et de productions, dont le détail des différentes sources de données mobilisées est présenté dans la partie annexe du diagnostic. Il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (ABS, SCOT, projet de territoire...)

Elément d'objectivation essentiel des phénomènes observés, ce premier regard chiffré, quantitatif sur les dynamiques socio-démographiques et du fonctionnement du marché du logement a également été mis en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

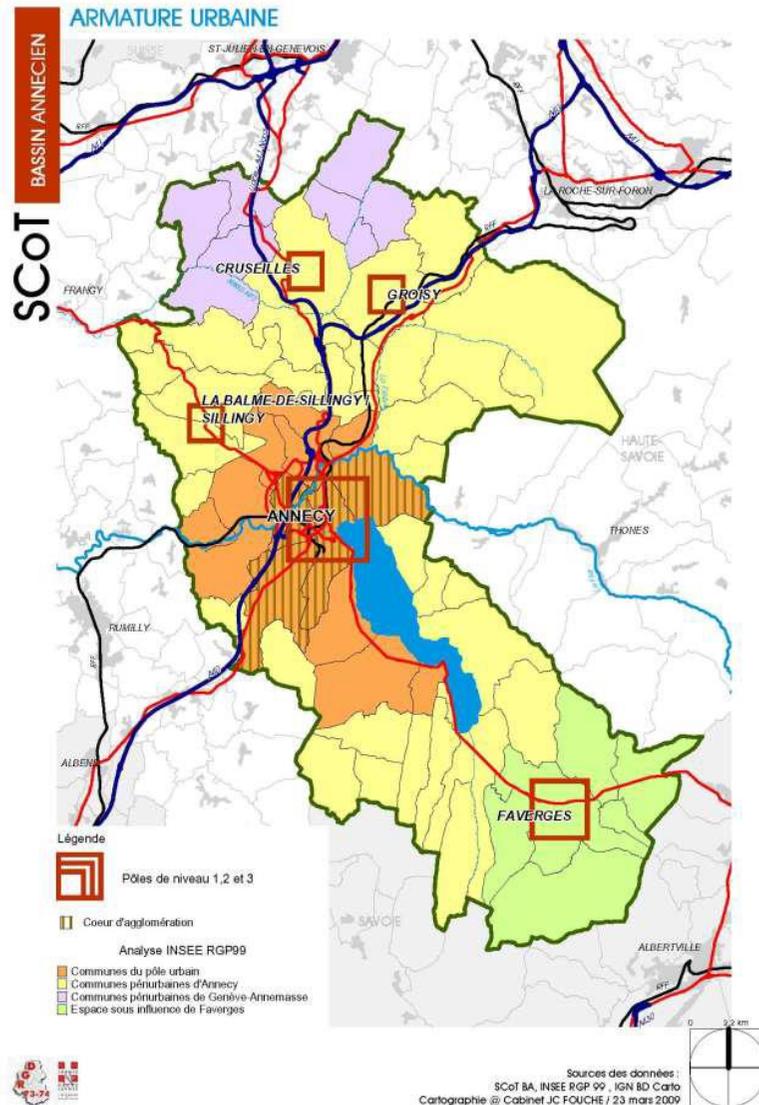
- Avec les communes et les CCAS lors de réunions communales (réalisées en décembre 2021) pour évoquer les enjeux communaux et travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**, soit les zones constructibles en dent creuse, division parcellaire ou OAP mais sans projet).
- Avec les services de l'Etat, le Conseil Départemental de Haute-Savoie, le SCoT du bassin annécien, les associations (Habitat et Humanisme, ASDER), les bailleurs sociaux (Halpades, Haute-Savoie Habitat, SA Mont Blanc, 3F, CDC Habitat, USH 74, etc.), les partenaires (EPF 74, Action Logement, etc.), les promoteurs et agents immobiliers, lors d'une journée d'ateliers (en mars 2022) afin de partager les constats et enjeux du diagnostic.

Cette démarche permet d'aboutir à un **portrait objectif du territoire, mettant en évidence des déséquilibres et problématiques auxquels faire face.**

II) Le porter à connaissance de l'État

Thématique	Enjeux identifiés pour le futur PLH	Actions à mettre en œuvre dans le futur PLH
Parc locatif social	<ul style="list-style-type: none"> Un nécessaire développement de l'offre sociale en location et en accession, en particulier sur les communes desservies par les transports en commun. Un réel besoin d'augmentation de la part des T1 et T2 dans l'offre nouvelle. La CCFU n'est pas concernée par la réforme des attributions de LLS, néanmoins encouragée dans le PLH à une réflexion partenariale des acteurs sur attributions, gestion partagée de la demande, qualité de l'info aux demandeurs. 	<ul style="list-style-type: none"> Le futur PLH pourra préconiser la fixation d'objectifs en logements locatifs sociaux territorialisés ainsi qu'une part d'accession abordable ou libre. Les objectifs de la loi SRU de 25 % de logements locatifs sociaux minimum pourront être portés à 30 % et calculés non pas, par rapport au nombre de logements locatif sociaux et de logements intermédiaires mais par rapport au nombre total de logements de l'opération. Des préconisations à apporter concernant des typologies de tailles de LLS, au moins sur certaines communes. Favoriser les dispositions visant à imposer une proportion de petites typologies de logements locatifs sociaux dans les documents d'urbanisme. L'EPCI pourra continuer d'apporter une aide financière directe afin de favoriser le logement locatif social voire l'accession sociale (en privilégiant l'offre pérenne via le BRS).
Parc privé	<ul style="list-style-type: none"> Le futur PLH peut être l'occasion d'harmonisation des leviers fiscaux relatifs au logement, les communes s'étant diversement saisies des différents dispositifs existants (taxe sur les terrains rendus constructibles, TLV, taxe d'aménagement etc.) Des niveaux de loyers très élevés sur le territoire, supérieurs à ceux du département. Les nouveaux logements ont servi majoritairement à accueillir la nouvelle population et ont relativement peu participé au maintien de la population en place. 	<ul style="list-style-type: none"> Un enjeu de lutte contre la précarité énergétique et de traiter l'habitat indigne. Un enjeu d'adaptation des logements pour les plus de 60 ans. Définir les besoins en matière de logement, en particulier ceux à vocation sociale (accession et locatif) : le potentiel de développement économique est directement lié à la capacité du territoire à loger ses actifs.
Politique foncière	<ul style="list-style-type: none"> Une multiplication du prix du foncier en Haute Savoie par 2,5 au cours des 15 dernières années. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans l'identification des gisements fonciers, l'EPCI pourra mobiliser l'outil MCMA. L'élaboration du PLH est une opportunité pour enrichir le plan d'actions foncières (PAF).
Performance énergétique et qualité du parc	<ul style="list-style-type: none"> Une partie des propriétaires occupants du territoire sont modestes ou très modestes au regard des plafonds ANAH (663 ménages concernés) et résident dans un logement d'avant 1975. Définir la stratégie pour contribuer à la massification de la rénovation. 	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les besoins prioritaires en matière de rénovation énergétique Déployer des opérations territoriales programmées ambitieuses et innovantes Le PLH comportera un volet qui expose les actions mises en œuvre au moyen de la plateforme territoriale de rénovation énergétique Le PLH précisera les dispositions et actions opérationnelles pour lutter contre la précarité énergétique, en particulier en direction des propriétaires modestes vivant dans des passoires thermiques (par exemple en priorisant des quartiers de logements en fixant des objectifs de réhabilitation et un échéancier de réalisation pour 6 ans). Un objectif global de développement de constructions durables et de massification de la rénovation énergétique.

III) Le SCoT du Bassin Annécien



La Communauté de Communes de Fier et Usse est couverte par le SCoT du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014.

NB : le SCoT du Bassin Annécien est entré en révision le 15 décembre 2020.

L'armature urbaine du territoire

- Reconnus pour leur offre de services et d'équipements répondant aux besoins hebdomadaires des habitants des couronnes périurbaines, La Balme de Sillingy et Sillingy sont identifiés au sein du SCoT comme des pôles de rang 3.

Territoire urbain : découpage territorial

- La commune de Lovagny est intégrée au pôle urbain d'Annecy.
- Les six autres communes de l'intercommunalité sont situées dans la couronne périurbaine d'Annecy.

Le **territoire périurbain** s'analyse selon les attractions des communes sur le plan de l'emploi, à partir des analyses faites par l'INSEE à la suite du RGP 1999 et selon les définitions suivantes :

- **Les couronnes périurbaines**, dont chaque commune envoie au moins 40 % de ses actifs résidents, travaillent dans l'aire urbaine constituée du pôle urbain et de sa couronne,
- **Les communes multi-polarisées**, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs pôles urbains,
- **Les communes sous influence des pôles ruraux**, dont chaque commune envoie au moins 40 % de ses actifs résidents, travaillent dans le pôle rural.

IV) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025

Thématiques	Constats	Enjeux
<p>Besoins en sédentarisation et places de terrains familiaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 282 demandes de sédentarisation en 2018 à l'échelle du département, dont 6 sur la CCFU • 4 ménages à sédentariser sur la durée du schéma • 8 obligations en nombre de places de terrains familiaux locatifs (TFL) • 4 places de TFL : 01/01/2020 – 4 autres places de TFL : 01/01/2022 • Absence de terrains familiaux et habitats adaptés sur l'interco 	<ul style="list-style-type: none"> • Aire permanente d'accueil : <ul style="list-style-type: none"> - Il est prévu depuis le schéma départemental de 2003, la création d'une aire d'accueil sur la commune de Sillingy. Livré en 2021, elle comporte 8 places. • Offre nouvelle et pérenne en aires fixes : <ul style="list-style-type: none"> - Une offre est à créer sur le territoire du Grand Annecy ou de la communauté de communes Fier et Usse où les besoins sont importants. Un volume de 150 places est à créer. Les autres EPCI de l'arrondissement participent à son financement, en termes d'investissement et de fonctionnement, à l'exception de Rumilly Terre de Savoie qui dispose d'une aire de grand passage (échéance de mise en service : 01/05/2022).
<p>Accompagnement social</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Alors que les gens du voyage ne bénéficient pas des aides au logement, ni de toutes les aides sociales relatives au maintien dans le logement, les dispositifs consistant à les prévenir ou à solutionner doivent être renforcés, en accompagnant les familles vers un projet de logement adapté et en les aidant à s'y maintenir. • La problématique de l'habitat est forte parmi les gens du voyage et peut constituer un axe de travail important pour des familles : lutte contre l'insalubrité, accès à un terrain ou à un logement adapté, etc. Ce travail peut être accompli dans le cadre d'un accompagnement personnalisé.

V) Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

La Communauté de Communes Fier et Usse est couverte par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2025 de la Haute-Savoie. Ce document définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragiles, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins, et à construire leur parcours de vie.

Thématique	Enjeux identifiés	Constats sur le bassin Annécien
Faire évoluer l'accompagnement social dans le contexte du Logement d'Abord et de la stratégie pauvreté	<ul style="list-style-type: none"> Faire évoluer les pratiques en matière d'accompagnement social 	<ul style="list-style-type: none"> L'association OPPELIA travaille sur la participation des usagers dans les appartements de coordination thérapeutique (accueil des nouveaux arrivants, système de parrainage, etc.) car la formation des personnes est longue et difficile à réaliser sur des structures type CHRS.
	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'articulation entre les acteurs et les dispositifs du secteur social mais également des secteurs médico-social et sanitaire 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constat spécifique sur le secteur
Mettre en place les conditions d'une offre d'hébergement et de logement plus souple et mieux adaptée aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'adaptabilité de l'offre d'hébergement et de logement adapté aux besoins dans le contexte du Logement d'Abord 	<ul style="list-style-type: none"> Les associations AATES et GAIA ont développé de l'accompagnement type Appartement de coordination thérapeutique (ACT) en diffus.
	<ul style="list-style-type: none"> Créer les conditions de développement d'une offre de logements de qualité à bas niveau de quittance 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constat spécifique sur le secteur
Repenser les modalités de gouvernance pour une meilleure prise en compte des initiatives locales	<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'animation du PDALHPD 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constat spécifique sur le secteur
	<ul style="list-style-type: none"> Mieux mobiliser et exploiter les outils existants en matière d'observation 	

CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

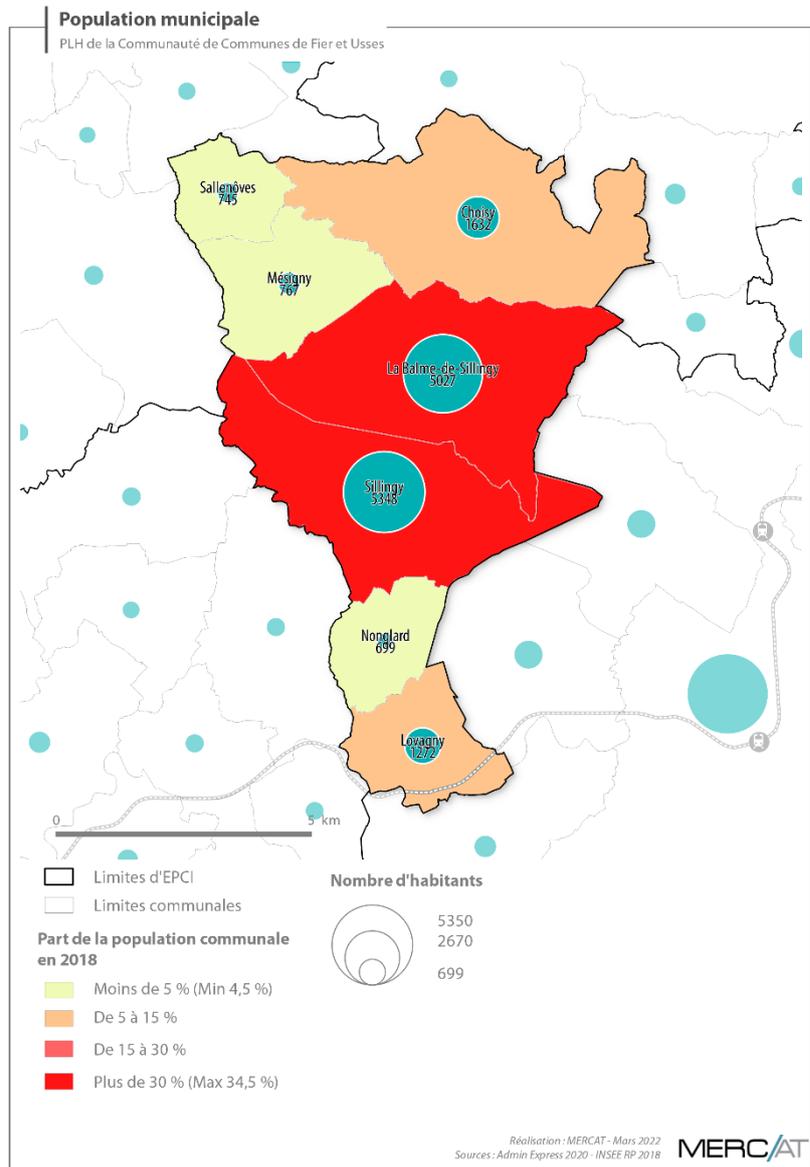
UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

1) Une croissance démographique qui se poursuit et s'amplifie sur la période récente

La Communauté de Communes Fier et Usse se situe en position d'interface entre les agglomérations de Annecy et de Genève, et accessible par l'autoroute A41 qui traverse le territoire.

Territoire à l'identité rurale, l'intercommunalité regroupe **15 490 habitants en 2018**, répartis sur **7 communes, structurées de la manière suivante :**

- Les polarités structurantes de Sillingy et de la Balme-de-Sillingy, concentrent la majorité de la population du territoire (67 %) et une offre plus structurée en commerces, services et équipements
- Les pôles relais de Choisy au nord et de Lovagny au sud (comptant respectivement 1272 et 1632 habitants) ;
- Les communes rurales de Nonglard, Lovagny et Mésigny.



CONSTAT 1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI SE POURSUIT ET S'AMPLIFIE SUR LA PERIODE RECENTE

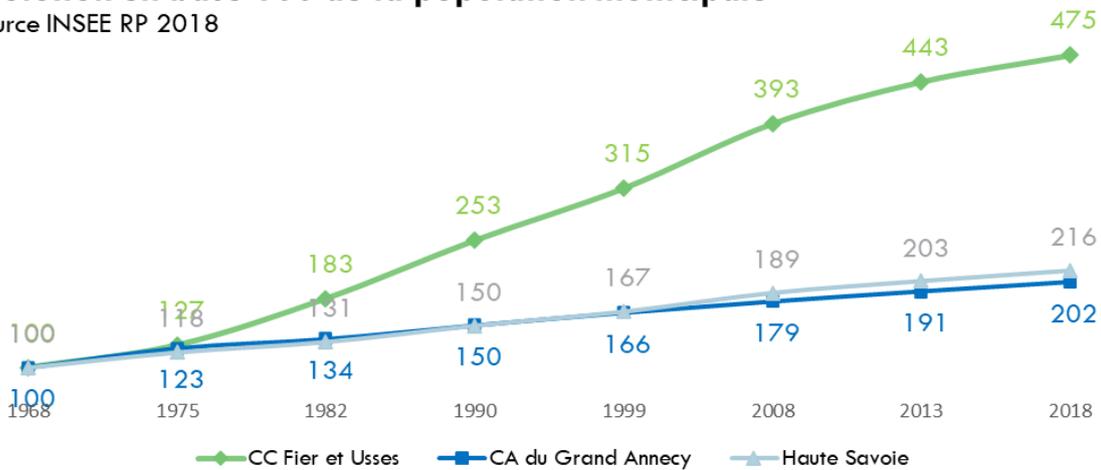
La CC Fier et Usse a connu du milieu des 1970 à la fin des années 1980 un taux de croissance démographique particulièrement important (+5,4 % et + 4,1%), lié au phénomène de report de ménages actifs depuis Annecy, et à l'installation de travailleurs frontaliers de la Suisse.

Ainsi, la population intercommunale a plus que quadruplé en 50 ans (elle comptait 3 258 habitants en 1968).

Le territoire enregistre une hausse de la croissance démographique sur la dernière période intercensitaire (2013-2018), avec un taux de croissance démographique de +1,4% contre 1,2% sur les territoires de comparaison.

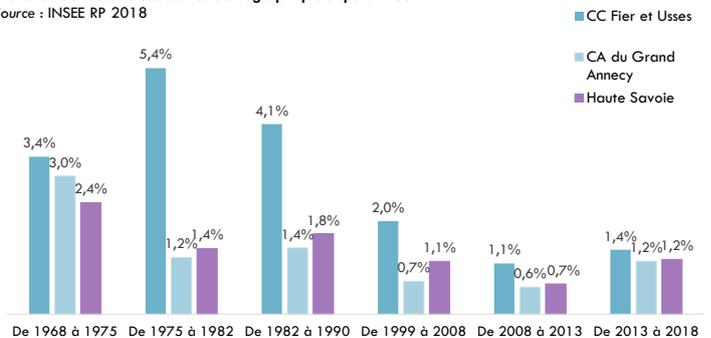
Evolution en base 100 de la population municipale

Source INSEE RP 2018



Communes	Nombre d'habitants en 2018	Taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2018
La Balme-de-Sillingy	5 027	- 0,11 %
Choisy	1 632	1,05 %
Lovagny	1 272	0,97 %
Mésigny	767	2,29 %
Nonglard	699	5,45 %
Sallenôves	745	4,74 %
Sillingy	5 348	2,10 %

Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968
Source : INSEE RP 2018



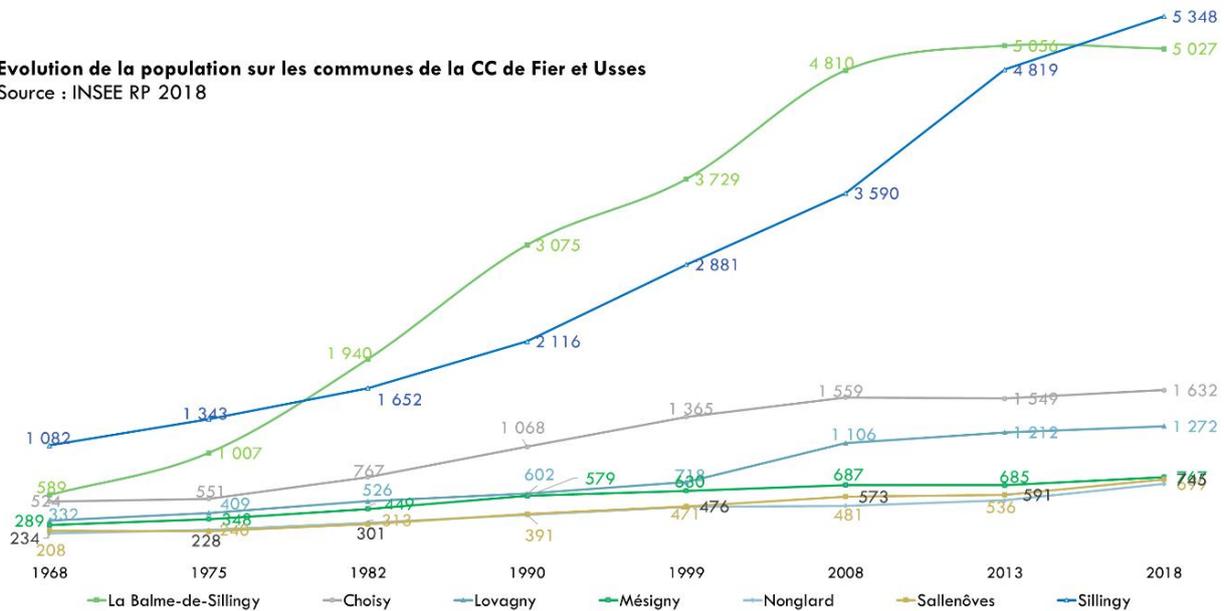
Le phénomène de périurbanisation a bénéficié aux sept communes de l'intercommunalité, qui ont chacune connu des évolutions démographiques très positives jusqu'au début des années 2000.

