

2019

SCoT Cœur du Faucigny
Version au 7 novembre 2019

Rédacteur
Guillaume DEGIULI
Florence LACHAT



**COMMISSION THEMATIQUE
URBANISME LOGEMENTS -
DIAGNOSTIC**

Table des matières

DIAGNOSTIC : Urbanisme-Logements.....	3
1. Une dynamique démographique soutenue	3
2. Parc de logements.....	9
3. Logements sociaux.....	22
4. Parcours résidentiel	30
5. Quelle armature territoriale ?.....	31
6. Modes de vie et formes urbaines ... une adéquation à construire	33
7. Quelle consommation d'énergie pour nos logements ?.....	35
8. Ce qu'il faut retenir sur le logement	37
9. Enjeux thématiques identifiés sur le logement	39

DIAGNOSTIC : Urbanisme-Logements

1. Une dynamique démographique soutenue

Nombre d'habitants : croissance comparée¹

La croissance comparée du nombre d'habitants par intercommunalité montre des évolutions différenciées selon les territoires :

	Nombre d'habitants en 2016	Nombre d'habitants en 1999	Évolution par an entre 1999 et 2016 (%)
CCAS	20270	13156	2,6
CCFG	28076	21619	1,5
CC4R	19414	14422	1,8
CCVV	7739	5707	1,8
Cœur du Faucigny	75499	54904	1,9

Sur le territoire Cœur du Faucigny, la population a augmenté de 1,9 % chaque année entre 1999 et 2016 avec des disparités suivant les communautés de communes.

Il existe un taux de croissance différent selon les intercommunalités et selon les communes.

Nom de la commune	Nom de l'intercommunalité	1999-2016 Taux de croissance (%)
Arbusigny	CCAS	3,0%
Arthaz-Pont-Notre-Dame	CCAS	1,6%
Ayze	CCFG	1,1%
Boège	CCVV	1,1%
Bogève	CCVV	1,7%
Bonneville	CCFG	1,4%
Brizon	CCFG	1,3%
Burdignin	CCVV	0,6%
Contamine-sur-Arve	CCFG	2,9%

¹ Note : Les données du recensement de 2016 ont été mises en ligne en Janvier 2019 par l'INSEE. Les populations légales de l'année N sont actualisées tous les ans et mises en ligne à la fin décembre de l'année N+2.

Faucigny	CC4R	2,4%
Fillinges	CC4R	2,1%
Habère-Lullin	CCVV	2,8%
Habère-Poche	CCVV	4,1%
Marcellaz	CC4R	2,2%
Marignier	CCFG	1,3%
Mégevette	CC4R	2,9%
Monnetier-Mornex	CCAS	1,6%
La Muraz	CCAS	2,5%
Nangy	CCAS	4,7%
Onnion	CC4R	3,0%
Peillonex	CC4R	1,8%
Pers-Jussy	CCAS	2,3%
Glières-Val de Bornes	CCFG	1,9%
Reignier-Ésery	CCAS	2,6%
Saint-André-de-Boège	CCVV	0,5%
Saint-Jean-de-Tholome	CC4R	1,8%
Saint-Jeoire	CC4R	1,2%
Saxel	CCVV	1,9%
Scientrier	CCAS	3,6%
La Tour	CC4R	0,8%
Villard	CCVV	0,9%
Ville-en-Sallaz	CC4R	1,7%
Viuz-en-Sallaz	CC4R	1,6%
Vougy	CCFG	2,9%

Croissance démographique : solde migratoire et excédent démographique

Quelques définitions² :

- Le solde migratoire (ou accroissement migratoire) est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire (immigrants) et le nombre de personnes qui en sont sorties (émigrants), calculé le plus souvent au cours d'une année.
- Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès calculé le plus souvent au cours d'une année.
En général, le nombre de naissances est supérieur à celui des décès, on parle alors d'accroissement naturel.
Lorsque le nombre de décès est supérieur à celui des naissances, on parle d'accroissement négatif.

² source : <https://www.ined.fr/fr/lexique>

Le taux d'accroissement naturel est le rapport du solde naturel à la population totale moyenne de cette période. Il est en général calculé pour une année et est aussi égal à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité.

- La croissance démographique correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire, calculé en général pour une année. L'effectif d'une population augmente quand il y a excédent des naissances sur les décès (solde naturel) et des entrées de migrants sur les sorties (solde migratoire). Le taux d'accroissement annuel est le rapport entre la variation de la population au cours d'une année et son effectif au milieu de l'année.

DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

De 2000 à 2009	Naissances	Décès	Tx natalité (%)	Tx mortalité (%)	Solde naturel	Solde migratoire
Périmètre	7 993	3 620	12,94	5,86	4 373	7 513
Département	89 295	45 443	13,77	7,08	43 852	55 053

Source : INSEE

De 2010 à 2016	Naissances	Décès	Tx natalité (%)	Tx mortalité (%)	Solde naturel	Solde migratoire
Périmètre	6 199	2 870	12,42	5,75	3 329	3 829
Département	68 462	35 927	12,57	6,60	32 535	47 486

Sources : INSEE, TERACTION 2019

Éléments de la structure de la population résidente

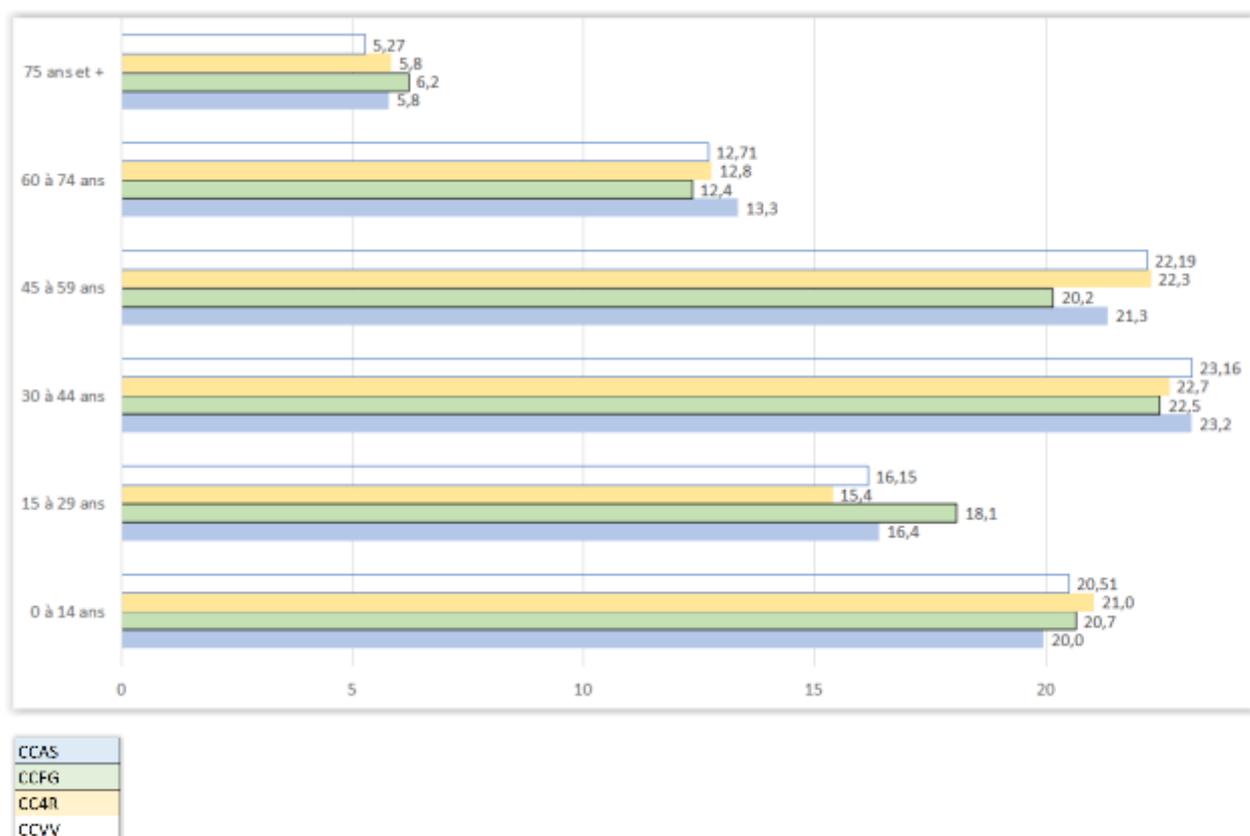
Il s'agit d'analyser la composition de la population selon diverses caractéristiques démographiques (sexe, âge, état civil, nationalité, etc.).

Age des habitants

Nom de l'intercommunalité	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
CCAS	20%	16%	23%	21%	13%	6%
CCFG	21%	18%	22%	20%	12%	6%
CC4R	21%	15%	23%	22%	13%	6%
CCVV	21%	16%	23%	22%	13%	5%
CDF	21%	17%	23%	21%	13%	6%

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Répartition de la population du SCOT Cœur du Faucigny par tranche d'âge et par communauté de communes en pourcentage



Graphique : Répartition de la population par communauté de communes et par âge (données INSEE dossier complet Commune_2015)

La classe d'âge la plus représentée est celle des 30 à 44 ans. Globalement, il y a 61 % de la population du territoire Cœur de Faucigny qui a moins de 44 ans.

Médiane de revenu des ménages

	Population en 2015	Nombre de ménages fiscaux en 2015	Médiane de revenu en 2015
CCAS	19340	7543	31806
CCFG	26898	10857	24824
CC4R	18644	7456	29074
CCVV	7436	2994	27261
CDF	72318		28241

Source : Insee, Recensements de la population - Etat civil - CLAP, Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal .

En 2015 ; la médiane de revenu pour les ménages du territoire CDF est de 28'241 €.

D'après les données de l'INSEE, la médiane du revenu³ disponible par unité de consommation⁴ en 2015, en Haute-Savoie, est de 25001 €

Ménages

Quelques définitions :

Ménage : ensemble des personnes qui résident dans un même logement, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Un ménage peut être constitué par une seule personne. Lorsque plusieurs familles partagent un même logement, on parle de ménage multiple.

Dans le recensement, on distingue les ménages dits "ordinaires" des ménages collectifs, qui désignent les personnes vivant en collectivité (hôpitaux, prisons, gendarmes, etc.)

³ Médiane de revenu : Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffre d'affaires..., la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales. Ainsi, pour une distribution de salaires, la médiane est le salaire au-dessous duquel se situent 50 % des salaires. C'est de manière équivalente le salaire au-dessus duquel se situent 50 % des salaires.

⁴ Unité de consommation (UC) : pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

1 UC pour le premier adulte du ménage ;

0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;

0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Taille des ménages

Nom de l'intercommunalité	Nombre de personne/ménage
CCAS	2,44
CCFG	2,46
CC4R	2,50
CCVV	2,45

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

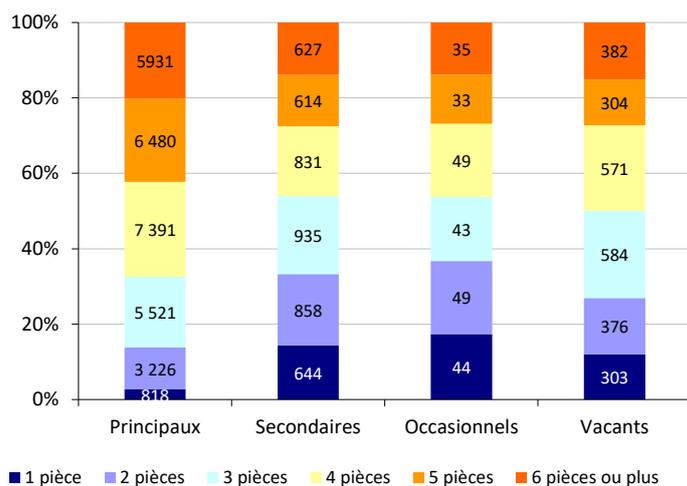
D'après les données INSEE 2015, la moyenne de la taille des ménages du territoire CDF est de 2.46 personnes par ménage.

La parole des élus :

La taille des ménages est de type famille avec en moyenne 2.4 personnes par ménage. « La taille des ménages de type familial doit conduire à une meilleure prise en compte des familles par les bailleurs sociaux dans l'offre de logements et particulièrement la taille des logements proposés. »

Taille des logements sur le territoire CDF

NOMBRE DE PIÈCES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2015



Source : INSEE

Essai de prospective démographique :

Sur la base des données chiffrées INSEE de 2016, si l'on retient un taux de croissance moyen (fil de l'eau) de +1,9%, on peut estimer que la population à échéance 20 ans sera supérieure à 110'000 habitants soit une augmentation globale de près de 50%

2. Parc de logements

Nombre de logements : croissance comparée

Intercommunalité	Nombre de logements en 2015	Nombre de logements en 2010	Évolution du nombre de logements en % par an
CCAS	9047	8163	2,1
CCFG	13059	11956	1,8
CC4R	9802	8912	1,9
CCVV	4777	4509	1,2
Cœur du Faucigny	36685	33540	1,8

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Le territoire Cœur du Faucigny totalise 36685 logements. Au cours de la période intercensitaire 2010 à 2015, le nombre de logements s'est accru à un rythme de +1,8% par an avec des disparités suivant les communautés de communes.