La Balme-de-Sillingy et Sillingy se démarquent des autres communes par une très forte hausse de population au cours des années 1990 qui les place par leur poids démographique, au rang de communes pôles de l'intercommunalité.

Au début des années 2000, les communes enregistrent des évolutions démographiques plus contrastées :

- Sur la dernière période intercensitaire la Balme-de-Sillingy connaît une légère baisse de sa population (-0,1% par an entre 2013 et 2018), alors que la croissance sur Sillingy se poursuit, à un rythme toutefois modéré (+2,1% par an entre 2013 et 2018)
- Les communes plus rurales de Nonglard et Sallenôves se distinguent par un taux de croissance très élevé (respectivement de +5,5% et 4,8% par an entre 2013 et 2018)

Evolution de la population sur les communes de la CC de Fier et Usse
Source : INSEE RP 2018



CONSTAT 2. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Le principal moteur de la croissance démographique de l'intercommunalité demeure le solde migratoire, qui est supérieur au solde naturel, excédentaire, toute période confondue. Entre 2013 et 2018, le solde migratoire est de +0,8%, soit un taux supérieur à celui du département (+0,6%) et à celui de la CA du Grand Annecy (0,5% par an).

Le solde naturel participe à la croissance démographique sur l'ensemble des périodes d'analyse, oscillant entre 0,4% et 1%. Entre 2013 et 2018, le solde naturel s'élève à 0,6%, soit un taux égal à celui du département.

L'intercommunalité enregistre un ralentissement de la croissance démographique des années 1980 jusqu'au début des années 2000 (passant de 5,4% par an entre 1975 à 1982 à 1,1% par an entre 2008 et 2013), lié notamment à une érosion de l'attractivité intercommunale. Sur la dernière période intercensitaire

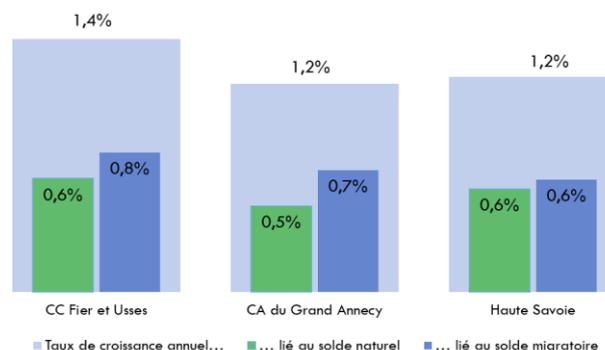
L'intercommunalité enregistre un léger regain de croissance démographique porté par une augmentation du solde naturel (+0,6% par an entre 2013 et 2018) et du solde migratoire (+0,8% entre 2013 et 2018).

Les moteurs de l'évolution démographique

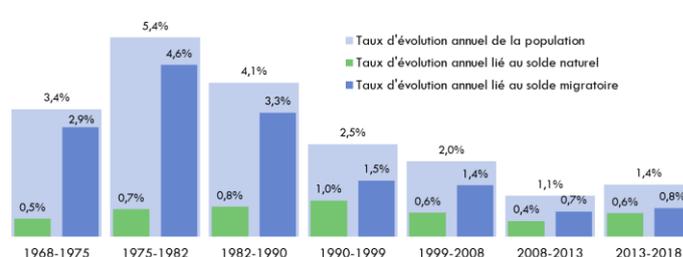
L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018
Source : INSEE RP 2018



Moteurs de la croissance démographique de la CC de Fier et Usse entre 1968 et 2018
Source : INSEE RP 2018



Paroles aux communes :

Une vague d'installation d'habitants est attendue sur l'ensemble des communes, compte-tenu de la sortie des dernières grandes opérations de logements réalisées, contribuant à la croissance des effectifs scolaires. La croissance démographique devrait toutefois ralentir dans les prochaines années.

II) Des mutations à l'œuvre du profil des ménages modifiant l'équilibre social

CONSTAT 3. UN RENFORCEMENT DU PHENOMENE DE REPORT DEPUIS ANNECY SUR LA PERIODE RECENTE

L'Analyse des besoins sociaux fait état de l'installation de 1 255 ménages entre 2016 et 2017 sur le territoire de la CC Fier et Usse, et de 1 032 départs de ménages.

La majorité des flux résidentiels se fait avec une autre commune du département de Haute-Savoie et plus particulièrement avec l'agglomération annécienne.

Les personnes nouvellement installées au sein de la Communauté de Communes sont jeunes, familiales, diplômés et actifs : près de 90% des néo-arrivants ont moins de 45 ans, plus de la moitié dispose d'un **diplôme d'études supérieures**, plus de la moitié font partie de **familles composées d'un couple où les deux individus sont des actifs** occupés (58,4%).

Ils sont **originaires** en premier lieu **d'Annecy (38 %)** et de sa **périphérie** (Epagny-Metz-Tessy)

La majorité des ménages arrivants **accède à la propriété** sur le territoire (56,8 %). Un quart des nouveaux arrivés se loge dans le parc privé et 11 % dans le parc social.

Les ménages quittant le territoire se caractérisent par :

- Une forte part de jeunes (**plus de la moitié des personnes ayant quitté la CC ont moins de 30 ans**). Les seniors sont peu nombreux à quitter la Communauté de Communes (34 personnes de plus de 75 ans).
- Une forte représentation **des personnes seules (25 %) et des familles monoparentales parmi les sortants**.

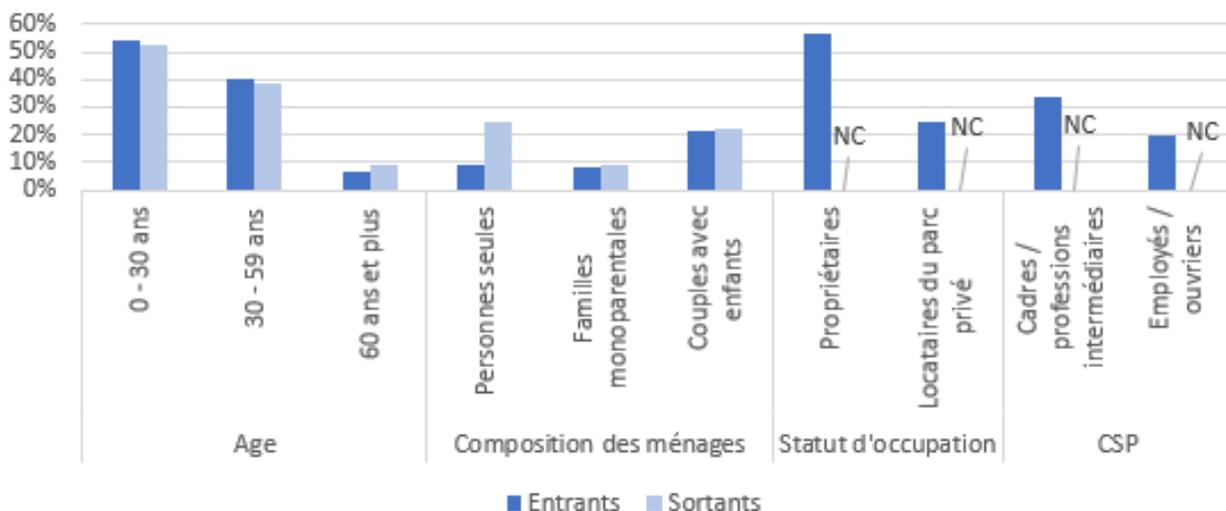
Une personne sur trois ayant plus de 15 ans quittant la CC est diplômée d'études supérieures. **La majorité des habitants quittant la CC sont des employés, des professions intermédiaires ou des ouvriers.**

Principaux lieux de résidence en 2016 de la population récemment arrivée dans la CC Fier et Usse en 2017	
Annecy	481
Epagny Metz-Tessy	124
Poisy	61
Etranger	45
Chambéry	30
Sainte-Reine	29
Bellegarde	25

Principaux lieux de résidence en 2017 de la population ayant quitté la CC Fier et Usse en 2016	
Annecy	255
Epagny Metz-Tessy	71
Poisy	30
Paris	30
Argonay	28

Flux migratoires sur la CC de Fier et Usse

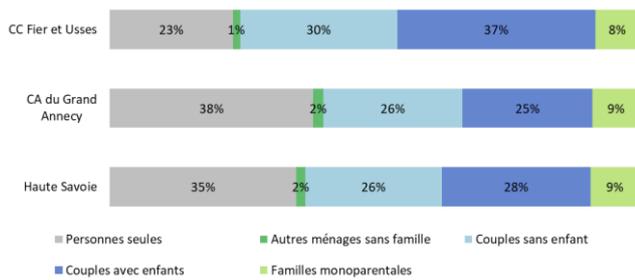
Données INSEE janvier 2022



QUI HABITE LA CC FIER ET USSES ?

Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



Nombre d'enfants au sein des familles

Source : INSEE RP 2018



Une surreprésentation des ménages familiaux en comparaison avec la Haute-Savoie et la CA du Grand-Annecy

Le profil de la population se distingue nettement des échelons de comparaison par la **surreprésentation des ménages avec enfants** (45 % de couples avec enfants et de ménages monoparentaux, contre 37 % pour la Haute-Savoie et 34% pour la CA du Grand Annecy)

Les couples sans enfant sont également davantage présents sur le territoire (30 %), tandis que **les personnes seules sont nettement sous-représentées (23 %)**.

Un phénomène de desserrement rapide des ménages

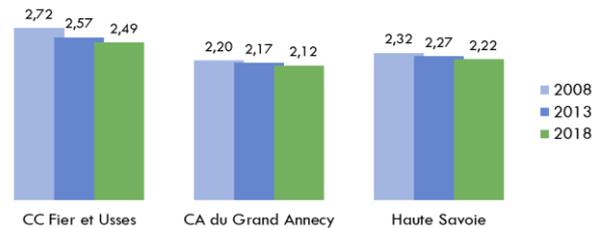
Le territoire présente un profil encore relativement familial en comparaison avec le département de Haute-Savoie (2,49 personnes par foyer contre 2,22 pour le Département).

Toutefois, **la taille moyenne des ménages diminue à un rythme élevé** : la taille moyenne des ménages se réduit à 2,49 personnes par ménages en 2018, contre 2,57 en 2008.

Ainsi le territoire connaît un **phénomène de desserrement important**, lié aux phénomènes de décohabitation et de séparation, mais surtout de vieillissement. Ce phénomène est source de besoins en logements.

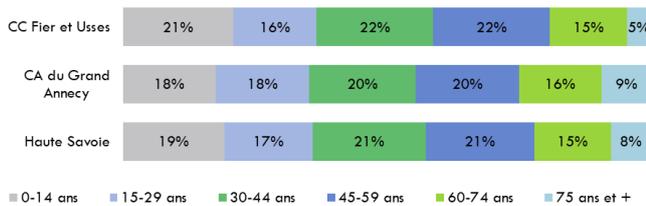
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



Une population jeune, qui présente une tendance rapide au vieillissement

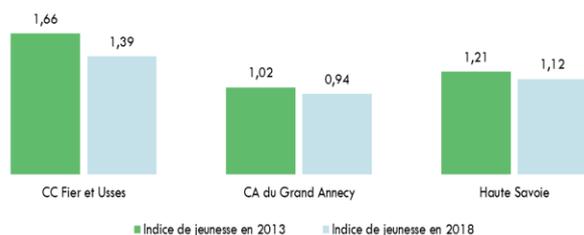
La population présente un indice de jeunesse* élevé (1,39).

Bien que les ménages de l'intercommunalité soient en proportion plus jeunes qu'à l'échelle départementale (1,12), **la tendance est au vieillissement rapide de la population** (-0,17 point d'indice de jeunesse entre 2013 et 2018).

En effet, **les effectifs de la population de 60 ans et plus progressent fortement** (+4,6% par an pour les 60-74 an et +3,7% par an pour les plus de 75 ans) tandis que la population globale n'augmente que de 1,4% par an.

Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2018



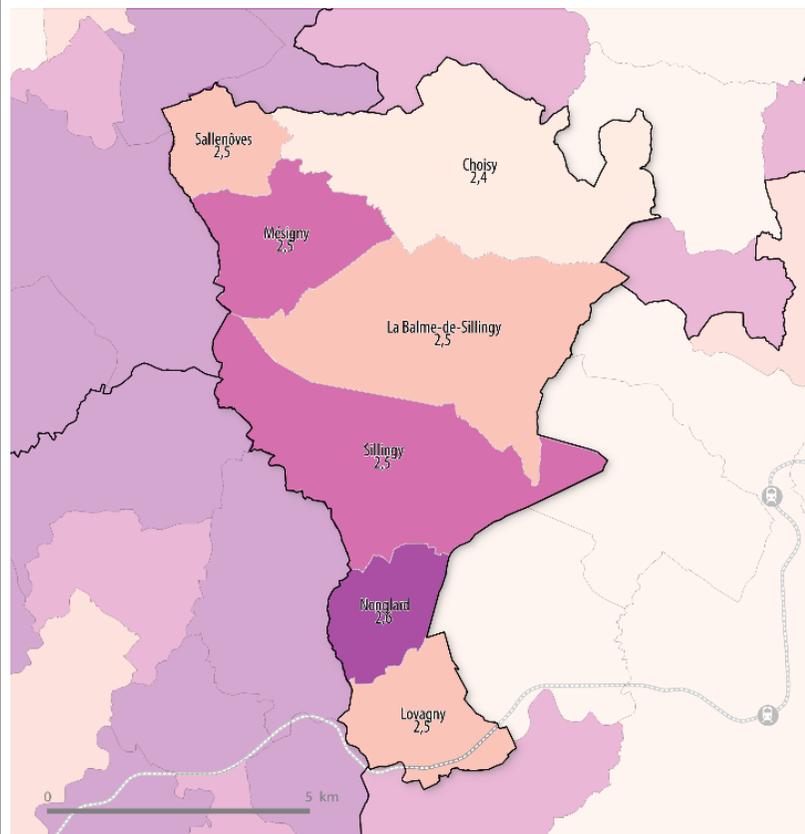
Source : INSEE RP	2013	2018	Taux d'évolution annuel 2013-2018
Pop 0-14 ans	3 072	3 225	1%
Pop 15-29 ans	2 537	2 443	-0,7%
Pop 30-44 ans	3 287	3 431	0,9%
Pop 45-59 ans	3 154	3 422	1,6%
Pop 60 - 74 ans	1 789	2 250	4,6%
Pop > 75 ans	600	718	3,7%
ENSEMBLE	14 448	15 490	1,4%

*indice de jeunesse : rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans.

Diagnostic territorial de la Communauté de Communes de Fier et Usse
Programme local de l'habitat

Taille moyenne des ménages

PLH de la Communauté de Communes de Fier et Usse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Nombre de personnes par ménage en 2018

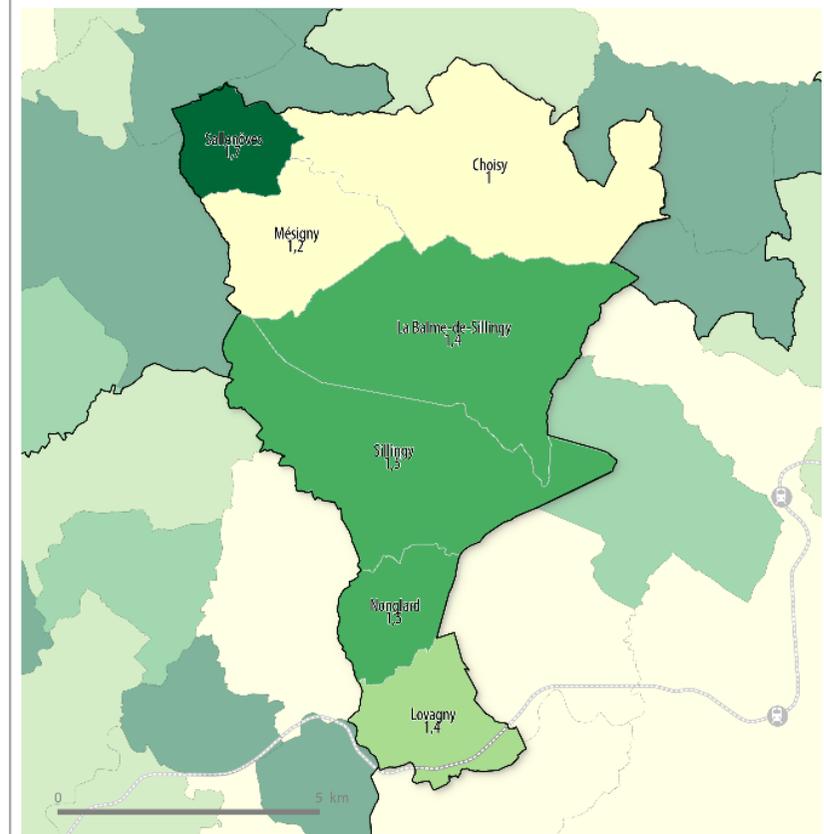
- Moins de 2,45 (Min 2,4)
- De 2,45 à 2,5
- De 2,5 à 2,6
- Plus de 2,6 (Max 2,6)

Réalisation : MERCAT Mars 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

Indice de jeunesse

PLH de la Communauté de Communes de Fier et Usse



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Indice de jeunesse en 2018

- Moins de 1,2 (Min 1)
- De 1,2 à 1,4
- De 1,4 à 1,6
- Plus de 1,6 (Max 1,7)

Réalisation : MERCAT Mars 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

La commune de Nonglard présente un profil très familial avec 2,60 personnes par ménages. Choisy, Lovagny et la Balme-de-Sillingy ont un nombre de personnes par ménage inférieur à la moyenne de l'intercommunalité (respectivement de 2,43 ; 2,46 ; 2,46 personnes par ménage)

Les sept communes du territoire ont un indice de jeunesse égal ou supérieur à 1. Des écarts dans la répartition des classes d'âge entre les communes peuvent toutefois être notés :

- Une forte présence des jeunes à Sallenôves (indice de jeunesse élevé de 1,7)
- Un profil plus âgé des ménages de Mésigny (indice de jeunesse de 1,2), Choisy (1), avec un indice de jeunesse en dessous de la moyenne intercommunale

Paroles aux communes :

L'augmentation des familles avec des jeunes enfants sur le territoire pèse sur les équipements liés à la petite enfance.

Les élus font état d'une tendance à l'augmentation des effectifs scolaires, qui entraîne sur ces communes l'ouverture de classes supplémentaires sur certaines communes.

CONSTAT 4. UNE AUGMENTATION DU VOLUME DE SENIORS VIVANT SEULS MAIS DES SITUATIONS D'ISOLEMENT A RELATIVISER

Les éléments clés concernant les seniors sur le territoire :

- En 2018, 20 % de la population de la CC Fier et Usse a plus de 60 ans, dont 5 % a plus de 75 ans. **Le nombre de personnes de 60 à 74 ans a augmenté de 4,6 % par an entre 2013 et 2018** (+452 personnes) et de 3,7 % pour les personnes de plus de 75 ans (+ 118 personnes).
- **Les seniors résident essentiellement dans une maison dont ils sont propriétaires** (89 % des plus de 80 ans sont propriétaires et 86 % résident dans une maison).
- **Les ménages de plus de 60 ans représentent près de 15 % des demandes de logement social** (29 demandes) et 8 % des attributaires (6 ménages). **La pression sur le parc social est plus élevée pour les seniors** (4,8 demandes pour une attribution).

Les constats de l'Analyse des besoins sociaux :

- L'indice de vieillissement est plus faible que la moyenne mais il augmente : **il est attendu une augmentation importante du vieillissement dans les années à venir.**
- **Le nombre global de seniors isolés a augmenté entre 2012 et 2017** : on comptait 315 personnes isolées de 65 ans ou plus en 2012, et on en compte 436 en 2017. **Les ménages très âgés sont particulièrement touchés par l'isolement** (42 % des 80 ans ou plus).

Au regard de l'enquête menée auprès des seniors et des acteurs locaux :

- **Une grande majorité (66%) des seniors souhaitent rester à domicile.**
- Le SSIAD, l'accueil de jour, l'accueil temporaire et les associations de prévention et d'accompagnement sont mal identifiés par les seniors.
- **Les professionnels observent déjà une hausse « inquiétante » des populations en perte d'autonomie.**

L'Analyse des Besoins Sociaux identifie **des réponses à l'accroissement des situations d'isolement des seniors et de perte d'autonomie, qui se traduisent par :**

- Le **développement de l'information** auprès des seniors et des aidants concernant les structures et aides existantes
- Le **développement d'un service de bénévoles** réalisant des « visites de courtoisie » auprès des ménages seniors isolés.
- Le soutien aux dispositifs d'aides et de soutiens à domicile.