Age du parc⁵

Avertissement : Les données ci-après portent sur l'époque d'achèvement des constructions de résidences principales construites avant 2013 ; ces données INSEE ont été publiées en juin 2018.

⁵ Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3561683?sommaire=3561690>

En valeur brute

Résidences principales construites avant 2013, répartition par époque d'achèvement	avant 1919	de 1919 à 1945	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	de 2006 à 2012
CCAS	904	309	747	2211	1974	1609
CCFG	918	474	1862	3320	2435	1560
CC4R	962	298	953	2317	1748	866
CCVV	544	116	295	1071	609	332
CDF	3328	1197	3857	8919	6766	4367

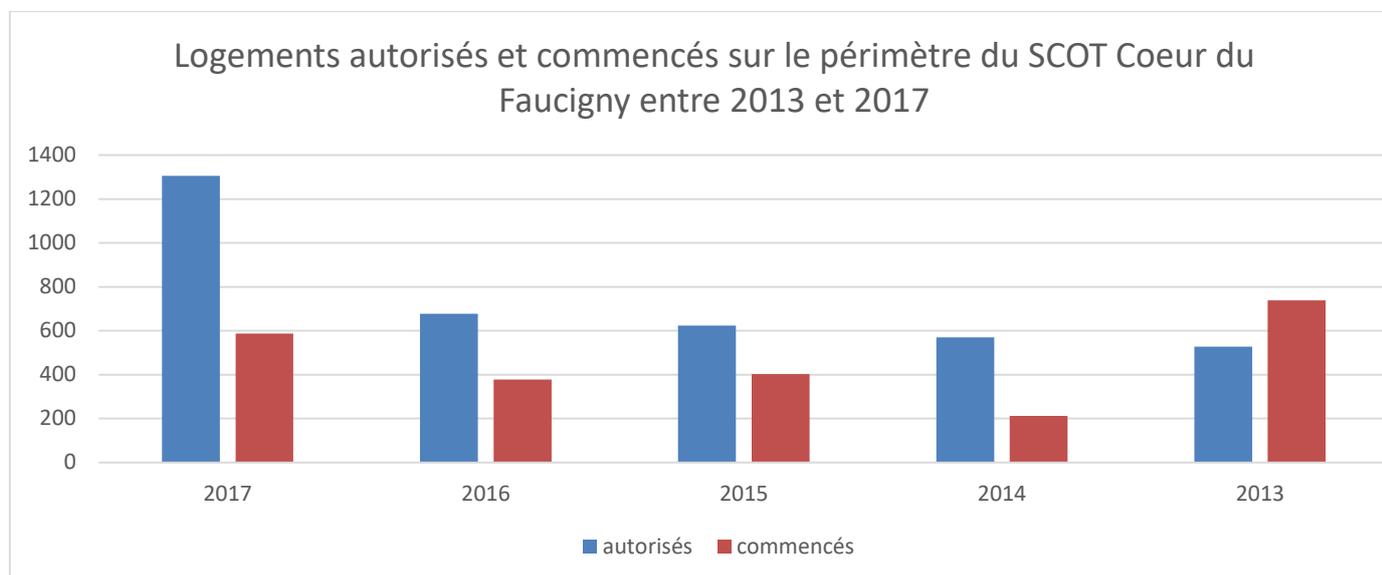
En valeur relative

Résidences principales construites avant 2013, répartition par époque d'achèvement	avant 1919 (%)	de 1919 à 1945 (%)	de 1946 à 1970 (%)	de 1971 à 1990 (%)	de 1991 à 2005 (%)	de 2006 à 2012 (%)
CCAS	12	4	10	29	25	21
CCFG	9	4	18	31	23	15
CC4R	13	4	13	32	24	12
CCVV	18	4	10	36	21	11
CDF	12	4	14	31	24	15

61% des résidences principales existantes en 2013 ont été achevée avant 1990.

Rythme de construction et consommation de terrain

Production de logements sur une période donnée⁶



- La part des logements autorisés est supérieure à la part des logements commencés.
- Le nombre de logements commencés est en augmentation depuis 2014.

Au cours des 10 dernières années (2008-2017⁷) :

- Nombre de logements autorisés en individuels purs : 218 soit 22%
- Nombre de logements autorisés en collectifs : 129 soit 13%
- Nombre de logements autorisés en collectifs y compris en résidence : 642 soit 65%

Soit un total de 989 logements autorisés sur 10 ans à l'intérieur du périmètre cœur de Faucigny. Il faut noter qu'il n'y a pas de donnée pour la commune de Brizon.

Définition⁸ :

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

⁶ Source : Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2008-2017) - données arrêtées à fin avril 2018

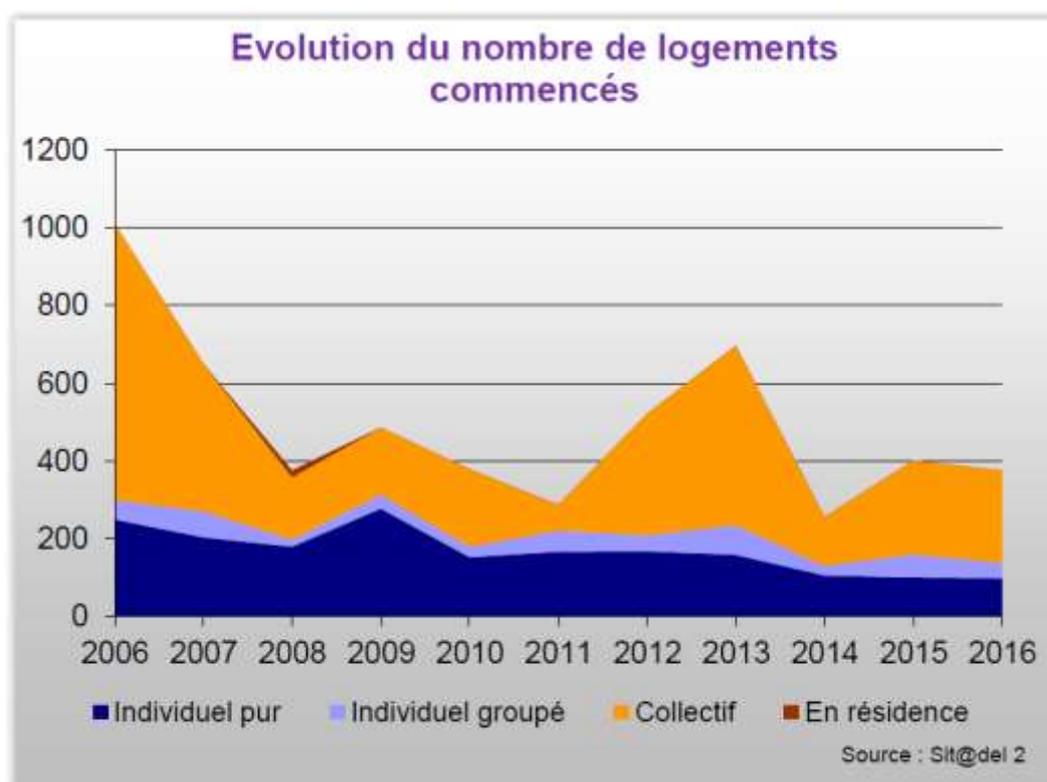
⁷ Source SITADEL 2017

⁸ Source : INSEE ; <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1808>

- individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements ordinaires au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune.

Les personnes qui résident en logements dits non ordinaires (couvent, prison, EHPAD, maison de retraite, longs séjours, etc.) ou sans domicile sont exclus de l'Enquête Logement.