Aucune offre d'hébergement pour seniors autonomes n'existe actuellement sur le territoire. Toutefois, les communes de Sillingy et de La Balme-de-Sillingy accompagnent des projets privés de création de résidence seniors.

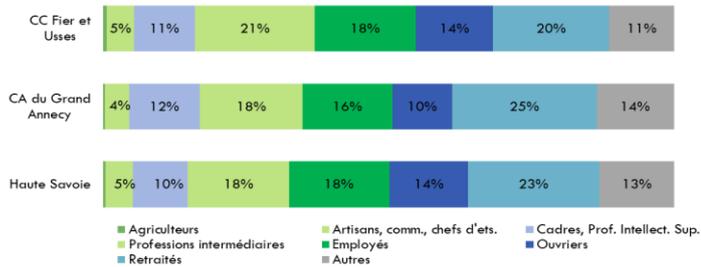
Paroles aux communes : les réponses aux seniors en perte d'autonomie doivent être adaptés à la réalité des besoins

Le constat d'isolement des personnes âgées doit être nuancé : une partie des seniors vivent effectivement seuls dans leur logement mais ne doivent pas être considérés comme isolés, ils peuvent compter sur le soutien de leurs proches.

La réponse aux besoins en logements des seniors doit être étudiée afin d'être adaptée aux attentes réelles des ménages (développement d'une offre d'hébergement ou renforcement de l'accompagnement sur le maintien à domicile).

PROFIL ECONOMIQUE DES HABITANTS DE LA CC FIER & USSES

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans
Source : INSEE RP 2018



Les actifs les plus diplômés sont davantage représentés que les autres catégories socio-professionnelles

A l'instar de l'agglomération annecienne et du département, les actifs du territoire sont en premier lieu des personnes bénéficiant d'un haut niveau d'études : les **cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires représentent 41 % des actifs**, des proportions similaires à celles du département.

Les ménages les moins diplômés (ouvriers et employés) représentent un tiers des actifs.

Enfin, seul un ménage sur 10 est retraité sur le territoire.

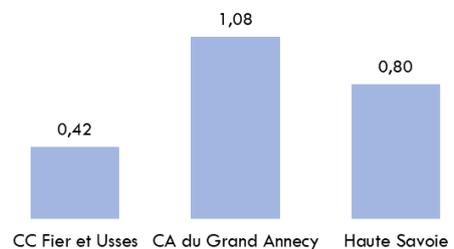
Une polarisation des actifs vers l'extérieur du territoire

Le taux de de concentration d'emplois de la CC Fier et Ussets est peu élevé (42 emplois occupés pour 100 actifs résidant dans l'intercommunalité et ayant un emploi) inférieur à celui de Haute-Savoie (0,80) et très nettement inférieur à celui de la CA de Grand Anancy (1,08). Il témoigne de la polarisation du territoire vers la métropole genevoise et l'agglomération annecienne, illustrée par un phénomène de migrations domicile-travail massif des actifs vers l'extérieur du territoire.

Des disparités dans la répartition de l'emploi entre les communes sont à noter :

- La commune de Sillingy présente un taux de concentration supérieur à la moyenne intercommunale, avec 61 emplois occupés pour une zone de 100 actifs résidant dans l'intercommunalité et ayant un emploi.
- Les six autres communes présentent un taux de concentration de l'emploi inférieur à la moyenne intercommunale. La commune de Lovagny est celle qui concentre le moins d'emploi sur le territoire (0,16)

Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
Source : INSEE RP 2018



Indice de concentration d'emploi
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé
Source : INSEE RP 2018



Evolution des effectifs salariés sur la CC de Fier et Ussets
Source : Acoos-Urssaf



Une diminution des effectifs salariés sur le territoire

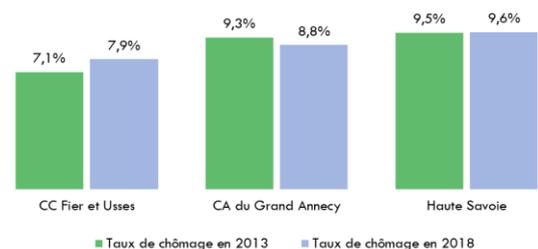
Les effectifs salariés du secteur de privé de la CC Fier et Ussets fluctuent peu sur la décennie 2009-2019, se maintenant globalement entre 2 100 et 2 300 actifs.

Il est à noter toutefois une baisse enregistrée depuis 2016 en comparaison avec les années précédentes.

Un taux de chômage modéré

Les actifs de la Communauté de Communes sont moins touchés par le chômage, que sur le département et la CA du Grand Anancy (taux de chômage de 7,9 % contre 9,6% pour la Haute-Savoie et 8,8% pour la CA du Grand Anancy selon l'INSEE).

Taux de chômage parmi les actifs
Source : INSEE RP 2018



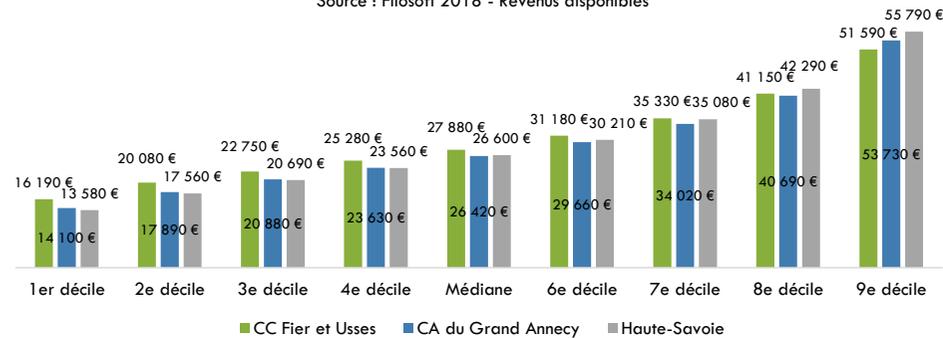
III) Des niveaux de revenus globalement élevés, des situations de précarité financière rares

Le revenu médian par unité de consommation, 27 880 euros) **est supérieur à celui des ménages de la CA du Grand Anney (26 420 €) et de Haute-Savoie (26 600 €).**

Selon l'analyse des besoins sociaux, les ménages de la CC Fier et Usse se situent dans la moyenne haute des EPCI de comparaison ; le niveau de revenu médian est supérieur à celui de la CC Rumilly Terre de Savoie et similaire à la CC Usse et Rhône.

Il est constaté de **forts écarts de revenus médians** entre les communes jouissant d'une plus grande proximité avec le bassin annécien ou la Suisse (plus de 30 000 €) et les pôles de Sillingy, La Balme-de-Sillingy ainsi que Nonglard (26 000 à 27 500 €).

Revenus disponibles de l'ensemble des ménages de la CC Fier et Usse
Source : Filosofi 2018 - Revenus disponibles

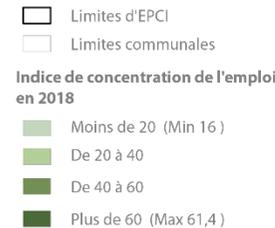
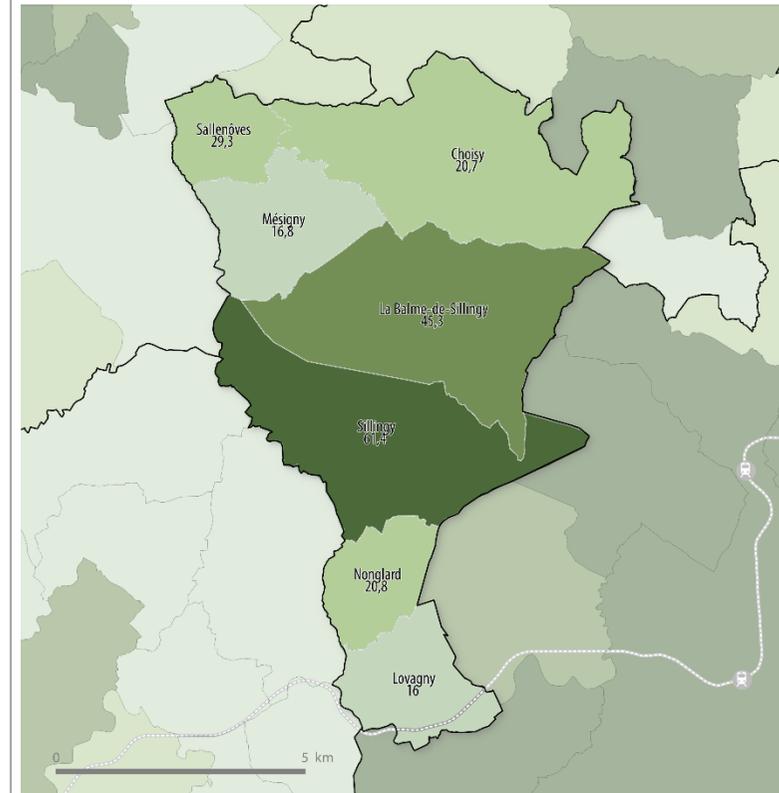


Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Indice de concentration de l'emploi

PLH de la Communauté de Communes de Fier et Usse



Réalisation : MERCAT - Mars 2022
Sources : Admin Express 2020 - INSEE RP 2018

MERCAT

CONSTAT 5. DES MENAGES GLOBALEMENT MOINS PRECAIRES QU'aux ECHELLES DE COMPARAISON

L'analyse des besoins sociaux fait état de **situations de forte précarité moins présentes sur le territoire qu'aux échelles de comparaison.**

Le taux de pauvreté au sein de la CC Fier et Usse est faible (1 ménage sur 20 concerné), et inférieur à celui du Département, de la Région comme des intercommunalités voisines. Par ailleurs, la part des ménages fiscaux imposés (65,9%) est supérieure aux autres territoires.

En ce qui concerne la couverture des ménages par les prestations sociales, il est recensé à l'échelle de l'intercommunalité en 2019 :

- **116 allocataires Caf** dont les ressources sont constituées de 50% à 99% de prestations sociales (10,3% des allocataires CAF de la CC) et 123 allocataires CAF ont des ressources constituées à 100% de prestations sociales.
- **86 bénéficiaires du RSA.**
- **1 078 personnes couvertes par une allocation logement** (dont les trois-quarts par l'APL).

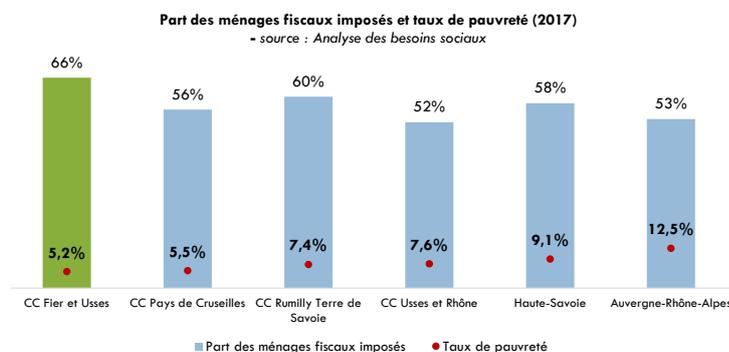
Par ailleurs, **il est constaté une diminution** depuis 2016 du nombre d'allocataires du RSA, des allocations logements comme des allocataires CAF.

Les pôles de La Balme-de-Sillingy et Sillingy sont davantage concernés par des situations de forte précarité des ménages : le taux de pauvreté sur ces communes (respectivement 7,8% et 7,6% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté) est plus élevé que sur les autres communes du territoire.

La majorité des ménages fortement dépendants des aides sociales résident par ailleurs sur les deux communes. Elles regroupent :

- 80 % des allocataires CAF dont les ressources sont constituées à 100 % de prestations sociales (98 ménages)
- 66 % des allocataires du RSA (57 ménages)
- 82 % des ménages bénéficiant d'une allocation logement (885 ménages)

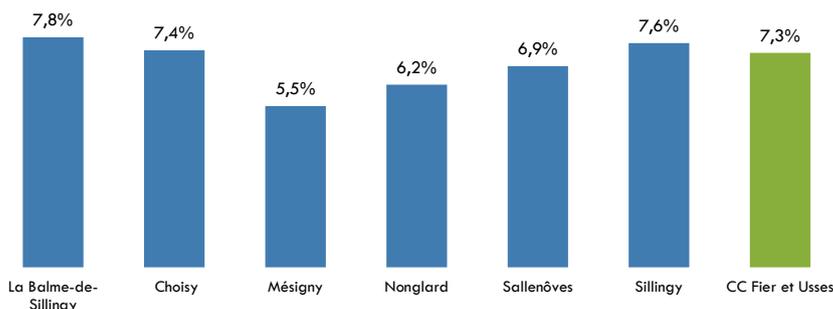
Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). ... On privilégie en Europe le seuil de 60% du niveau de vie médian.



Evolution du nombre de personnes couvertes par une allocation logement selon le type à l'échelle de la CC Fier et Usse – Source : Analyse des besoins sociaux



Part des ménages sous le seuil de pauvreté - source : Filocom 2017



	Allocataires CAF dont les ressources sont constituées à 100 % de prestations sociales		Allocataires du RSA		Ménages couverts par une allocation logement	
	Nombre	Part au sein de la CCFU	Nombre	Part au sein de la CCFU	Nombre	Part au sein de la CCFU
La Balme-de-Sillingy	28	23%	21	24%	352	33%
Sillingy	70	57%	36	42%	533	49%
5 autres communes de Fier et Usse	25	20%	29	34%	193	18%

CONSTAT 6. UNE PLUS GRANDE FRAGILITE DES LOCATAIRES ET DES FAMILLES MONOPARENTALES

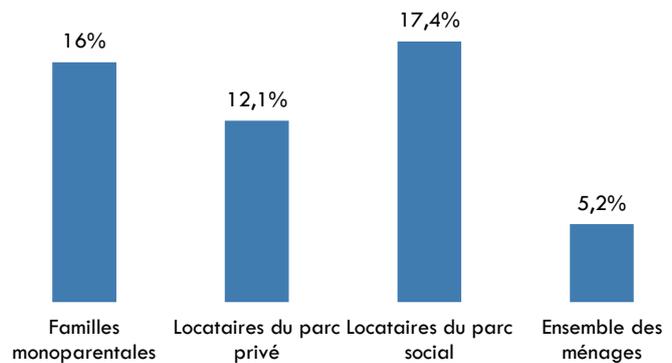
L'analyse des besoins sociaux souligne la plus forte précarité de certaines catégories de population :

- **Les ménages monoparentaux sont en proportion trois fois plus nombreux sous le seuil de pauvreté que l'ensemble des ménages.** Les parents isolés représentent le deuxième type de familles allocataires CAF le plus courant en 2019 (au moins 13,6%), et leur nombre est en augmentation depuis 2016.
- La pauvreté est également plus prégnante chez les locataires que dans l'ensemble de la population. **Plus d'un locataire du parc privé sur dix, notamment, se situe sous le seuil de pauvreté.**
- Par ailleurs, **près de la moitié des locataires du parc privé peut prétendre à un logement social classique (PLUS, PLAI)**, contre un tiers de l'ensemble des ménages de la CCFU et un quart des propriétaires occupants.
- Ces indicateurs pointent un **taux d'effort consacré au logement trop élevé pour une grande part des locataires du parc privé**, compte-tenu des niveaux de loyers élevés sur le territoire, et du risque de précarisation de ce public.

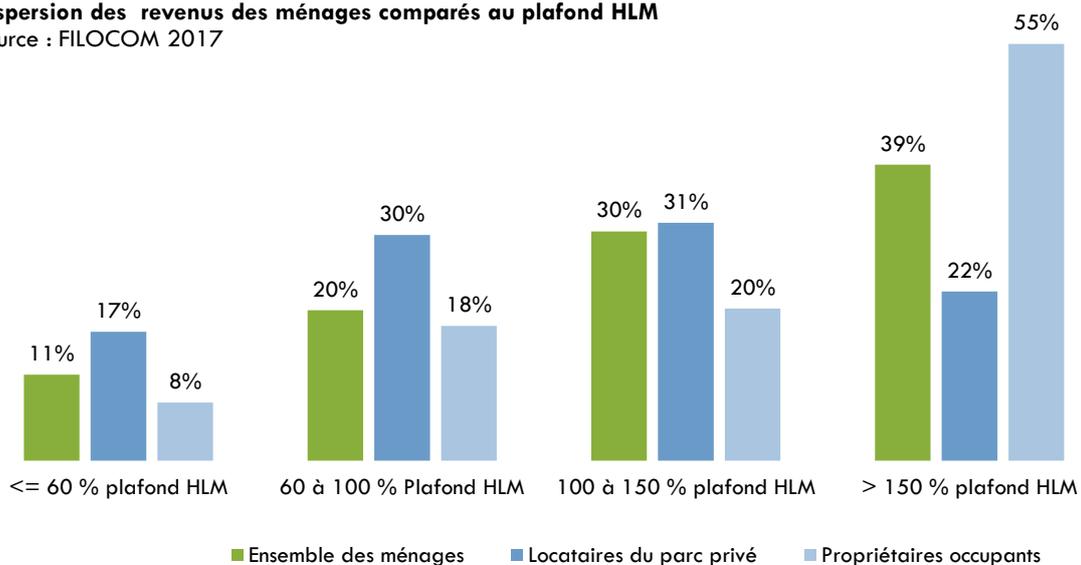
Le précédent PDALHPD de Haute-Savoie (2014-2019) identifie plusieurs publics davantage concernés par la précarité sur le territoire :

- **Les jeunes en insertion, les personnes en emplois précaires ou à temps partiel, à ressources faibles, sans solution de logement satisfaisante dans le parc privé à loyer libre**
- **Les personnes vulnérables du fait de leur isolement :** personnes âgées, femmes seules ou en cours de séparation, jeunes majeurs issus de l'aide sociale à l'enfance

Taux de pauvreté par catégorie de ménages - CC Fier et Usse - Source : Analyse des besoins sociaux



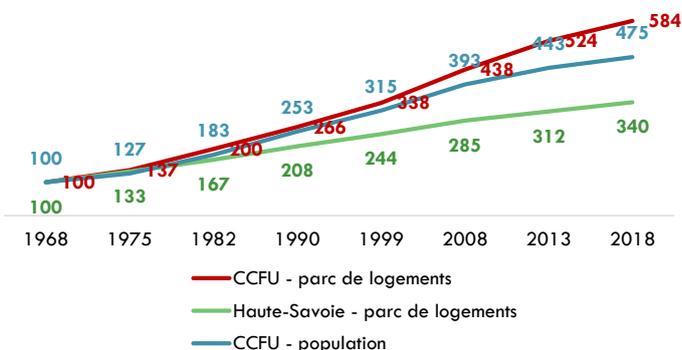
Dispersion des revenus des ménages comparés au plafond HLM
Source : FILOCOM 2017



Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique qui demeure soutenue, compte-tenu de l'attractivité du territoire. • Malgré une présence moins significative de populations précaires sur le territoire, certaines catégories de ménages sont plus exposées aux situations de précarité : locataires du privé, familles monoparentales, personnes isolées. • Une difficulté à maintenir certaines populations résidentes et davantage précaires (jeunes, personnes seules, familles monoparentales). • Une forte attractivité des actifs à hauts niveaux de revenus, qui fait peser un risque sur l'équilibre social du territoire. • Une population qui tend à se structurer en petits ménages. • Un territoire concerné par un double phénomène de vieillissement et de géronto-croissance. • Une augmentation du volume de seniors vivant seuls, mais qui bénéficient du soutien de leurs proches. • Un risque d'inadéquation entre la structure du parc, en majorité de grandes maisons, et la tendance au renforcement des petits ménages. 	<ul style="list-style-type: none"> • La prise en compte de l'attractivité résidentielle comme potentiel facteur de concurrence entre certains ménages (frontaliers vs travailleurs en €). • La prise en compte des évolutions sociodémographiques dans leurs impacts en termes de besoins en logements. • La prise en compte du vieillissement de la population comme source de besoins en logements et services adaptés sur le territoire. • L'apport de réponses aux publics précaires et isolés, potentiellement captifs de leur logement, en dépit de son inadéquation (coût, état, localisation...). • Le développement d'une offre à destination des actifs travaillant sur place et originaires de l'extérieur du territoire
Sujets à investir	
<ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise du développement du territoire en fonction de ses capacités et des équilibres souhaités : équilibre social et territorial, prise en compte du dimensionnement des équipements... • La diversification de l'offre de logements : développement de produits non réalisés spontanément et pouvant répondre à des besoins particuliers • Le développement du conventionnement et de l'intermédiation locative. • L'apport de solutions en vue de faciliter le parcours résidentiel des ménages, et notamment celui des plus fragiles 	

QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS ?

Évolution du parc de logements et de la population en base 100



Une croissance du parc de logements qui dépasse celle de la population

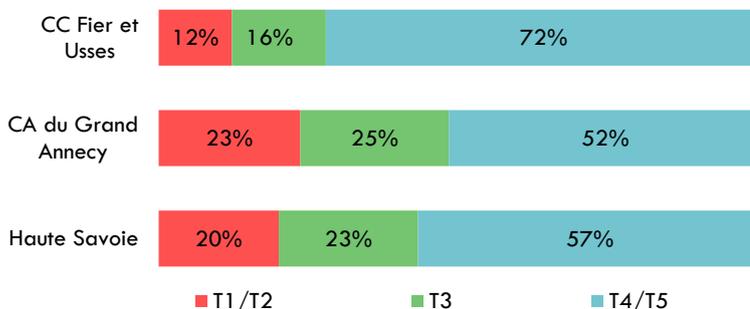
Le parc intercommunal enregistre une plus forte croissance que celui du département : **le nombre de logements a été multiplié par 5,8 depuis la fin des années 1960**, contre 3,4 pour la Haute-Savoie.

La croissance du parc de logements est nettement supérieure à celle de la population, compte-tenu du phénomène de desserrement des ménages.

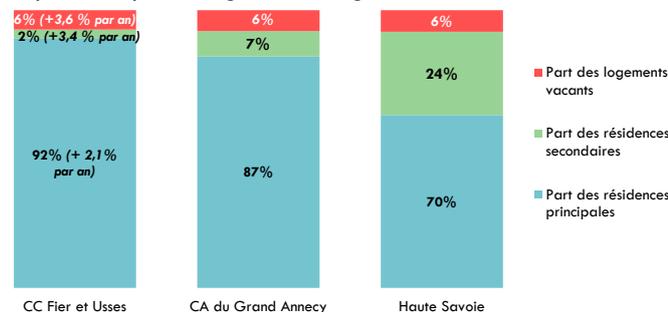
Un parc dominé par les logements individuels de grande taille

Les **logements individuels et les grands logements sont nettement sur-représentés** au sein de l'intercommunalité en comparaison avec le département (66 % de maison en 2018 et 72 % de logements de 4 pièces ou plus).

Répartition des résidences principales par typologie en 2018



Répartition par catégories de logements en 2018 et évolution depuis 2013



Un territoire résidentiel

Le parc de logements de l'intercommunalité est dominé par les résidences principales (92 % du parc), montrant l'identité résidentielle du territoire.

Le parc de résidences secondaires, très peu représenté, distingue la CC de Fier et Ussets du reste du département du Haute-Savoie, très touristique, où les résidences secondaires pèsent pour un quart du parc total.

Les propriétaires-occupants constituent le statut d'occupation majoritaire sur l'intercommunalité (73%), compte-tenu du caractère résidentiel de l'intercommunalité.

La part de locataires du parc social, inférieur à celui du département, connaît toutefois une forte augmentation sur la période récente (+3,7 % par an entre 2013 et 2018), compte-tenu de l'effort de rattrapage des communes de Sillingy et de la Balme-de-Sillingy vis-à-vis des objectifs de la loi SRU.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2018 et évolution depuis 2013



CONSTAT 7. UN PHENOMENE DE SOUS-OCCUPATION DU PARC INDIVIDUEL

L'analyse des besoins sociaux du territoire pointe un volume important de **31,9 % de résidences principales (1 920 logements concernés) sous-occupées** à l'échelle de l'intercommunalité.

Au sein du parc individuel, **45 % des maisons sont concernées par le phénomène de sous-occupation**, contre 6,8 % des appartements.

Ces situations s'expliquent par une inadéquation entre la structure du parc de résidences principales, composées pour les trois-quarts d'entre-elles de logements de 4 pièces ou plus, et le profil des ménages (les ménages unipersonnels et les ménages de deux personnes pèsent pour plus de la moitié de la population totale)

La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages, risque par ailleurs d'accroître le phénomène de sous-occupation des logements.

À l'inverse, les situations de suroccupation sont rares au sein du parc de Fier et Usse (2,4 % des résidences principales concernées, soient 1 45 logements).

Un logement sous-occupé est un logement comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. (Exemple : un couple sans enfants dans un logement avec 3 chambres).

Un logement sur-occupé est un logement auquel il manque au moins une pièce par rapport à la norme « d'occupation normale »).

Situations de sous-occupation et de sur-occupation des résidences principales en 2017 à l'échelle de la CC Fier et Usse – source : *Analyse des besoins sociaux*

Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants en 2017							
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	103	17	1	0	0	0	121
2 pièces	375	192	21	6	0	0	594
3 pièces	304	344	191	79	10	1	929
4 pièces	240	520	284	317	69	10	1439
5 pièces	198	610	302	374	108	19	1611
6 pièces ou plus	143	452	277	325	98	31	1327
Ensemble	1364	2135	1075	1101	285	61	6022

1) Le territoire est très peu touché par la vacance de longue durée

Les sources fiscales (données Lovac) identifient **296 logements vacants** à l'échelle de la CCFU, dont une majeure partie de ce parc (216 logements) est en situation de vacance frictionnelle, inférieure à 2 ans.

La vacance structurelle (> 2 ans) concerne 80 logements à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité (1,1 % du parc total), et touche faiblement les différentes communes (entre 0,5 et 2,1 % du parc).

Parmi la vacance structurelle, un tiers des logements ne présente pas de problématique forte en termes de bâti ou de domanialité (catégorie 1 – cf ci-après), il s'agit donc d'une vacance potentiellement mobilisable.

La vacance frictionnelle est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée et les logements concernés sont considérés « disponibles ».

La vacance structurelle reflète des blocages de longue durée. Il n'existe pas de consensus autour de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme structurellement vacant.

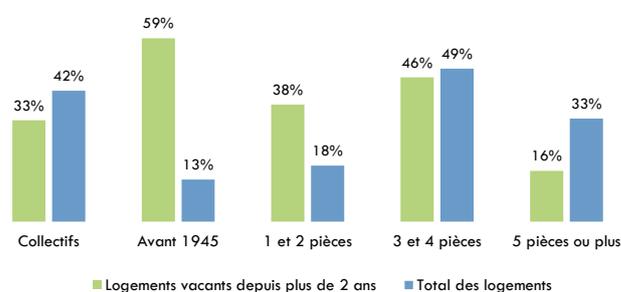
Localisation de la vacance et taux de logements vacants – source : LOVAC 2020

Commune	Nb logements vacants	Taux de vacance	Nb logements vacants >2 ans	Taux de vacance >2 ans
La Balme-de-Sillingy	88	3,8%	16	0,7%
Choisy	31	4,1%	12	1,6%
Lovagny	23	4,0%	12	2,1%
Mésigny	14	4,0%	6	1,7%
Nonglard	13	3,8%	9	2,7%
Sallenôves	10	2,7%	2	0,5%
Sillingy	117	5,0%	23	1,0%
CCFU	296	4,2%	80	1,1%

Au sein du parc structurellement vacant, les logements très anciens sont surreprésentés en comparaison avec la moyenne du parc, et peuvent présenter des contraintes de bâti.

Les logements structurellement vacants sont en premier des maisons et des logements de taille inférieure à la moyenne du parc (84 % de logements de <4 pièces contre 67 %).

Caractéristiques du parc des logements de vacance structurelle – source : LOVAC 2020



Durée de la vacance des logements de vacance structurelle – source : LOVAC 2020

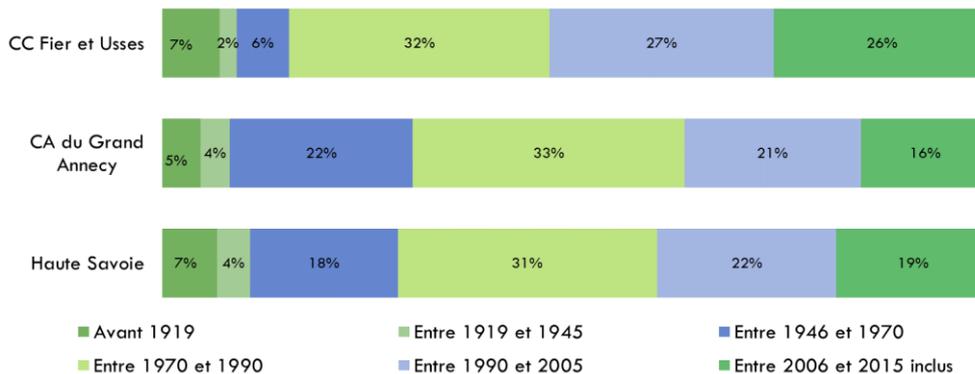
Durée de la vacance	Description	Nombre de logements	Pourcentage de la vacance structurelle dans le parc privé
Durée de la vacance ↓	Cat. 1 : vacance depuis plus de 2 ans sans confort médiocre et sans propriété en indivision	26 logements	33%
	Cat. 2 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre	16 logements	20%
	Cat. 3 : vacance depuis plus de 2 ans avec propriété en indivision	26 logements	33%
	Cat. 4 : vacance depuis plus de 2 ans au confort médiocre et propriété en indivision	12 logements	15%

II) Un parc de logements relativement récent mais potentiellement énergivore

Le développement résidentiel récent du territoire, sous l'effet des vagues de périurbanisation successives des années 1990 et 2000 induit **une relative jeunesse du parc**, en comparaison avec l'échelle départementale de Haute-Savoie et la CA du Grand Annecy.

Ainsi, 85 % du parc de l'intercommunalité a été construit après 1970, (dont 27% après 1990 et 26% après 2005), contre respectivement, 72% sur le département et 70% sur la CA du Grand Annecy.

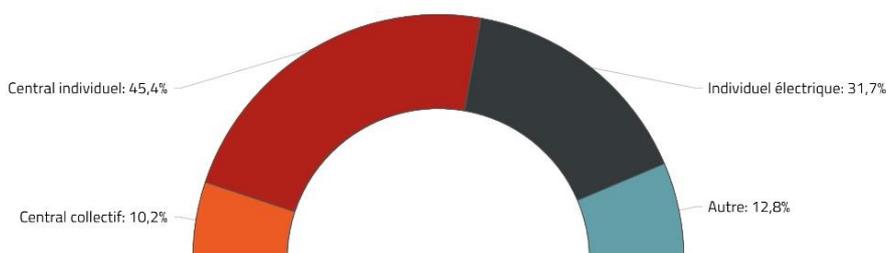
**Ancienneté de construction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2016**
Source : INSEE RP 2018



Bien que le parc de la CCFU ait été construit en grande majorité après les premières réglementations thermiques sur le logement, la répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie :

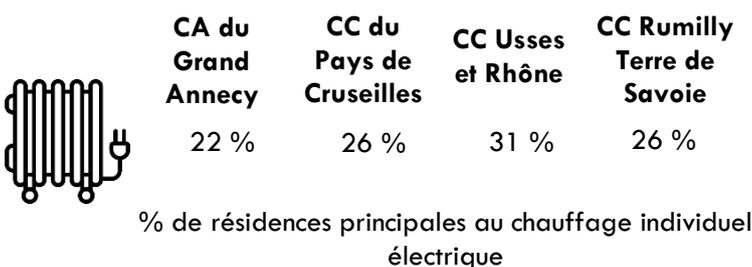
- Compte-tenu de la prépondérance du parc individuel sur l'intercommunalité, **la grande majorité des logements disposent d'un chauffage individuel** (77 %, contre 55 % pour une agglomération urbaine telle qu'Annecy).
- La part des logements disposant d'un chauffage électrique, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore, **atteint près d'un tiers du parc de résidences principales, soit un taux plus élevé** que celui des intercommunalités voisines.

Répartition des résidences principales selon le type de chauffage – Source : INSEE RP 2018



Paroles à l'association ASDER : une partie du parc nécessite des travaux d'amélioration

Sur le territoire, une partie du parc est constitué de **maisons construites entre 1970 et 1990**, pour lesquelles **la performance énergétique n'est plus suffisante (classe énergétique « E »)**.



III) Le parc de copropriétés montre peu de signes de fragilité

La fragilité d'une copropriété s'entend au regard de différentes caractéristiques : financières, sociales, de fonctionnement et de gestion, juridiques, et d'ancienneté du bâti.

Le registre national des copropriétés recense 110 copropriétés à l'échelle du territoire, représentant 1 544 logements et localisées majoritairement sur les communes de La Balme de Sillingy (32 %) et de Sillingy (44 %).

Les copropriétés sont de petite taille, regroupant en moyenne 14 lots d'habitations.

Registre des copropriétés de l'ANAH :

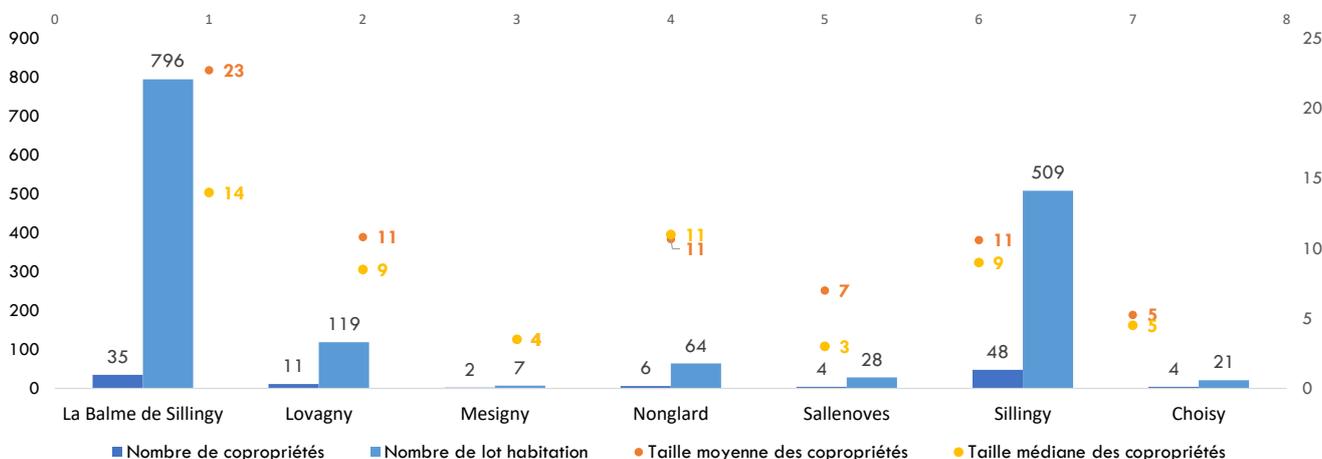
Depuis la loi ALUR (2014), les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation. Cela permet au syndic d'établir chaque année la fiche synthétique de la copropriété.

Plus généralement, il permet de faciliter la connaissance de l'état des copropriétés en France (gestion et les comptes du syndicat, le montant du budget prévisionnel, les provisions pour travaux, les dettes à l'égard des fournisseurs et les impayés, le nombre de copropriétaires débiteurs, la présence d'employés du syndicat).

Les informations mentionnées doivent être actualisées tous les ans et lors d'événements particuliers. La gestion du registre est assurée par l'agence nationale de l'habitat (ANAH).

Il convient toutefois de souligner que, malgré l'obligation, toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées sur ce registre.

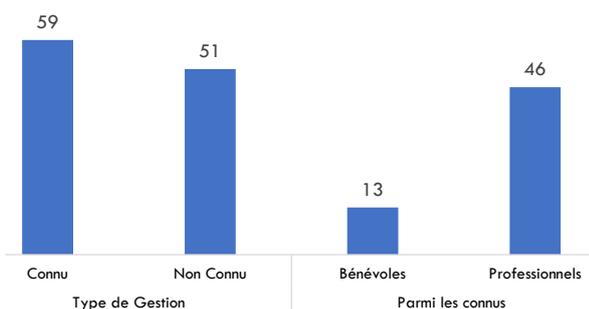
Nombre et taille des copropriétés sur la CC Fier et Usse
RNC, au 16/02/2022



La fragilité des copropriétés peut s'apprécier à partir de différents critères :

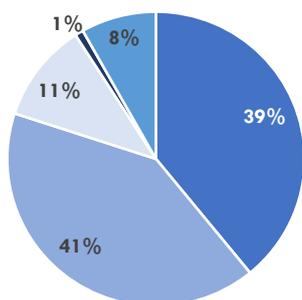
- Les copropriétés en difficulté sont souvent confrontées à **l'impuissance du syndic** voire à **une absence complète de structure de gestion**.
- **Les copropriétés en difficulté se caractérisent également par un niveau élevé d'impayés de charges**. Les impayés de charges courantes **qui peuvent représenter plus de 25 % du budget annuel, constituent une menace pour la copropriété et génèrent le plus souvent une dette vis-à-vis des fournisseurs très difficile à résorber**. Certaines prestations ne sont alors plus assurées (ex : coupure d'électricité).
- **L'ancienneté de la construction** constitue également un facteur potentiel de fragilité : les bâtiments construits avant 1974 et les premières réglementations thermiques, notamment, nécessitent davantage de travaux de rénovations, qui participent fortement à l'augmentation des charges.

Type de gestion des syndicats des copropriétés sur la CC de Fier et Usse
RNC, au 16/02/2022



Sur le territoire de Fier et Usse, près de la moitié des copropriétés (47%) ont un mode de gestion inconnu (potentiellement gérées par un syndic bénévole). Parmi les copropriétés dont le mode de gestion est connu, **celles gérées par un syndic professionnel sont majoritaires (78%)**.

Répartition des copropriétés selon le poids des dettes dans les charges courantes et exceptionnelles
RNC, au 16/02/2022



Les copropriétés se trouvent en premier lieu au sein d'un bâti récent : 62% des copropriétés datent d'après 2000. Seulement 13% des copropriétés datent d'avant 1975.

Parmi les 110 copropriétés que compte le territoire, seulement 8% ont des taux d'impayés supérieurs à 25%.

Par ailleurs, une seule copropriété a des taux d'impayés compris entre 8 et 25%

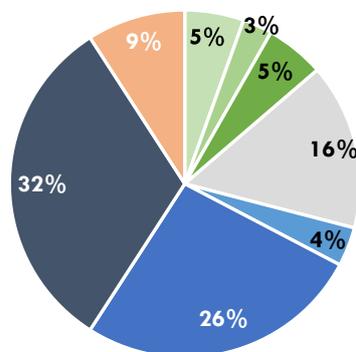
Enfin le parc du territoire compte peu de copropriétés anciennes : 13 % des copropriétés ont été construites avant 1974 et 5 % avant 1949.

La majorité de ce parc a été construit après 2001.

■ Vide ■ Inférieur à 8% ■ Entre 8 et 15% ■ Entre 15 et 25% ■ Supérieur à 25%

Ancienneté des copropriétés
RNC, au 16/02/2022

■ Avant 1949
■ De 1949 à 1960
■ De 1961 à 1974
■ De 1975 à 1993
■ De 1994 à 2000
■ De 2001 à 2010
■ Après 2011
■ Non connue



Ce qu'il faut retenir

Peu de copropriétés du territoire cumule des facteurs de fragilité, compte-tenu du caractère récent du parc, du faible nombre de copropriétés fortement endettées et d'une majorité de copropriétés gérées par un syndic

Aussi, **les besoins d'interventions sur ce parc ne sont pas massifs**. Il est souligné toutefois par l'association ASDER (en charge de l'espace info énergie) que **les aides nationales existantes pour la rénovation sont calibrées pour des grands ensembles et sont moins accessibles aux petites copropriétés, majoritaires sur la CCFU**. Or, la programmation de travaux au sein de copropriétés est complexe à mettre en œuvre, et la possibilité de bénéficier d'aides financières aux travaux constitue un argument fort auprès des copropriétaires.

IV) Des aides à la rénovation en hausse mais qui ne trouvent pas nécessairement leur cible

CONSTAT 8. UNE FORTE AUGMENTATION DES MONTANTS D'AIDES A LA RENOVATION DES LOGEMENTS AVEC LA RELANCE DE L'ESPACE INFO ENERGIE

Le territoire de la CCFU est couvert par un **Espace Info Energie (EIE), structure co-financée par la Région, le Département et l'ADEME, qui a été relancée en 2019.**

L'EIE a vocation à conseiller les particuliers dans le montage des travaux de rénovation énergétique de leur logement, tant sur le plan technique que financier. Le **dispositif est animé par les associations InnoVales et ASDER**, qui assure un accueil téléphonique, ainsi qu'une permanence décentralisée pour l'ensemble de l'EPCI une fois par mois.

Par ailleurs, **la candidature de la CCFU a été retenue pour la mise en œuvre d'un service public de la performance énergétique dans l'habitat (SPPEH).**

Sur la période 2012-2021, 129 propriétaires ont bénéficié de subventions de l'ANAH pour la réalisation de travaux dans leur logement.