Source SITADEL

Nombre de logements commencés	2017	2016	2015	2014	2013
Cœur du Faucigny	587	378	402	212	739

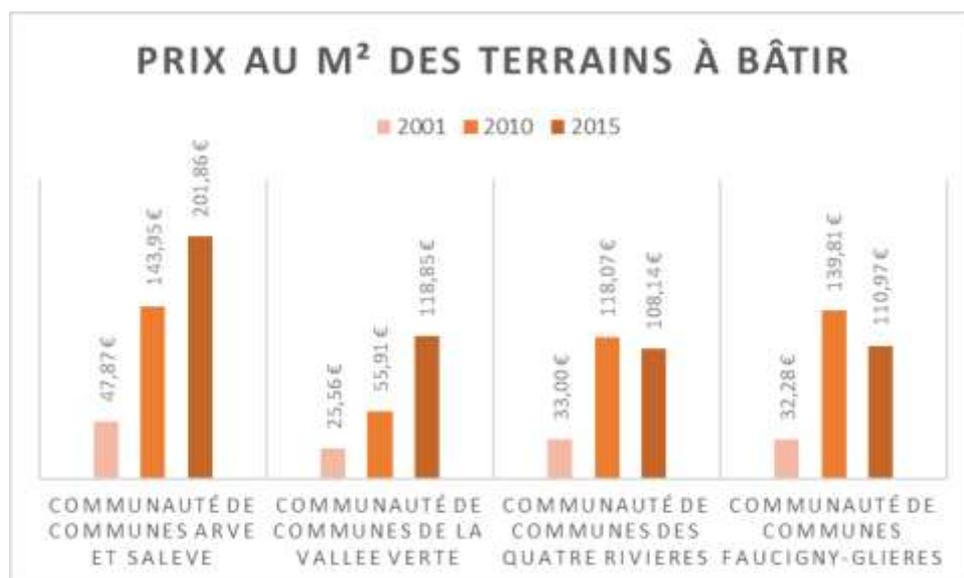
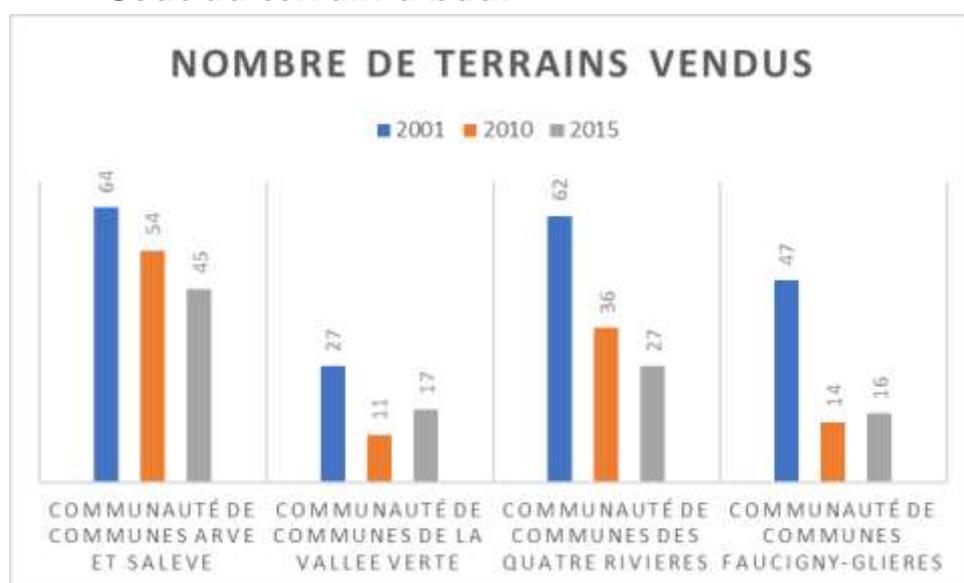
Source SITADEL

Les données SITADEL sur le nombre de logements commencés au cours des 5 dernières années montrent une accélération de la construction au cours de l'année 2017 après une année 2016 en creux (en 2013 la moitié des logements commencés ont concerné la commune de Bonneville).⁹

Typologie des logements

La part de l'individuel reste prépondérante mais recule au profit des logements en individuels groupés et en collectif.

Coût du terrain à bâtir¹⁰



⁹ Source : Cœur de Faucigny - Présentation diagnostic - Septembre 2018 - Teractem

¹⁰ Source : Teractem – septembre 2019

Il y a eu un recul du prix des terrains à bâtir sur les territoires de la CCFG et de la CC4R. Il semble d'après les données ultérieures que ce recul ne s'est pas poursuivi au-delà de 2015.