Répartition des subventions de l'ANAH par type d'aides sur la CCFU – 2012-2021 – source : ANAH

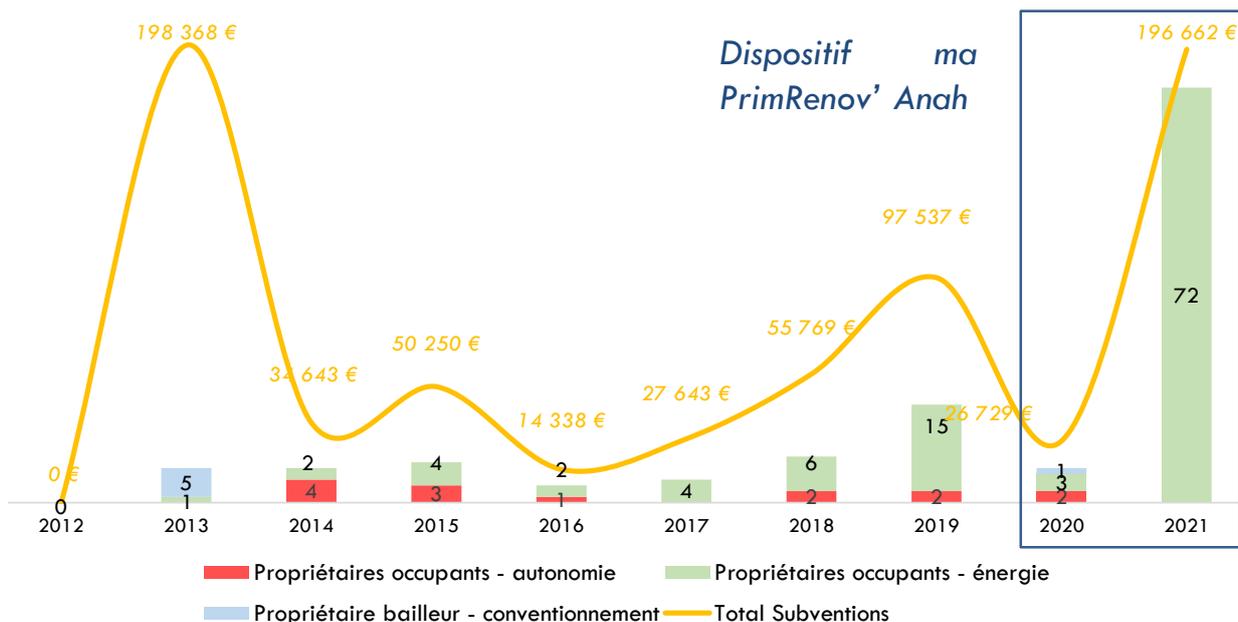
La grande majorité des aides accordées ont permis le financement de travaux d'amélioration énergétiques (109 logements). L'adaptation des logements pour le maintien de l'autonomie et les aides aux propriétaires-bailleurs ont concerné un volume très limité de propriétaires (respectivement 14 et 6 logements).



La relance de l'Espace Info Energie sur le territoire et la mise en service du dispositif d'aides Ma PrimRenov'Anah a entraîné une forte hausse du volume de propriétaires accompagnés.

- Propriétaires occupants - autonomie
- Propriétaires occupants - énergie
- Propriétaires bailleurs

Evolution du nombre de dossiers subventionnés par de l'ANAH par type d'aides et montant des subventions (2012-2021, CCFU) – source : ANAH



CONSTAT 9. UN INTERET DES MENAGES POUR LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT MAIS DES AIDES QUI NE TROUVENT PAS LEURS CIBLES

L'association ASDER anime l'espace info énergie depuis 2019 sur le territoire. Cette structure offre un conseil auprès des ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique de leur logement. 3 niveaux de conseils existent :

- Par téléphone (les demandes de renseignements concernent généralement des changements de chaudière ou de chauffage individuel électrique)
- Sur place
- Par des visites au domicile.

Il est constaté une **augmentation des demandes de conseils en amont des projets d'acquisitions de logement**, ce qui s'explique par des actions de communication renforcée de collectivités et de la mise en place du dispositif.

Face à la hausse de la demande, une 2^{ème} permanence par mois sera assurée sur la commune de la Balme-de-Sillingy à compter du mois d'avril prochain.

Paroles à l'association ASDER : les aides de l'ANAH ne trouvent pas leur cible sur le territoire

L'association n'est pas contactée par des ménages en situation de précarité énergétique. En revanche, il est fait état d'une situation particulière sur la Haute-Savoie de ménages disposant de niveaux de **revenus intermédiaires** (au-dessus des plafonds donnant accès aux aides de l'ANAH) **renonçant à un projet d'acquisition avec travaux, faute de budget suffisant**.

La part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH **est très faible sur le territoire**, soit 14 % en moyenne à l'échelle de l'intercommunalité (626 ménages), contre 21 % pour la Haute-Savoie.

Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH – Filocom 2017, MTE d'après DGFIP

Territoires	Nombre total propriétaires occupants	Nb PO éligibles à l'ANAH	% des PO éligibles	Nb PO non éligibles à l'ANAH	% des PO non éligibles
La Balme-de-Sillingy	1319	184	14%	1135	86%
Choisy	557	114	20%	443	80%
Lovagny	378	36	10%	342	90%
Mésigny	254	50	20%	204	80%
Nonglard	198	31	16%	167	84%
Sallenôves	223	37	17%	186	83%
Sillingy	1406	174	12%	1232	88%
CC Fier et Usse	4335	626	14%	3709	86%
<i>Haute-Savoie</i>	<i>214758</i>	<i>44965</i>	<i>21%</i>	<i>169793</i>	<i>79%</i>

Positionnement des plafonds d'éligibilité aux aides de l'ANAH au regard des ressources des propriétaires occupants de la CCFU

– Sources : filosofi 2019, revenus déclarés, anah.fr

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
1 pers (1 UC)	18 120 €	21 990 €	25 090 €	28 200 €	31 440 €	35 370 €	40 320 €	47 450 €	59 810 €
2 pers (1,5 UC)	27 180 €	32 985 €	37 635 €	42 300 €	47 160 €	53 055 €	60 480 €	71 175 €	89 715 €
3 pers (1,8 UC)	32 616 €	39 582 €	45 162 €	50 760 €	56 592 €	63 666 €	72 576 €	85 410 €	107 658 €
4 pers (2,1 UC)	38 052 €	46 179 €	52 689 €	59 220 €	66 024 €	74 277 €	84 672 €	99 645 €	125 601 €

Plafond ANAH propriétaires très modestes Plafond ANAH propriétaires modestes

La comparaison entre la répartition par décile des niveaux de revenus des propriétaires occupants du territoire et les plafonds de ressources ANAH montre que seuls 10 % de ces ménages peuvent prétendre à des aides destinées aux propriétaires modestes et moins de 10 % à des aides destinées aux propriétaires très modestes.

Plafonds de ressources ANAH en 2022 Source www.anah.fr	Propriétaires très modestes	Propriétaires modestes
1 personne	15 262 €	19 565€
2 personnes	22 320 €	28 614 €
3 personnes	26 844 €	34 411 €
4 personnes	31 359 €	40 201 €

territoires	Logements construits avant 1975 occupés par PO		
	Total	Dt PO éligibles à l'Anah	% des PO éligibles
CC Fier et Usse	1047	266	25
Haute-Savoie	80911	26933	33

Source : synthèse du parc privé Filocom 2017, MTE d'après DGFIP

En proportions, les propriétaires occupant des logements anciens (construits avant 1975), sont davantage éligibles aux aides de l'ANAH (25 % d'entre eux, soit 266 ménages) que l'ensemble des propriétaires occupants.

Ce qu'il faut retenir

Les ménages de la CCFU sont peu concernés par des situations de forte précarité énergétique. Toutefois, le territoire regroupe une part de logements individuels construits entre les années 1970 et 1990, et une plus forte dépendance au mode de chauffage individuel et électrique, qui peuvent nécessiter des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Le dispositif d'accompagnement des particuliers aux travaux prend de l'ampleur au regard des montants d'aides mobilisés et rencontre un succès auprès des ménages. Les aides de l'ANAH ne constituent toutefois pas un levier pour une partie des ménages.

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> Peu de situations de ménages en situation de précarité énergétique. Un parc privé globalement récent mais compte-tenu de ses caractéristiques (taille, mode de chauffage...) une partie de ces logements est potentiellement énergivore. Un territoire s'est récemment doté d'un service d'accompagnement à la rénovation du parc, accompagné par une tendance à la hausse des aides à la rénovation. Une demande forte des ménages pour l'accompagnement aux travaux, mais des conditions d'attribution des aides qui excluent une partie des ménages aux revenus intermédiaires 	<ul style="list-style-type: none"> L'élargissement de la cible des ménages pouvant prétendre à des aides à la rénovation de logement aux personnes situées au-dessus des plafonds ANAH. Le renforcement des actions de communication de l'espace Info Energie auprès de l'ensemble des ménages du territoire.

V) Un poids du parc social qui se renforce sur la période récente

CONSTAT 10. DEUX COMMUNES DU TERRITOIRE SONT CONCERNÉES PAR LA LOI SRU

Au 1^{er} janvier 2021, l'intercommunalité regroupe **685 logements sociaux conventionnés et détenus par des bailleurs**, soit **11,1 % du parc de résidences principales**. La majorité du parc est concentré sur les communes de Sillingy (33 %) et La Balme-de-Sillingy (52 %).

Le parc social du territoire présente un très faible taux de vacance commerciale (1,3 %), soit 9 logements. Seules les deux communes pôles sont concernées par la vacance du parc social, qui demeurent toutefois très marginale (4 logements à La Balme-de-Sillingy, 5 logements à Sillingy).

Enfin, seuls 6 logements correspondent à des logements vides faisant l'objet d'une vacance technique.

Commune	Nombre de logements sociaux conventionnés	Poids du LLS conventionné au sein du parc	Logements proposés à la location	Logements proposés à la location mais vacants	Taux de vacance commerciale dans les LLS	Logements vides non proposés à la location
La Balme-de-Sillingy	368	18,3%	360	4	1,1%	2
Choisy	17	2,5%	17	0	0,0%	0
Lovagny	41	7,9%	40	0	0,0%	1
Mésigny	16	5,3%	16	0	0,0%	0
Nonglard	12	4,5%	12	0	0,0%	0
Sallenôves	12	4,0%	12	0	0,0%	0
Sillingy	219	10,5%	213	5	2,3%	3
CC Fier et Usse	685	11,1%	670	9	1,3%	6

Source : RPLS 2021

Les communes de Sillingy et la Balme-de-Sillingy sont concernées par les obligations de la loi SRU.

Au regard de l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent faire état en 2025 d'un parc de résidences principales composé d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2021, les deux communes ne respectent pas les obligations de la loi SRU de 25 % de logements sociaux.

Deux opérations de logements sociaux sont toutefois programmées sur la commune de Sillingy d'ici 2022, regroupant 11 et 25 logements chacune, et devraient participer au rattrapage des objectifs.

Bilan au regard des objectifs SRU en 2021

Commune	La Balme-de-Sillingy	Sillingy
Besoin en logements/exigence SRU 2025	25 %	25 %
Taux SRU	18,45 % des résidences principales	13,45 % des résidences principales
Bilan SRU au 1 ^{er} janvier 2021	400 logements	294 logements

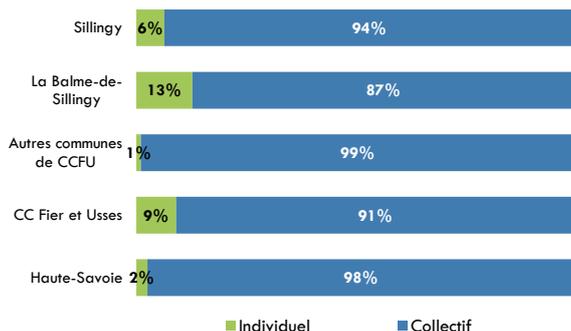
Source : Préfecture de la Haute-Savoie

QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL DE LA CCFU ?

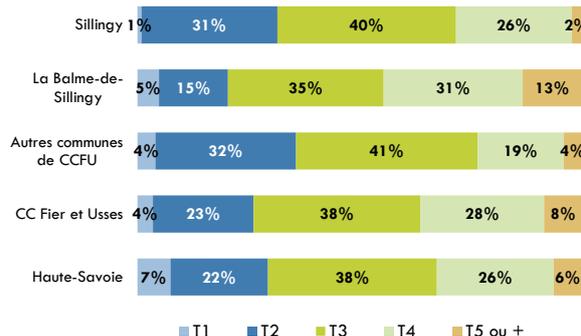
Un parc essentiellement collectif, à majorité de moyenne et grandes typologies

- Le parc social de la CC Fier et Ussets est composé très majoritairement d'une offre collective (92 %). Les formes de logements sont légèrement plus diversifiées sur la Balme-de-Sillingy (13 % de logements individuels).
- La répartition des typologies est dominée par les T3 et T4, qui représentent 66 % du parc.
- En comparaison avec le parc social du département, les logements familiaux sont davantage présents (36 % de T4 et plus, contre 32 % pour la Haute-Savoie), tandis que les petites typologies sont sous-représentées (4 % de studios, soient 24 unités).

Forme de logement du parc social - Source : RPLS 2021



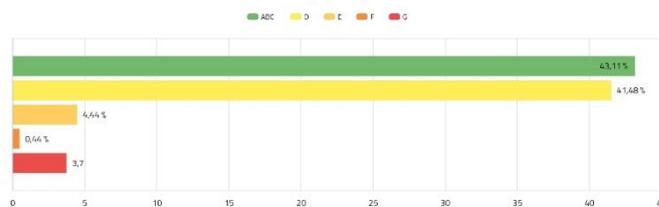
Typologies du parc social - Source : RPLS 2021



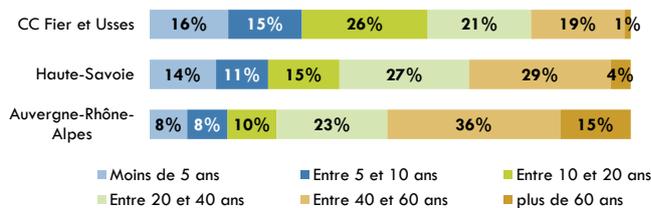
Un parc social récent, peu énergivore

- La majorité du parc social de l'intercommunalité est plus récent que celui du Département : 57 % a été construit il y a moins de 20 ans et près d'un tiers il y a moins de 10 ans.
- Il est à noter que seul un logement social sur 5 a été construit avant 1974, date d'instauration des premières réglementations thermiques dans la construction de logements. Aussi, la part des logements locatifs sociaux énergivores (classe E, F et G) est-elle peu élevée (8,6 % des logements).

Consommation énergétique des logements sociaux



Période de construction du parc social - Source : RPLS 2021



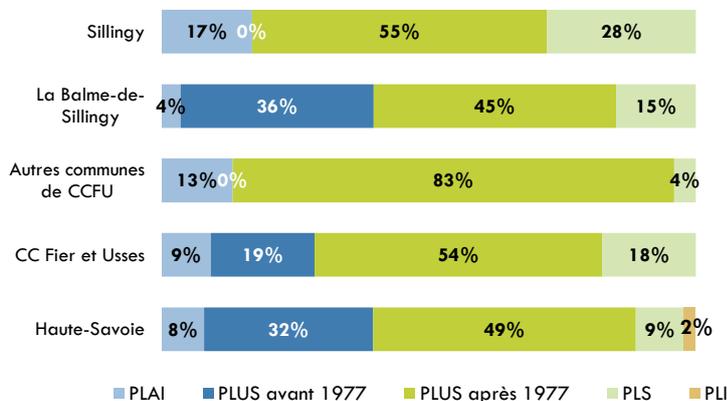
Un parc social peu diversifié du point de vue de ses financements

La majorité des logements de la Communauté de Communes ont été financés en PLUS (73 %), à l'instar du Département (81%). Compte-tenu de la moins grande ancienneté du parc intercommunal, la part des logements PLUS construits après 1977 est toutefois plus élevée.

A l'instar de la Haute-Savoie, la part de logements à destination d'un public très précaire (PLAI) est très minoritaire sur le territoire, particulièrement sur La Balme-de-Sillingy. Ce type de financement est davantage représenté à l'échelle des autres communes de l'intercommunalité.

Enfin, la part de logements PLS est deux fois plus élevée qu'à l'échelle du département, destiné à des ménages aux ressources supérieures au plafonds du logement social, mais en difficulté pour se loger dans le parc privé. Ce type de logements se localise essentiellement au sein des deux communes pôles.

Financement du parc social - Source : RPLS 2021



CONSTAT 11. LE DEVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL EST ACCOMPAGNE FINANCIEREMENT PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

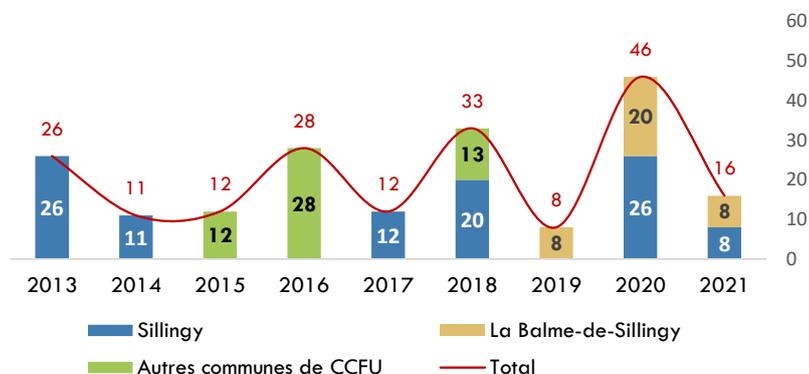
Le développement de logement locatifs sociaux sur la période récente est dynamique, se situant en moyenne à 21 logements par an mis en service, soient 192 logements entre 2013 et 2021.

L'accroissement de l'offre se fait au gré des opérations, avec un pic de logements mis en services en 2020 sur la période récente, à qui s'explique par :

- l'évolution précédemment menée des documents de planification, qui renforce les capacités de production de logements aidés,

- par la sortie d'opérations dont les permis de construire ont été déposés entre 2018 et 2019.

Année de mise en service des logements sociaux par secteurs de localisation - Source : RPLS 2021



Paroles aux communes : un essor de la production sociale lié à la mise en œuvre de différents outils

Face aux enjeux de développement de l'offre sociale, en particulier pour les deux communes concernées par la loi SRU, les communes ont mis en place des outils qui ont eu un réel effet levier sur la production sociale :

- La révision des différents PLU communaux a permis aux communes de mettre en œuvre **des outils visant à faciliter le développement de l'offre sociale (emplacements réservés, servitudes de mixité sociale sur le logement social, autorisations de déplacement du COS pour des opérations de logements aidés).**
- Sur la commune de Sillingy, le seuil de création de logements aidés au sein des opérations privées a été abaissé aux opérations comptant 6 logements au total, et le taux de logements aidés imposés augmenté à 33 %.
- A Sillingy et sur le chef-lieu de la Balme-de-Sillingy, une analyse des DIA a été réalisée pour identifier les parcelles foncières à acquérir pour le développement d'une offre sociale. Sur les autres communes, une identification de fonciers stratégiques a été menée au cours des révisions /modification de PLU.

Ces différents leviers ont notamment permis la livraison de 117 logements à Sillingy sur la période 2018-2020, sortant la commune de la situation de carence.

La CCFU soutient la production de logements locatifs sociaux par le versement d'une subvention aux communes, selon les règles suivantes :

- 17,5 €/m² de surface utile pour les logements locatifs PLS
- 35 €/m² de surface utile pour les logements locatifs PLUS
- 52,5 €/m² de surface utile pour les logements locatifs PLAI

La commune peut ensuite reverser cette subvention au bailleur social concerné ou financer les dépenses et les investissements induits par cette production de logements.

Sur la période 2012- 2021, 345 logements aidés ont subventionnés par la Communauté de Communes à l'échelle de l'intercommunalité. Seules 2 opérations de 6 et 20 logements n'ont pas été accompagnées financièrement par la CCFU. Le montant total des subventions alloués à la construction de logements aidés atteint 885 304 € sur la période 2012-2021 (soit une moyenne de 88 530 € par an).

Volumes de logements aidés subventionnés annuellement par la CCFU et montant des subventions – source : CCFU



NB : L'année de versement des subventions diffère de celle de l'agrément de l'état et du début de la construction du logement.

Paroles aux bailleurs sociaux : les subventions publiques sont nécessaires à l'équilibre des opérations

Le **modèle financier actuel du logement social** conduit à un développement de l'offre sociale réalisé en premier lieu par la mobilisation des **fonds propres** des bailleurs et par la possibilité offerte par l'Etat d'une **TVA réduite**.

Il est actuellement **difficile pour les bailleurs d'équilibrer une opération à l'aide de fonds propres**, compte-tenu de **coûts de construction et de foncier très élevés**, et de **niveaux de loyers sociaux bas** (la plupart des communes de la CCFU sont classées en **zone 3**, qui implique un plafond de loyers sur le parc social relativement bas).

Aussi, **les subventions supplémentaires** apportées par les communes sont nécessaires pour parvenir à un équilibre d'opération, et permettent également aux collectivités de se saisir du développement de l'offre sociale sur leur territoire.

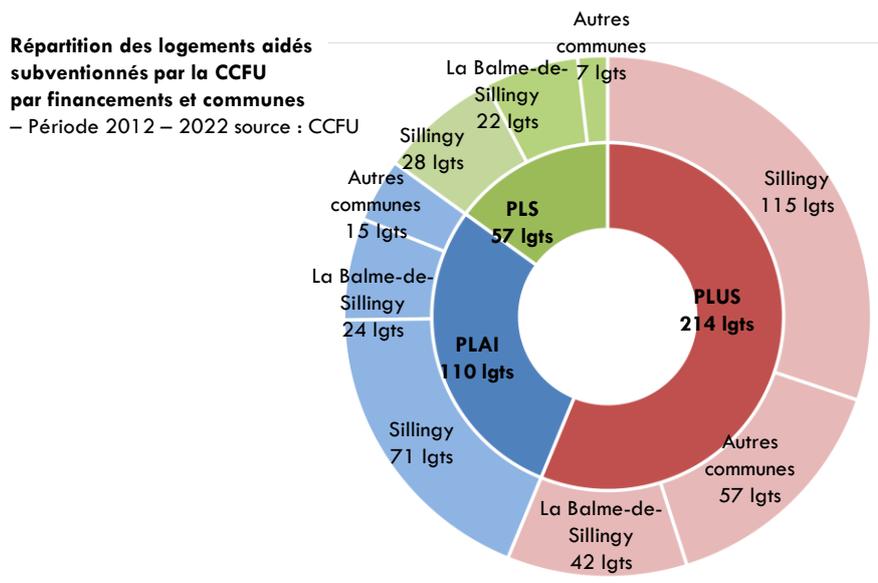
La majorité des logements aidés subventionnés sont financés en PLUS (56 %), suivis par l'offre en PLAI (29 %) et en PLS (15 %).