Prix des appartements neufs

PRIX MOYEN DES BIENS VENDUS (EN €/M ²)				
Type de logement	Périmètre		Département	
	2001	2007	1996	2007
Appartement	1 238	2 876	1 713	3 799
Maison	1 306	2 950	1 655	3 618
Source : MIN - Perval				

Concernant le prix des appartements neufs dans la Vallée Verte, le prix moyen n'est pas introduit dans la mesure où les ventes sont faibles (en volume) et irrégulières :

- 8 ventes en 2003, pour un prix moyen de 3 955 €/m² (un chiffre exceptionnellement élevé)
- 1 vente en 2008, pour un prix de 2 741 €/m²
- 9 ventes en 2009, pour un prix moyen de 2 820 €/m²
- 1 vente en 2011, pour un prix de 2 891 €/m²
- 1 vente en 2013, pour un prix de 2 665 €/m²

La parole des élus

Les élus expliquent le report de la production de logements individuels vers les logements intermédiaires et collectifs par le prix du foncier en constante augmentation.

Communauté de communes Arve-Salève¹¹

D'après les données FILICOM 2015, le parc de logements de la CCAS se compose à 57% de maisons individuelles et à 43% de logements collectifs.

¹¹ Source : Bilan triennal – Programme Local de l'Habitat – 2014 2017

63% des résidences principales sont des maisons individuelles et 37% des appartements

Communauté de communes Faucigny-Glières¹²

Le parc de logements de la CCFG se compose à 47% de maisons individuelles et à 53% de logements collectifs.

52% des résidences principales sont des maisons individuelles et 48% des appartements

Communauté de communes des Quatre Rivières

Le parc de logements de la CC4R se compose à 70.3% de maisons individuelles et à 29.7% de logements collectifs.

72.7% des résidences principales sont des maisons individuelles et 27.3% des appartements

Communauté de communes de la Vallée Verte

Le parc de logements de la CCVV se compose à 72.9% de maisons individuelles et à 27.1% de logements collectifs.

68.4% des résidences principales sont des maisons individuelles et 31.6% des appartements.

Statut d'occupation

La répartition par statut d'occupation a peu évolué au cours de la période intercensitaire étudiée : 80% de résidences principales, 13 % de résidences secondaires et 7% de logements vacants.

2015	Logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Valeur absolue	Valeur relative (%)	Valeur absolue	Valeur relative (%)	Valeur absolue	Valeur relative (%)
CCAS	9047	7939	88	553	6	555	6
CCFG	13059	10942	84	1132	9	985	8
CC4R	9802	7461	76	1629	17	711	7
CCVV	4777	3034	64	1462	31	281	6
Cœur du Faucigny	36685	29376	80	4776	13	2533	7

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

¹² Source : PLH de la CCFG Atelier n°1 : Rénovation du parc privé

Les résidences principales

80% des logements du parc Cœur du Faucigny est occupé au titre de la résidence principale :

- 88% sur le territoire CCAS
- 84% sur le territoire CCFG
- 76% sur le territoire CC4R
- 64% sur le territoire CCVV.

Il faut noter que la part des résidences principales est inférieure au périmètre du SCOT Cœur du Faucigny pour les communautés de communes des Quatre Rivières et de la Vallée Verte. La faiblesse de cette proportion s'explique en partie par des résidences permanentes non déclarées (proximité de la Suisse) et par la location ou la vente des appartements de station de ski à des résidents permanent, avec une rotation importante de ces derniers.

Les résidences secondaires

Les résidences secondaires¹³ du territoire Cœur du Faucigny se répartissent comme suit :

- 11.5% sur le territoire CCAS
- 23.7% sur le territoire CCFG
- 34% sur le territoire CC4R
- 30% sur le territoire CCVV.

Communes	Part des RS dans le parc total 2015	Part des RS dans le parc total 2010	Résidences secondaires 2015	Résidences secondaires 2010
Arbusigny	13,1	13,8	66	62
Arthaz-Pont-Notre-Dame	1,5	1,0	10	6
Ayze	4,8	4,3	50	41
Boège	12,2	12,4	103	102
Bogève	41,6	39,2	330	305
Bonneville	3,5	3,2	199	167
Brizon	46,1	42,4	215	191
Burdignin	22,0	30,7	83	115
Contamine-sur-Arve	5,0	7,1	44	52
Faucigny	12,6	12,1	36	30
Fillinges	6,6	7,7	101	106
Habère-Lullin	27,1	26,7	149	117
Habère-Poche	48,2	47,5	593	538

¹³ La résidence secondaire ou « occasionnelle » est, selon la définition de l'Insee, une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courtes durées durant l'année.