La grande majorité des logements aidés subventionnés ont été réalisés sur les communes concernées par la loi SRU : Sillingy (56% de la production entre 2012 et 2022) et la Balme-de-Sillingy (23 %).

Le renforcement de l'offre sociale sur les autres communes (Choisy, Lovagny, Mésigny, Sallenôves) reste modéré, avec une moyenne de 7 logements aidés subventionnés par an. Les financements concernent par ailleurs en grande majorité des logements PLUS.

Localisation de la production de logements aidés subventionnés par la CCFU 2012-2022 - source : CCFU





VI) Un parc social qui répond partiellement aux besoins des ménages locaux

CONSTAT 12. DES NIVEAUX DE LOYERS SOCIAUX MOINS ELEVES QUE LE DEPARTEMENT MAIS DES CHARGES ELEVES

Le niveau de loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social de la Communauté de Communes se situe à 6,2 €/m², soit un niveau proche de celui du Département (6,3 €/m²), et légèrement supérieur au niveau régional (5,9 €/m²).

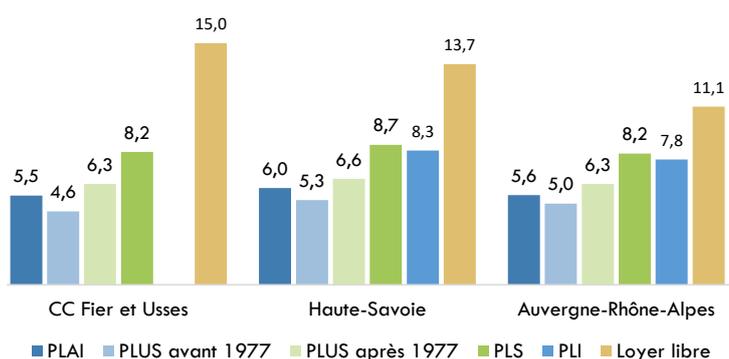
Le détail des niveaux de loyers moyens par financement permet de dresser plusieurs constats :

- Les niveaux de loyers de chaque typologie sont inférieurs à la moyenne départementale
- Les niveaux de loyers des logements PLUS construits avant 1977 sont particulièrement faibles (4,6 €/m²), inférieurs aux loyers PLAI (5,5 €/m²). Aussi, l'offre sociale accessible aux ménages aux très faibles ressources constitue en réalité une part plus élevée du parc social de l'intercommunalité (28 %)
- Les niveaux de loyers en PLS (8,2 €/m²) se démarquent nettement des autres types de financements, mais constituent pour autant un réel pallier entre l'offre sociale et l'offre libre (loyer moyen dans le parc privé de 15,7 €/m² pour un appartement, 12,4 €/m² pour une maison).

Commune	Loyer moyen du parc social en 2021
La Balme-de-Sillingy	5,9 €/m ²
Choisy	6,2 €/m ²
Lovagny	6,5 €/m ²
Mésigny	5,9 €/m ²
Nonglard	6,8 €/m ²
Sallenôves	6,2 €/m ²
Sillingy	6,6 €/m ²
CC Fier et Usse	6,2 €/m ²
Haute-Savoie	6,3 €/m ²
Auvergne-Rhône-Alpes	5,9 €/m ²

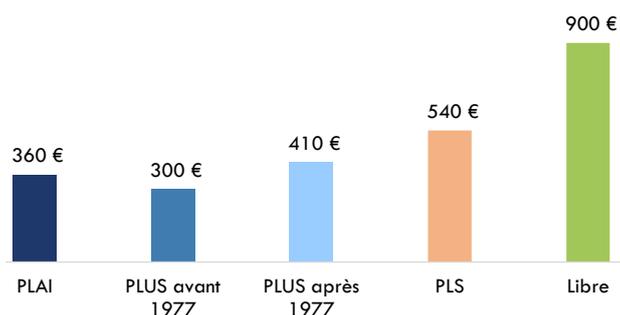
Loyer moyen par financement (€/m²) hors charges -

Source : RPLS 2021



Niveaux de loyers moyens par type de logement pour un T3 de 65 m²

- Source : RPLS 2021, www.ecologie.gouv.fr



Paroles aux CCAS : les niveaux de charges augmentent nettement les loyers du parc social

Les niveaux de loyers plutôt faibles des logements sociaux sont à relativiser compte-tenu des **niveaux de charges** très élevés qui s'appliquent sur le parc social, pouvant atteindre le montant du loyer. Il est à noter par ailleurs que les aides aux logements (APL) s'appliquent au loyer et non aux charges.

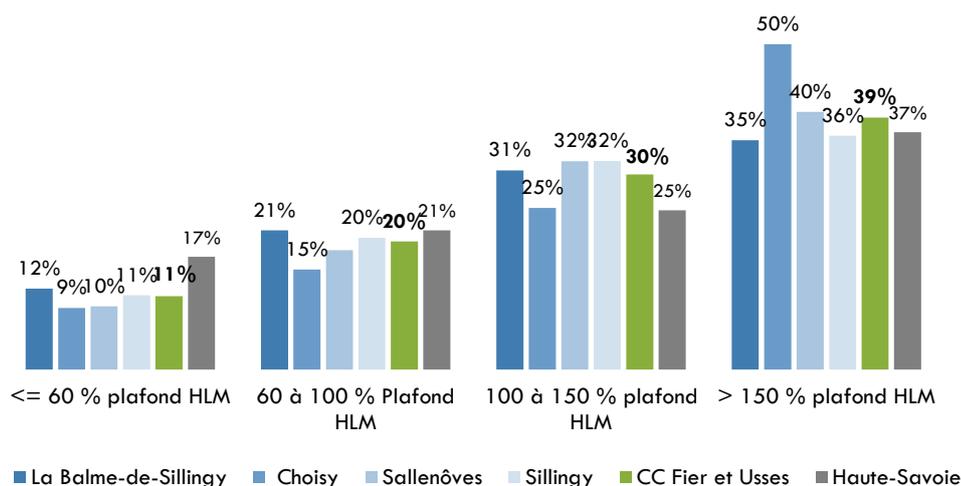
CONSTAT 13. PLUS DU TIERS DES MENAGES SONT ELIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL

Un tiers des ménages du territoire de la CCFU a des ressources inférieures aux plafonds HLM. En effet, 31% des ménages sont éligibles à un logement social ordinaire (PLAI/PLUS), soit 1849 ménages, soit une part inférieure à celle du département de la Haute-Savoie (38 %).

La proportion de ménages éligibles au logement social ordinaire est légèrement plus élevée sur les communes pôles de La Balme-de-Sillingy (34 %, soient 680 ménages) et de Sillingy (32 %, soient 632 ménages).

Dispersion des revenus des ménages fiscaux comparés au plafond HLM

Source : FILOCOM 2017



	ENSEMBLE DES MENAGES					Part des ménages sous les plafonds HLM
	<= 60 % plafond HLM PLAI	60 à 100 % Plafond HLM PLUS	100 à 150 % plafond HLM PLI	>150 % plafond HLM	TOTAL	
CC Fier et Usse	673	1176	1792	2314	5955	31 %
La Balme-de-Sillingy	250	430	615	708	2003	34%
Choisy	59	96	155	312	622	25%
Lovagny	< 11	87	123	243	453-464	19%
Mésigny	< 11	54	84	123	261-272	21%
Nonglard	< 11	54	86	101	241-252	22%
Sallenôves	27	51	89	110	277	28%
Sillingy	228	404	640	717	1989	32%

Plafonds de ressources en 2022 Source www.anil.org	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 626 €	21 139 €	27 481 €
2 personnes	16 939 €	28 231 €	36 700 €
3 personnes	20 370 €	33 949 €	44 134 €
4 personnes	22 665 €	40 985 €	53 281 €

Paroles aux communes :

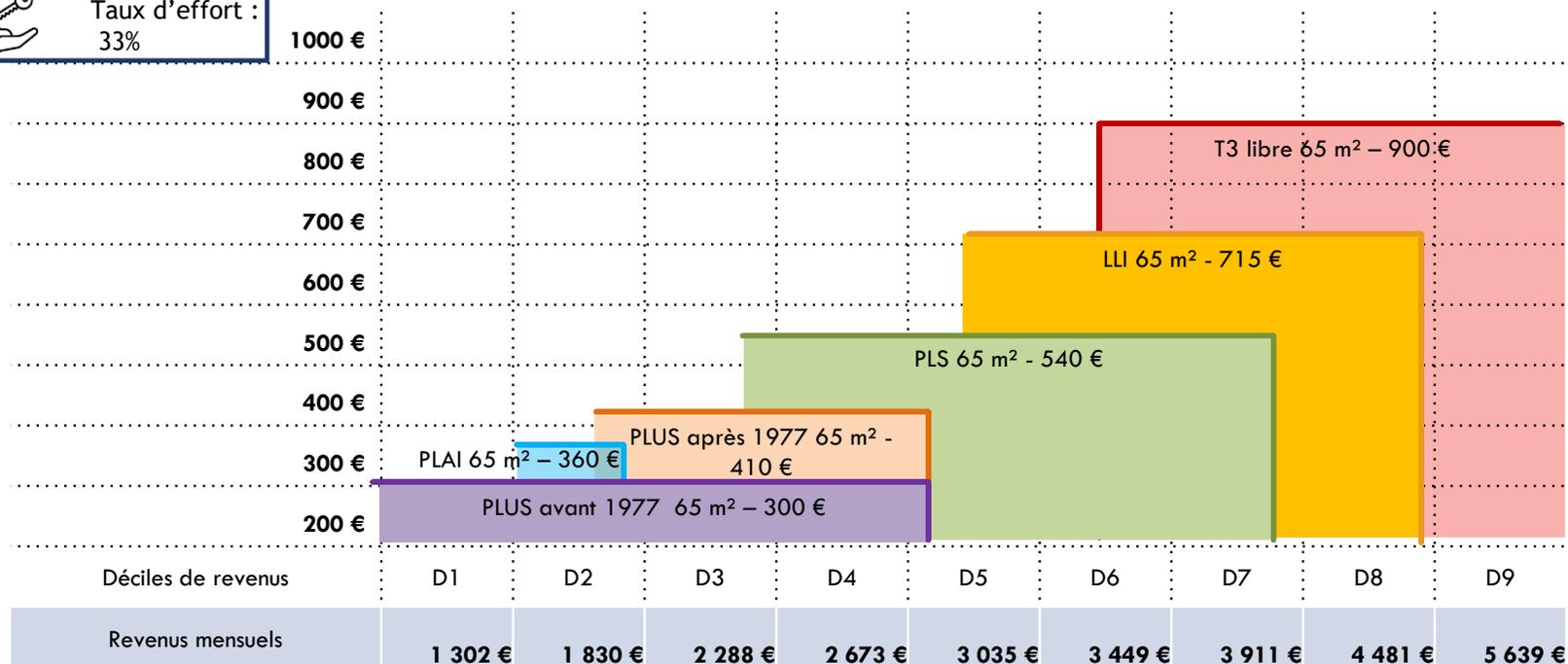
Les ménages locaux disposent de revenus trop élevés pour être éligibles au parc social, notamment des jeunes souhaitant décohabiter de chez leurs parents. Aussi, le parc locatif social développé ces dernières années a été attribué essentiellement à des personnes originaires de l'extérieur de l'intercommunalité.

CONSTAT 14. LE SEGMENT DU PLS COUVRE LES BESOINS DES MENAGES ENTRE L'OFFRE SOCIALE ET LIBRE

Positionnement des ménages en couple avec un enfant, locataires à CCFU, sur les différents segments du marché de la location
(niveaux de revenus imposables, hors aides au logement, hors charges)

Les différents niveaux de loyers présentés dans le graphique ont été calculés pour une surface de 65 m², selon les loyers moyens (en €/m²) fournis par RPLS 2020, par type de financements et pour la CCFU

 Taux d'effort : 33%



Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none">• Des enjeux de mise en conformité de l'offre sociale pour deux communes, une hausse de la production de logements aidés sur la période récente.• Des difficultés de développement de logements sociaux pour les bailleurs, hors du modèle de VEFA. Les subventions de la collectivité sont nécessaires pour permettre l'équilibre des opérations.• Des niveaux de charges dans le parc social élevés, qui augmentent fortement le coût global des logements pour les locataires du parc social.• Les ménages locaux ne sont pas prioritaires au sein du parc social de la CCFU.	<ul style="list-style-type: none">• Une réflexion à mener sur les modalités de subvention de la collectivité aux bailleurs sociaux.• Une vigilance à porter sur la gestion des zones constructibles stratégiques, en anticipant les besoins de production de logements sociaux.• La formalisation d'un plan d'action foncière permettant un suivi des fonciers stratégiques pour le développement résidentiel.• Le développement de partenariat entre l'EPF et les communes par le biais de conventions ou de consultations en amont des projets.• Le renforcement / l'homogénéisation entre les communes des leviers de production de logements sociaux (incitations financières ou fiscales).• Le développement de l'offre à destination des ménages aux ressources supérieures au plafond social, mais insuffisantes pour le parc privé. L'offre de logements intermédiaires apparaît comme le segment prioritaire à développer pour répondre à cette demande.

VII) Une pression sur l'offre sociale plus élevée sur certains segments du parc

A. UN PARC SOCIAL GLOBALEMENT PEU TENDU DU FAIT DE L'ACCROISSEMENT DE L'OFFRE

La CC Fier et Usse totalise 206 demandes de logements locatifs sociaux en 2020, un volume relativement stable par rapport à 2018 (217 demandes).

Le volume de demandeurs enregistre une hausse en comparaison avec les deux années précédentes (229 demandeurs en 2019, 209 en 2020).

Pression de la demande sociale selon les territoires - Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74

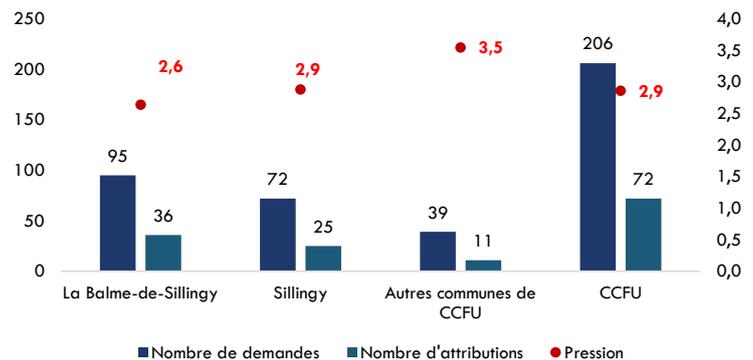
	CCFU	CA du Grand Anancy	CC du Pays de Cruseilles	CC Usse et Rhône	CC Rumilly Terre de Savoie	Haute-Savoie	Rhône-Alpes
Nb de demandes	206	8 183	207	129	599	24 290	193 046
Nb d'attributions	72	1 118	57	37	122	4 285	38 965
Pression	2,9	7,3	3,6	3,5	4,9	5,7	5,0

Compte-tenu de la hausse des mises en services sur la période récente, la pression sur le parc social de l'intercommunalité enregistre une pression plus faible qu'au sein des intercommunalités de comparaison et des échelons territoriaux supérieurs.

Il est à noter un phénomène de report des demandeurs d'Anancy vers la CC fier et Usse : le premier choix des ménages ayant eu un logement attribué sur la Communauté de Communes se portait d'abord sur Anancy.

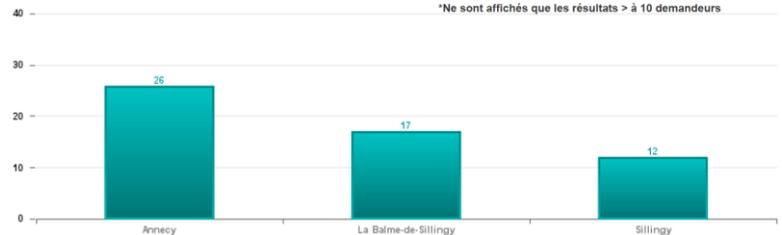
Pression de la demande sociale par communes de CCFU - 2020

Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



Commune souhaitée en 1^{er} choix par les demandeurs ayant eu une attribution (2020)- Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74

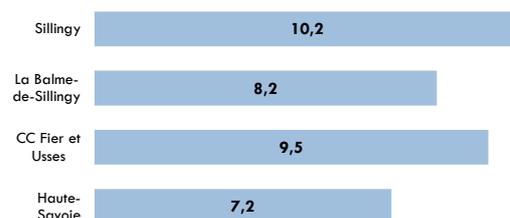
*Ne sont affichés que les résultats > à 10 demandeurs



Le parc social intercommunal enregistre un taux de mobilité des locataires relativement élevé : près d'un logement social sur 10 a accueilli un nouveau locataire entre 2020 et 2021.

Ce taux est notamment plus élevé que celui du département de la Haute-Savoie (7,2%), témoignant d'une plus grande fluidité du parc social de l'intercommunalité.

Taux de mobilité du parc social - Source : RPLS 2021



Paroles aux communes : une fluidité du parc social à nuancer

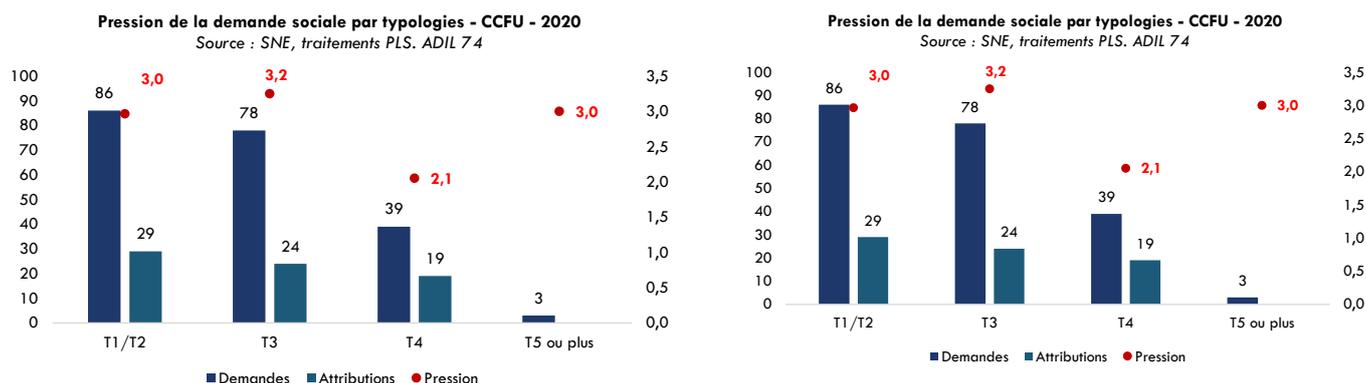
Les communes nuancent le constat statistique de fluidité du parc social et font état de refus d'une partie des locataires à s'installer dans un logement davantage adapté à la taille du foyer. Les raisons évoquées sont l'attachement des ménages à leur logement et à leur environnement, et le risque d'un surcoût de loyer. Les loyers des grands logements anciens sont en effet parfois moins élevés que les petits logements récents. Et même s'il y a un surcoût, le produit reste largement moins cher rapporté au m² de surface habitable.

B. UNE PRESSION SUR LE PARC SOCIAL EXACERBEE AU REGARD DE L'ENSEMBLE DES DEMANDES ET SUR CERTAINES TYPOLOGIES

Les petites et moyennes constituent les typologies les plus recherchées (60 % des demandes), et également celles soumises à une plus forte pression que la moyenne (respectivement 3 et 3,2 demandes pour une attribution).

La demande pour des grands logements (T4 et plus) est minoritaire (20 % des demandes exprimées en 2020), et font l'objet d'une pression peu élevée dans le cas des T4 (un logement attribué pour 2 demandes), en dépit d'un turn-over généralement plus faible des locataires au sein des logements familiaux.

Les demandes sont orientées en premier lieu vers les logements sociaux financés en PLAI (37 %), puis en PLUS (24 %). Ce parc fait l'objet d'une moins forte pression que la moyenne, en raison notamment, du développement récent orienté vers l'offre en PLAI et PLUS. À l'inverse, la demande sur les logements situés au-dessus des plafonds PLUS est peu importante, mais la pression sur cette catégorie de logements est forte.



Paroles aux communes et aux acteurs du logement : des besoins en grands logements sociaux existent aussi sur le territoire

La demande sur le parc social de La Balme-de-Sillingy et Sillingy porte en premier lieu sur les T2, ces demandes émanant de jeunes actifs ou de retraités ne pouvant plus supporter un loyer dans le parc privé).

La faible demande pour des grandes typologies ne doit toutefois pas masquer l'existence d'un besoin pour des logements sociaux familiaux. L'association Habitat et Humanisme évoque ainsi des **difficultés pour l'association à trouver des grands logements pour les ménages précaires qu'elle accompagne**. Par ailleurs les **grands logements sociaux sont actuellement rares sur le territoire et présentent des loyers trop élevés au regard des ressources des demandeurs**.

Paroles aux communes :

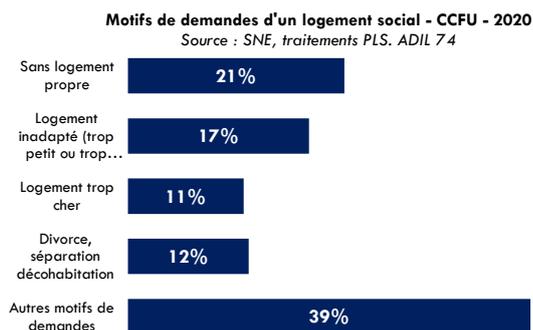
Le territoire de la CCFU est peu adapté à l'accueil de ménages très précaires (éligibles au parc PLAI), compte-tenu de la nécessité pour cette catégorie de ménages de disposer d'une bonne desserte en transports en commun.

Le parc social est insuffisamment identifié par les jeunes ménages.

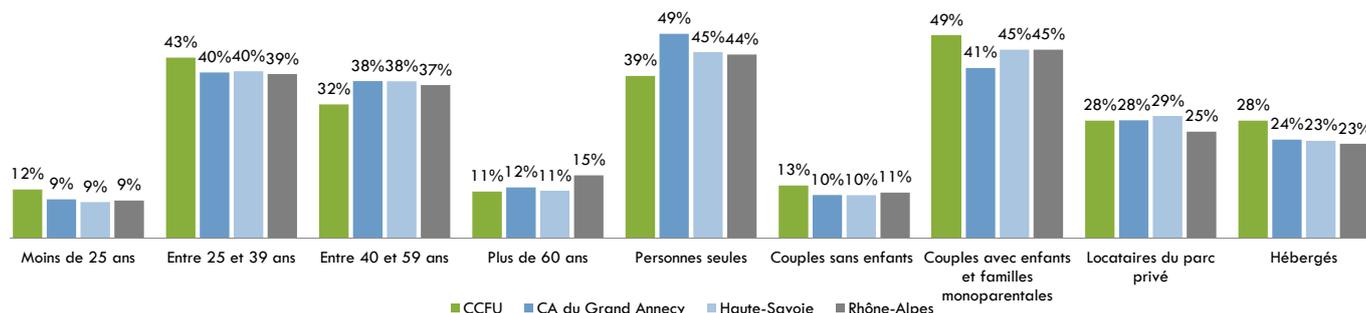
À l'instar du profil global de la population, les couples avec enfants sont surreprésentés parmi les demandeurs du parc social, et la part des personnes seules moins élevée qu'aux échelons de comparaison.

Il est à noter une plus forte représentation des jeunes de moins de 25 ans (12 %), qui interroge la capacité du parc privé à permettre la réalisation du parcours résidentiel pour cette classe d'âge, et notamment la décohabitation depuis le logement familial.

Il convient de noter sur le territoire la surreprésentation des ménages « hébergés » (chez des proches) et une forte part de ménages locataires du parc privé, qui peut être le signe d'une pression sur le parc privé local, et de situations de blocage des parcours résidentiels accrues sur le territoire.



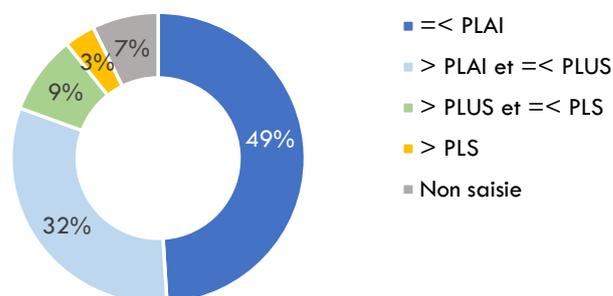
Profil des ménages demandeurs d'un logement social 2020
Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



Plus de 80 % des demandeurs d'un logement social sur le territoire ont des niveaux de ressources situés sous les plafonds du logement social classique (PLAI – PLUS) : près de la moitié ont des ressources situées sous les plafonds PLAI et un tiers se situent entre les plafonds PLAI et PLUS.

9% des ménages sont éligibles au PLS et 3% des demandeurs ont des ressources supérieures aux plafonds du logement social.

Niveaux de revenus des demandeurs par rapport aux plafonds HLM - Source : SNE, traitements PLS. ADIL 74



La pression sur le parc social apparaît exacerbée en prenant en compte l'ensemble des demandes : le territoire totalise 1754 demandes totales en 2021, conduisant à une tension nettement plus importante sur le parc social (24 demandes pour une attribution).

	LA BALME DE SILLINGY	SILLINGY	CHOISY	NONGLARD	LOVAGNY	MESIGNY	SALLENOVES
nouvelles demandes	390	393	92	73	149	43	37
renouvellements	200	206	27	30	94	13	7
total demandes en cours	590	599	119	103	243	56	44
attributions en 2021	34	26	4	2	1	4	2
Pression sur le parc	17	23	30	52	243	14	22

Paroles aux communes :

Les demandeurs d'un logement social sur la CC Fier et Usse cherchent en premier lieu à s'installer sur l'agglomération annecienne, pour bénéficier de la proximité des équipements et services et de la desserte en transport en commun. Toutefois ces ménages ne sont pas prioritaires sur Annecy.

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none">• Compte-tenu des capacités d'attributions relativement élevées (en lien avec les récentes livraisons de logements sociaux), une pression de la demande relativement modérée, une tension plus élevée sur les petits et moyens logements.• Une demande importante provient de ménages logés dans le parc privé ou hébergés chez un proche, pointant des situations de blocage du parcours résidentiel dans le parc privé.• Une partie des ménages locataires du parc social en sont captifs, du fait de la cherté du parc privé.• Un territoire peu adapté au développement d'une offre très sociale, compte-tenu de son profil relativement rural (faible desserte en transports en commun, éloignement des commerces et services...).	<ul style="list-style-type: none">• La poursuite du développement de l'offre sociale intégrant une diversité de typologies, permettant de répondre à la demande des jeunes ménages comme des ménages familiaux.• L'engagement d'une réflexion sur la mise en œuvre de critères d'attributions de logements permettant de faciliter l'accès aux ménages travaillant sur le territoire, par le biais d'un système de cotation de la demande.
Sujets à investir	
<ul style="list-style-type: none">• La maîtrise du patrimoine social existant : maîtrise des ventes, gestion des attributions, instauration d'une cotation de la demande permettant de favoriser les actifs locaux.• La maîtrise de la programmation : développement d'une offre adaptée aux besoins et aux capacités des ménages, leviers règlementaires / fiscaux en faveur de la production de logements abordables.• La modification de l'octroi des subventions à la production sociale (subventions directes aux bailleurs)	

LES DYNAMIQUES DU MARCHE DU LOGEMENT

I) Une construction de logements difficilement contrôlable

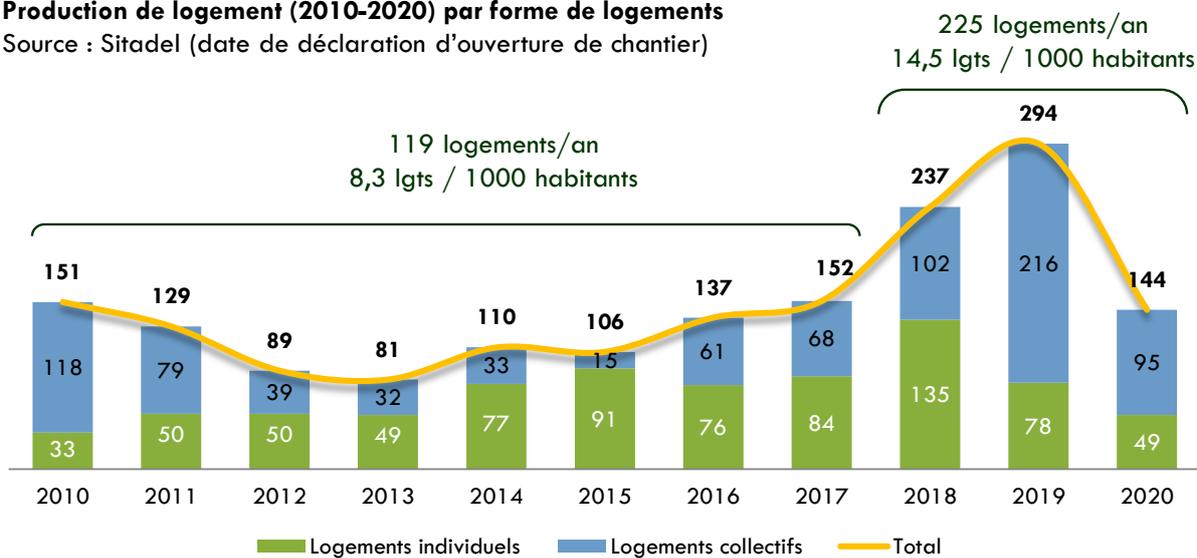
CONSTAT 15. UNE FORTE ACTIVITE DE CONSTRUCTION, DYNAMISEE PAR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sur la période **2010-2020**, **1 630 logements** ont été commencés sur la CC Fier et Usse (148 logements par an), soit un indice de construction élevé de **9,6 logements pour 1 000 habitants**. La production est équilibrée entre logements individuels et collectifs, avec une tendance récente de hausse de la construction de logements collectifs.

L'activité de construction connaît une **forte hausse sur les deux dernières années** (266 logements commencés par an, soit un indice de construction de **17,1 logements pour 1000 habitants**), qui s'explique notamment par un pic de production de logements locatifs sociaux.

Production de logement (2010-2020) par forme de logements

Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)

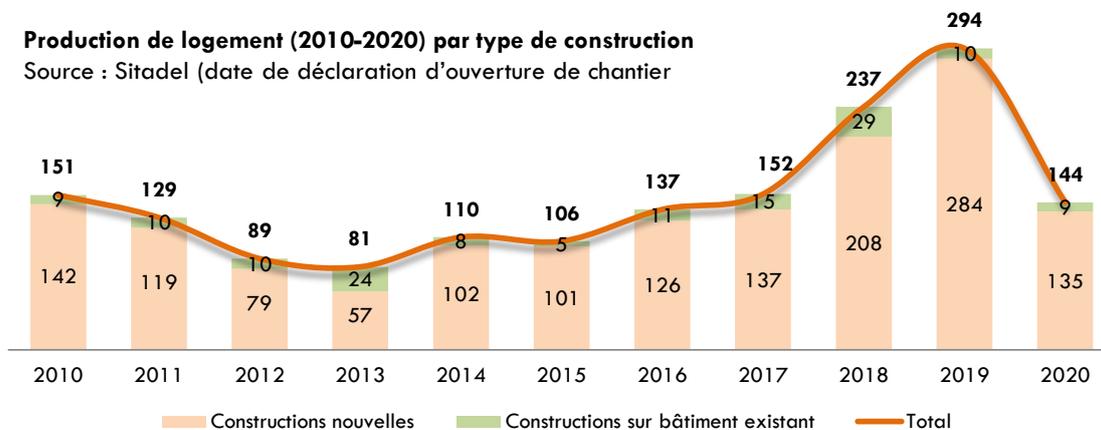


La grande majorité de la production de logements (91 %) se fait sur bâti neuf, il est à noter toutefois la réalisation de près de 150 logements sont produits sur bâtiment existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante : transformation de locaux en logements, ou construction supplémentaire de logements attenants à un bâtiment existant).

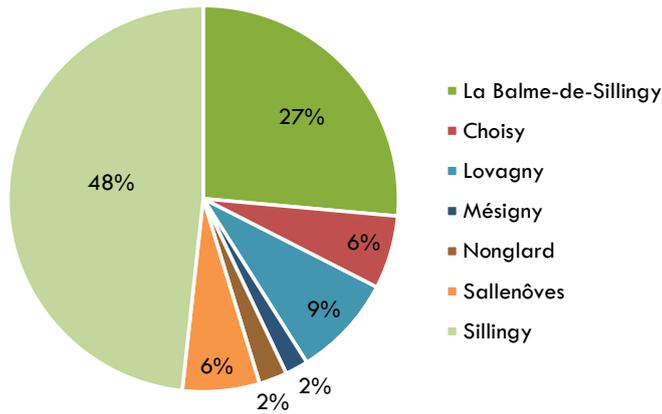
La catégorie « constructions sur bâtiment existant » regroupe les permis de construire concernant des travaux d'extension, de surélévation ou de création de niveaux supplémentaires créant un logement.

Production de logement (2010-2020) par type de construction

Source : Sitadel (date de déclaration d'ouverture de chantier)



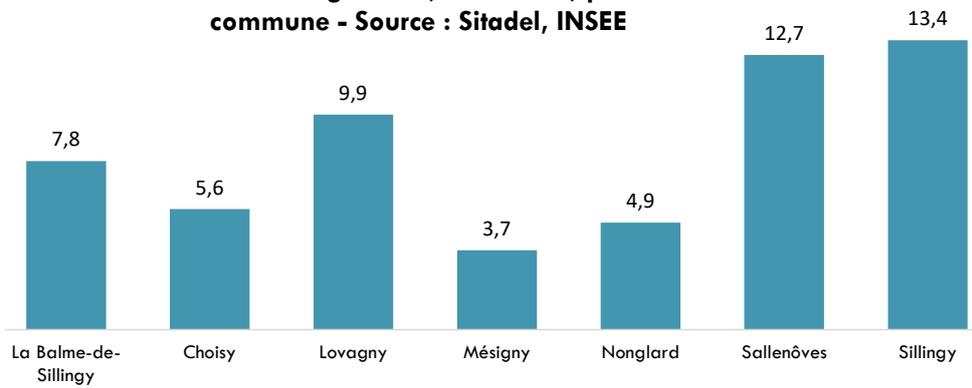
Répartition de la production de logements (2010-2020) par commune - Source : Sitadel



La majorité de la production de logements se localise sur les polarités de Sillingy et la Balme-de-Sillingy, et les deux communes présentent un indice de construction élevé.

L'activité de construction de logements est plus inégale au sein des communes rurales.

Indice de construction de logement (2010-2020) par commune - Source : Sitadel, INSEE



CONSTAT 16. UNE ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION PORTEE PAR LES OPERATEURS PRIVES

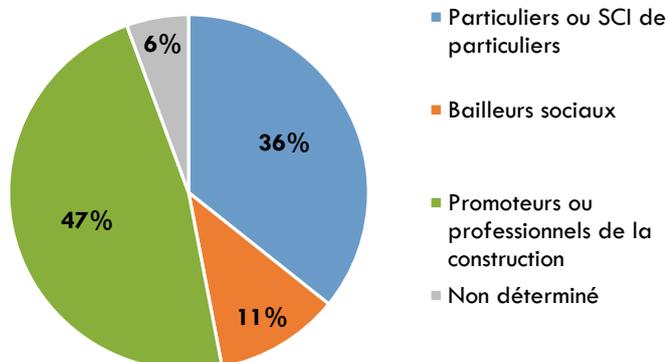
Durant la période 2010-2020, la majorité de la production de logements (58 %) est réalisée par des professionnels de la construction (promoteurs, SCI ou autres supports de programmes de construction) et des bailleurs sociaux.

Près de la moitié des logements réalisés sur la période ont pour maîtrise d'ouvrage des professionnels de la construction privée.

Les particuliers sont à l'origine de 36% de la production de logements.

Le poids de la production réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs met en évidence le recours à la VEFA auprès de promoteurs.

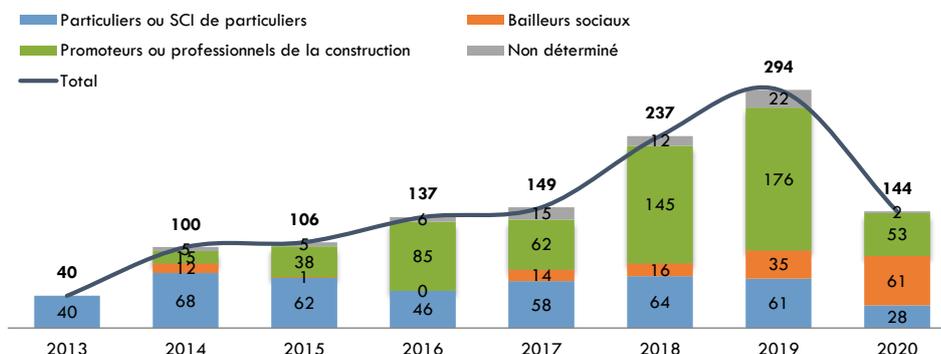
Production de logements (2010-2021) par types de maîtrise d'ouvrage –
Source : Sitadel



Paroles aux opérateurs : la prépondérance des opérateurs privés dans la production se poursuit actuellement

Des opérateurs de la promotion privée localisés jusqu'à précédemment sur l'agglomération annécienne se reportent désormais sur le secteur de Fier et Usse compte-tenu du renforcement récent des contraintes de développement des opérations neuves sur le secteur annécien.

Evolution de la production de logements (2013-2020) par types de maîtrise d'ouvrage –
Source : Sitadel



Paroles aux bailleurs sociaux : un nécessaire recours à la VEFA pour la production de l'offre sociale

Le **modèle financier actuel du logement social** conduit à un développement de l'offre sociale réalisé en premier lieu par la mobilisation des **fonds propres** des bailleurs et à l'appui de la **TVA réduite**. Toutefois, les **subventions supplémentaires** apportées par les communes sont également nécessaires, et permettent aux collectivités de se saisir du développement de l'offre sociale sur leur territoire.

La difficulté de développement du parc social pour les bailleurs réside d'abord dans le **manque de foncier disponible**. Aussi les bailleurs recherchent des partenariats avec des promoteurs pour acquérir des logements en VEFA.

L'augmentation récente du rythme de production de logements sociaux sur la CC Fier et Usse est liée à un **report des opérateurs privés depuis Annecy** vers la périphérie (qui augmente de fait le nombre d'achat en VEFA par les bailleurs). Une **péréquation se fait entre les logements libres et les logements sociaux**, qui permet d'équilibrer globalement l'opération. **Un prix plafond est appliqué sur les logements sociaux vendus en VEFA.**

CONSTAT 17. DES EVOLUTIONS CONSTATEES DANS LES MODES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- **Un phénomène de divisions parcellaires qui s'intensifie**

Le phénomène de divisions parcellaires et de divisions de logements par le biais d'initiatives privées, s'accroît ces dernières années, entraînant le développement de produits plus denses.

Cette situation s'est accélérée ces dernières années, favorisée par :

- Le raccordement par les communes de terrains aux réseaux d'assainissement collectif ;
- Le déclassement de zones constructibles au moment de la révision des PLU (en 2018-2019 pour cinq communes du territoire).
- Une tendance des opérateurs privés au rachat de grandes fermes pour divisions en plusieurs logements.



La densification du tissu urbain entraîne **une évolution dans les formes de logements proposés** :

- Un **renforcement du poids des logements collectifs**, y compris sur des secteurs ruraux (exemple du développement d'un programme de 45 logements à Mésigny, dont 28 appartements)
- Le développement de programmes individuels denses, avec de très petites parcelles
- Le développement de logement « Clés en main », en ossature bois.

Paroles aux communes : un mode de densification par le privé difficilement contrôlable par la collectivité

Le développement de logements individuels sur des petites parcelles pose la question de la **qualité vie des lotissements à terme** (conflits de voisinage).

La réduction de la taille des terrains peut également **dénaturer le tissu urbain** des secteurs ruraux.

Les communes disposent de **leviers limités pour encadrer les divisions parcellaires**, qui apparaissent davantage comme un phénomène subi par les communes, et imprévisible, ces divisions se réalisant au gré des opportunités foncières.

Enfin, la réalisation de nouveaux logements par divisions parcellaires peut entraîner un **coût supplémentaire pour la collectivité**, dans l'obligation de réaliser des travaux de raccordement aux réseaux.

II) Un renchérissement récent des prix de l'immobilier, déjà très élevés

CONSTAT 18. UN MARCHÉ DE L'ACCESSION PORTE PAR LES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

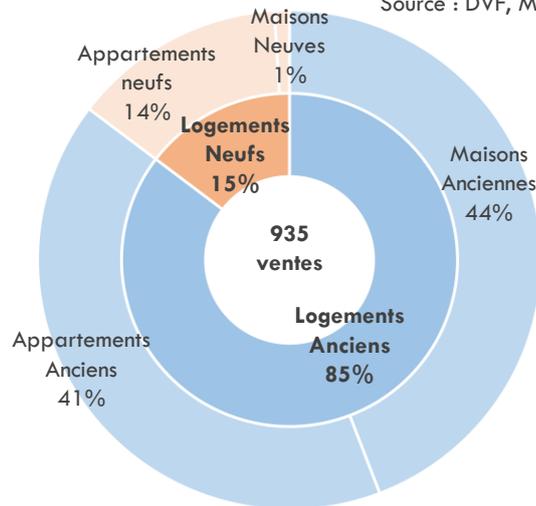
Le territoire totalise 935 ventes de logements sur la période 2016-2020, selon les données DVF.

Le marché immobilier du territoire est largement porté par les transactions de biens anciens, et la majorité des ventes concernent des appartements (55 %).

Les logements neufs ne pèsent que pour 15 % du volume de ventes globales entre 2016 et 2020.

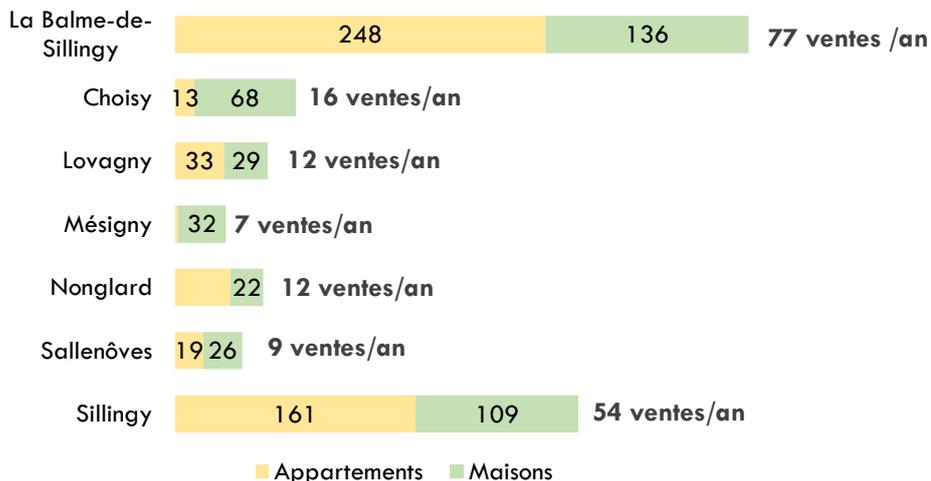
La majorité des ventes ont été réalisées sur les communes de Sillingy et La Balme-de-Sillingy

Répartition des transactions réalisées entre 2016 et 2020 sur la CCFU
Source : DVF, MCMA



CONSTAT 19. UNE HAUSSE DES NIVEAUX DE PRIX QUI S'ACCELERE ENCORE DEPUIS LA CRISE SANITAIRE

Nombre de transactions par commune – Source : DVF 2016-2020, MCMA



Paroles aux professionnels de l'immobilier : une forte tension du marché immobilier exacerbé par la crise sanitaire

Le nombre d'**acquisitions** a augmenté ces dernières années sur l'ensemble du bassin savoyard. Les agents immobiliers font état d'**une demande provenant de l'ensemble de la France**. Les **mutations professionnelles, notamment**, sont de plus en plus nombreuses. La période de crise sanitaire a accentué le phénomène.

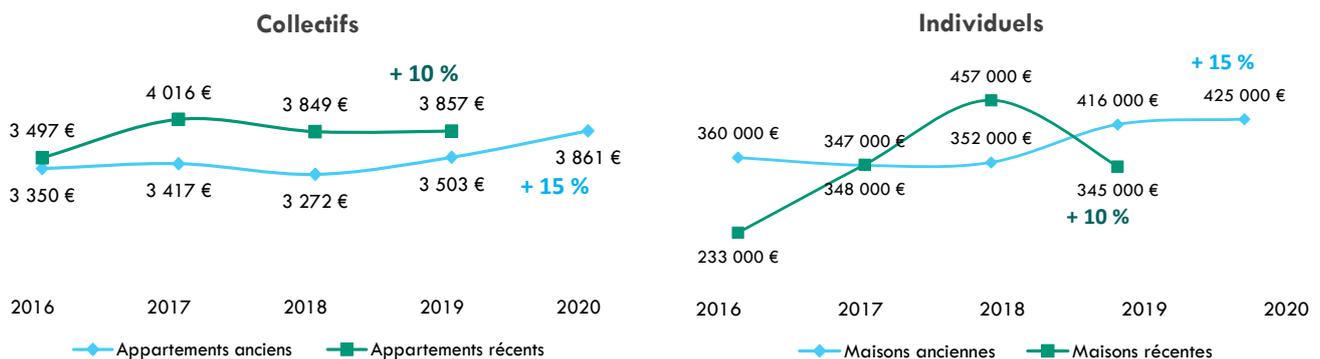
La part des **seniors** est plus importante au sein des acquéreurs des programmes neufs (plus de la moitié), qui recherchent la **proximité des services** et un logement moins contraignant à entretenir.

Les propriétaires bailleurs réalisent une **très forte plus-value à la revente** de leur terrain ou de leur logement (par exemple, une maison achetée 385 000 € à Nonglard en 2008 a été revendue 645 000 € en 2022).

La tension sur le marché conduit à une **réduction des délais de vente** (entre 48h et 15 jours pour un appartement à la Balme-de-Sillingy, une semaine pour une maison), et à des **ventes sans négociation de prix**. La période de crise sanitaire a participé à tendre davantage encore le marché immobilier.

Il est constaté une **forte hausse de la notoriété résidentielle de la CC Fier et Usse** : les acquéreurs recherchent désormais sur ce secteur, alors qu'il s'agissait auparavant d'un secteur de report d'Annecy.

Evolution des prix de transactions des biens à la revente - Source : DVF, MCMA



Les niveaux de prix par année fournis par les données DVF **mettent en évidence une tendance à la hausse des prix (10 à 15 % de hausse en 5 ans)** des appartements comme des maisons, pour des biens anciens et récents.

En 2022, les agents immobiliers indiquent les niveaux de prix suivants :

- ✓ Le cœur de marché de l'individuel ancien se situe aux alentours de **550 000 €** sur le territoire, pour une maison ancienne avec travaux et un terrain de 1 000 m² ;
- ✓ La fourchette basse des prix sur le segment de l'individuel se situe aux alentours de **470 000 – 480 000 €** pour une maison neuve standardisée avec un terrain de 300 m² ;
- ✓ Sur la fourchette haute du marché, Une maison individuelle sur un secteur de bonne notoriété se commercialise **jusqu'à 900 000 €**.

Compte-tenu de la hausse du prix du foncier, le prix des maisons neuves tend à s'aligner sur les prix de l'ancien.

CONSTAT 20. DES CAPACITES D'ACCES AU LOGEMENT TRES CONTRAINTEES POUR LES SALARIES EN EUROS

COUPLE SANS ENFANT CCFU	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9
	13 020 €	18 300 €	22 875 €	26 730 €	30 345 €	34 485 €	39 105 €	44 805 €	56 385 €
	Classes modestes			Classes moyennes			Classes supérieures		
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible*	1 085 €	1 525 €	1 906 €	2 228 €	2 529 €	2 874 €	3 259 €	3 734 €	4 699 €
Loyer maximum admissible	271 €	381 €	477 €	557 €	632 €	718 €	815 €	933 €	1 175 €
Remboursement maximum admissible					834 €	948 €	1 075 €	1 232 €	1 551 €
Budget couple (1,5 UC - 10% d'apport)	Non solvables				243 000 €	276 000 €	313 000 €	359 000 €	452 000 €
Budget avec 25% d'apport					292 000 €	331 000 €	376 000 €	431 000 €	542 000 €

En considérant les revenus disponibles (INSEE filosofi 2018) des couples locataires, et en intégrant un reste à vivre de 1 500 €, et les taux d'efforts, et conditions d'emprunts suivants, il apparaît :

- Que la majorité des couples locataires sur la communauté de communes (ensemble des classes moyennes) dispose d'un budget maximum de 315 000 € avec un apport de 10%.
- Seuls les classes moyennes supérieures peuvent se positionner sur un appartement neuf. Le segment individuel est inaccessible à l'ensemble des classes moyennes primo-accédantes.

Prêt principal	
Durée	Taux
25 ans	1,20%
Taux d'effort en location	25,0%
Taux d'effort accession	33,0%
Apport 1	10,0%
Apport 2	25,0%
Reste à vivre minimum PERSONNE SEULE	1 000 €
Reste à vivre minimum COUPLE SANS ENFANT	1 500 €
Reste à vivre minimum COUPLE 1 ENFANT	1 800 €
Reste à vivre minimum COUPLE 2 enfants	2 100 €

Paroles aux communes

Les ménages actifs locaux n'ont pas les ressources suffisantes pour accéder à la propriété sur la communauté de communes et sont contraints de reporter sur d'autres secteurs. À l'exception des personnes bénéficiant de l'héritage d'un terrain, les jeunes locaux ne parviennent pas à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

CONSTAT 21. UN MARCHÉ DE LA LOCATION SOUS-OFFREUR ET VALORISE

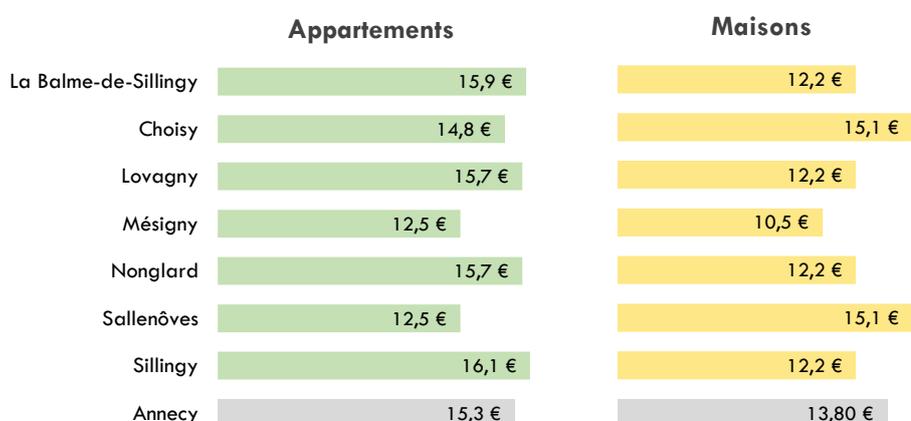
Le marché locatif privé est sous-offreur sur le territoire, les biens à la location sont essentiellement localisés sur les communes de Sillingy et La Balme-de-Sillingy.

L'offre se compose en premier lieu de T2 et T3, les logements familiaux (grands appartements, maisons) sont rares à la location.

Compte-tenu de la rareté de l'offre, les niveaux de loyers sont élevés : environ 25 €/m² hors charges en moyenne pour un studio, entre 14 et 15€/m² pour les appartements T2 et T3. Les logements individuels de qualité, se valorisent aux alentours de 14-15 €/m².

Les logements recensés sur les sites spécialisés sont en grande majorité des biens en bon état, qui disposent d'un espace extérieur.

Niveaux de loyers au sein de la CCFU – source : www.ecologie.gouv.fr



Caractéristiques des biens mis en location sur la CCFU – source : [seloger](#), [le boncoin](#)

	Surface des logements	Niveaux de loyer	Caractéristiques des biens en location
Studio	25 m ²	500 – 600 €/mois*	Rares, uniquement sur La Balme-de-Sillingy
T2	40 – 55 m ²	700- 800 €/mois*	
T3	65-70 m ²	900-950 €/mois	
Maison T4	100-140 m ²	1600-1800 €/mois	Rares, biens avec jardin et garage

*La fourchette haute des loyers correspond à des biens meublés

Paroles aux professionnels de l'immobilier :

Le marché locatif privé fait l'objet d'une très forte tension (10 demandes pour une location sur le secteur de La Balme-de-Sillingy). **Les niveaux de loyers pratiqués peuvent dépasser ceux présentés ci-dessus.**

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Des niveaux de prix décorrélés des ressources des ménages locaux, en location comme en accession, et qui continuent de croître. • Une incapacité des ménages locaux à poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire. • Un développement résidentiel réalisé en grande partie par des opérateurs privés, au gré des opportunités foncières, et peu maîtrisable par la collectivité. • Une densification qui peut être subie par les habitants des nouvelles opérations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement d'une offre abordable, permettant le maintien sur place des catégories de populations les moins aisées (ménages jeunes, familles monoparentales) et pour les classes moyennes / actifs. • Le renforcement / l'homogénéisation entre les communes des contraintes réglementaires permettant de maintenir une densification cohérente avec le tissu urbain actuel. • Une réflexion sur l'évolution des formes urbaines, permettant de concilier la maîtrise de la consommation foncière et la qualité de vie au sein des nouvelles opérations.
Sujets à investir	
<ul style="list-style-type: none"> • La maîtrise de la programmation : gestion des zones constructibles stratégiques, stratégie foncière... • Le développement d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs au sein des communes en rattrapage des objectifs de la loi SRU. • La maîtrise de la qualité de l'offre : coûts du logement, typologies, qualité de la construction, encadrement de la division parcellaire... • L'apport de réponses aux porteurs de projets d'amélioration de l'habitat (conseil / communication / financements) 	

LES BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

1) Des enjeux de renforcement de l'offre pour les seniors dépendants

Le territoire dispose d'un EHPAD à Sillingy, d'une capacité d'hébergement de **84 places**.

Le taux de couverture en EHPAD est **similaire à celui de la Haute-Savoie** (85 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus) **et inférieure à celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes** (103 places).

EHPAD LE BOSQUET DE LA MANDALLAZ	SILLINGY	84	
	Auvergne-Rhône-Alpes	Haute-Savoie	CCFU
Taux d'équipement en places dans les structures EHPAD pour 1000 personnes âgées de 75 ans et +	103	85	84

Sites internet des EHPAD www.observatoire-des-territoires.gouv.fr

Les constats de l'Analyse des besoins sociaux :

- Les acteurs interrogés dans le cadre de l'analyse des besoins sociaux considèrent que **l'unique EHPAD de l'intercommunalité ne peut répondre à la demande**.
- L'offre médicale est par ailleurs considérée comme faible. Cette situation se répercute sur les services de soins et d'aide à domicile qui sont alors confrontés à des situations plus difficiles.
- Globalement, de nombreux acteurs considèrent l'offre (pour répondre à l'augmentation du vieillissement) comme insuffisante.

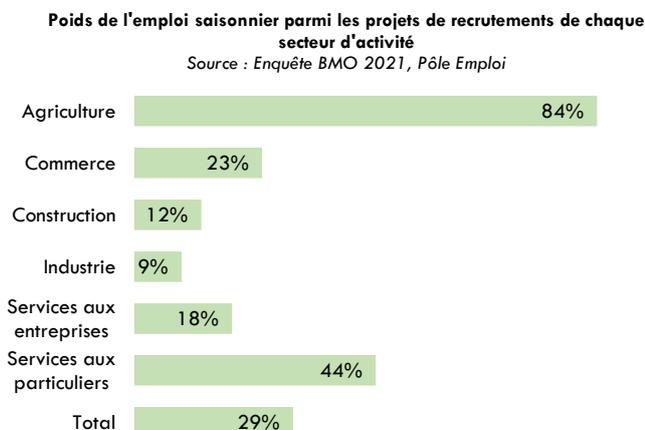
L'Analyse des besoins sociaux identifie plusieurs pistes de développement de l'offre de logements / hébergements :

- Le développement des habitats partagés et des colocations : les colocations entre seniors semblent intéresser un nombre croissant de seniors, qui cherchent à rompre l'isolement. Concernant l'habitat partagé, il serait pertinent de prendre contact avec « Un toit deux générations » qui travaillent sur ce type d'habitat partagé sur le département.
- Mettre à l'étude la possibilité de création de structures alternatives ou intermédiaires (entre la maison individuelle et la maison de retraite) pour les personnes âgées, près des services et commerces. Ce type de structure doit toutefois être adaptée au niveau de vie des seniors du territoire.

II) Un plus faible recours à la main d'œuvre saisonnière qu'à l'échelle départementale et régionale

Le bassin d'emploi d'Annecy est plus faiblement pourvoyeur en emplois saisonniers qu'aux échelons territoriaux supérieurs : en 2021, 29 % des projets de recrutements concernent des postes saisonniers, contre 40 % pour la Haute-Savoie et 35 % pour Auvergne-Rhône-Alpes (Pôle Emploi, enquête besoins en main d'œuvre).

Les secteurs agricoles et des services aux particuliers présentent une plus forte dépendance au recrutement de saisonniers. À l'échelle du bassin d'emploi d'Annecy, 320 et 2210 postes saisonniers sont respectivement recherchés au sein des deux secteurs.



Paroles aux professionnels :

Il n'existe pas de besoins spécifiques en matière de logements / hébergements de saisonniers. En revanche, il y a un enjeu de logements des salariés permanents (exprimé notamment pour les entreprises).

III) Un nombre de recours limité de ménages reconnus prioritaires sur le territoire et à reloger

Le territoire fait l'objet d'un nombre de recours limité de ménages reconnus prioritaires sur le territoire et à reloger :

- En 2020 et 2021, 23 ménages ont été reconnus prioritaires DALO sur la CC Fier et Usse (3,11 % des ménages DALO du département)
- En 2021, 6 ménages DALO sont à reloger sur le territoire de l'EPCI dont 1 ayant dépassé le délai légal de relogement.

La communauté de communes ne regroupe aucune offre d'hébergement d'urgence ou d'insertion à destination de ménages précaires.

Paroles aux professionnels :

Les ménages DALO du territoire sont généralement proposés par la Préfecture et sont extérieurs au territoire. Or le territoire est peu adapté pour ces personnes précaires, peu mobiles (peu de commerces, services de proximité).

IV) Le territoire est en conformité avec le schéma d'accueil des gens du voyage

Le territoire de la CC Fier et Usse compte en 2022 **une aire permanente d'accueil de Sillingy, d'une capacité de 8 places, cette aire intègre deux terrains familiaux (4 places)**. Un prestataire, la Société de Gestion et de Conseil des Savoie, est mandaté par la CC Fier et Usse pour la gestion de l'aire d'accueil.

L'EPCI apporte **un financement à la réalisation d'une aire de grand passage** sur le territoire du Grand Annecy.

Aussi, l'EPCI est **en conformité avec les objectifs du SDAGV 2019-2025 de Haute-Savoie**.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2019-2025 de la Haute-Savoie fait état à l'échelle de la CC Fier et Usse :

- 6 demandes de sédentarisation en 2018
- 4 ménages à sédentariser sur la durée du schéma
- 8 places de terrains familiaux locatifs (TFL) à créer dont 4 places au 1er janvier 2020 et 4 places au 1er janvier 2022
- La réalisation de l'aire d'accueil de la commune de Sillingy
- La création d'une aire de grand passage sur le territoire du Grand Annecy ou de la communauté de communes Fier et Usse où les besoins sont importants. Un volume de 150 places est à créer. Les autres EPCI de l'arrondissement participent à son financement, en termes d'investissement et de fonctionnement, à l'exception de Rumilly Terre de Savoie qui dispose d'une aire de grand passage (échéance de mise en service : 01/05/2022).



Aire d'accueil à Sillingy, Mars 2022, photo Mercat.

Paroles aux services de l'État :

L'EPCI répond aux obligations actuelles du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la Haute-Savoie 2019-2025.

La création d'une aire fixe de grand passage sur le secteur d'Annecy (et pour laquelle la CC Fier et Usse apporte une participation financière) est à réaliser dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, la CC Fier et Usse est invitée au sein du futur PLH à afficher des objectifs plus ambitieux en matière de **sédentarisation** des gens du voyage.

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none">• Une hausse à venir des populations séniore en perte d'autonomie, un territoire peu doté en accueil pour ce type de public.• Un territoire <i>a priori</i> peu concerné par l'emploi saisonnier et les besoins en hébergement pour ce type de salariés.• Concernant les Gens du Voyage, la CCFU répond actuellement aux objectifs fixés par le SDAGV 2019-2025.	<ul style="list-style-type: none">• Des réflexions à mener sur la pertinence du développement de structures d'hébergement spécifiques et le renforcement des services d'aide à domicile.• Le recensement des besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage, afin d'anticiper les futurs objectifs du schéma départemental.
Sujets à investir	
<ul style="list-style-type: none">• Le renforcement de l'offre de structures spécifiques et de services d'aide à domicile.• Le développement d'une offre permettant la sédentarisation de gens du voyage.	

ANNEXES : LES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES POUR LA REALISATION DU DIAGNOSTIC

Le recensement de l'INSEE

▪ Le recensement 2018

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2018 (RP2018) porte sur des données enquêtées entre 2013 et 2018.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.

- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

Les sources fiscales

▪ Filosofi

Cette base de données est issues de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

▪ Filocom :

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposant de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

▪ **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

▪ **LOVAC**

Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans les fichiers 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.

Autres sources sur le parc privé

▪ **Registre des copropriétés de l'ANAH**

Ce registre recense les copropriétés à usage d'habitat, qui dispose chacune d'une immatriculation. Les données statistiques issues du registre renseignent notamment sur le nombre de lots, l'époque de constructions, la présence d'un syndic, la classe énergétique ou le niveau d'impayés de charges.

Le parc social

▪ **RPLS 2021**

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- Les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- Et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

▪ **Système National d'Enregistrement**

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations concernant :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

Les marchés immobiliers

▪ **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

▪ **DVF**

Les « Demandes de valeurs foncières », publié et produit par la direction générale des finances publiques, permet de connaître les transactions immobilières intervenues au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et les DOM-TOM. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

Les données DVF ont été collectées via la plateforme Mieux Connaître pour Mieux Agir (MCMA).

▪ **CLAMEUR**

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

▪ **La « carte des loyers »**

Le projet « carte des loyers », déployé par Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) constitue une base de données regroupant plus de 9 millions d'annonces locatives (sites SeLoger, leboncoin, PAP), permettant d'élaborer des indicateurs du loyer par m² à l'échelle communale.

▪ **Veille sur les sites des annonces immobilières**

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que SeLoger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

Publics spécifiques

▪ **L'Observatoire des territoires**

L'Observatoire des territoires propose un ensemble d'indicateurs relatifs aux dynamiques et aux disparités territoriales ainsi qu'aux politiques menées dans le champ de l'aménagement et du développement des territoires.

▪ **Enquête Besoin en Main d'œuvre de Pôle Emploi**

Ces données reposent sur les résultats d'un questionnaire adressé à 1,7 millions d'établissements afin de connaître leurs besoins en recrutement par secteur d'activité et par bassin d'emploi.