Marcellaz	6,3	7,8	29	27
Marignier	3,3	2,8	97	76
Mégevette	43,9	30,0	208	121
Monnetier-Mornex	12,3	12,0	140	134
La Muraz	12,2	12,4	65	61
Nangy	2,0	2,9	17	25
Onnion	49,1	46,6	515	491
Peillonex	4,7	7,3	28	44
Pers-Jussy	8,3	9,3	113	105
Glières-Val de Bornes	38,8	39,6	522	510
Reignier-Ésery	3,8	3,9	134	121
Saint-André-de-Boège	19,5	19,7	63	64
Saint-Jean-de-Tholome	17,7	21,1	92	104
Saint-Jeoire	16,4	15,0	279	234
Saxel	13,2	21,4	31	43
Scientrier	1,4	2,4	7	11
La Tour	7,4	7,7	38	36
Villard	25,6	27,5	109	118
Ville-en-Sallaz	4,7	5,5	20	17
Viuz-en-Sallaz	12,6	13,4	283	276
Vougy	0,8	0,8	5	4

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

De manière générale, la part des résidences secondaires tend à amorcer une diminution. Il existe toutefois des particularités au sein du parc de logements du territoire Cœur du Faucigny :

La part des résidences secondaires a :

- diminué fortement sur les communes de Burdignin (-9 points) et de Saxel (-8 points)
- augmenté de manière significative sur le territoire de Mégevette en gagnant 14 points entre 2010 et 2015.

Sur les communes de Bogève (41.6%), Brizon (46.3%), Habère-Poche (48.1%), Mégevette (43.8%) et Onnion (49.1%), la part des résidences secondaires dans le parc total est comprise entre 40 et 50%

Le cas de l'absence de déclaration de résidence des frontaliers

La déclaration de résidence des frontaliers n'est pas obligatoire. Les communes ne connaissent pas leur part exacte. Les résidents suisses n'ont pas d'intérêt à se

déclarer (se reporter à la Loi sur les Suisses de l'étranger). L'absence de déclaration de ces résidents a pour effet de gonfler le nombre des résidences secondaires.

Par ailleurs, les collectivités de notre territoire peuvent bénéficier de la compensation financière genevoise (CFG). La part reversée aux communes et aux intercommunalités est calculée sur la base de leur nombre de travailleurs frontaliers déclarés comme résidents. En l'absence de déclaration, les communes ne perçoivent pas ou partiellement cette compensation financière.

7% des logements sont vacants

Nom de la commune	Logements vacants 2015	Logements vacants 2010	part (en Pourcentage) des logements vacants dans le parc total 2015	part en Pourcentage)des logements vacants dans le parc total 2010	Evolution (en point) de la représentation des LV entre 2010 et 2015
Arbusigny	38	22	7,5	4,9	2,7
Arthaz-Pont-Notre-Dame	54	46	8,3	7,9	0,4
Ayze	80	80	7,7	8,4	-0,7
Boège	50	64	5,9	7,8	-1,8
Bogève	34	40	4,3	5,1	-0,9
Bonneville	428	352	7,4	6,7	0,8
Brizon	48	68	10,3	15,1	-4,8
Burdignin	41	24	10,8	6,4	4,4
Contamine-sur-Arve	90	66	10,3	9,0	1,4
Faucigny	15	14	5,2	5,6	-0,4
Fillinges	95	51	6,2	3,7	2,5
Habère-Lullin	36	19	6,5	4,3	2,2
Habère-Poche	39	68	3,2	6,0	-2,8
Marcellaz	42	22	9,1	6,4	2,7
Marignier	211	210	7,1	7,7	-0,6
Mégevette	43	85	9,1	21,0	-12,0
Monnetier-Mornex	76	117	6,7	10,5	-3,8
La Muraz	43	43	8,1	8,7	-0,6

Nangy	47	201	5,5	23,6	-18,1
Onnion	39	105	3,7	10,0	-6,2
Peillonex	33	17	5,5	2,8	2,7
Pers-Jussy	53	54	3,9	4,8	-0,9
Glières-Val de Bornes	92	75	6,8	5,8	1,0
Reignier-Ésery	214	182	6,1	5,9	0,2
Saint-André-de-Boège	36	24	11,1	7,4	3,8
Saint-Jean-de-Tholome	50	38	9,6	7,7	1,9
Saint-Jeoire	142	109	8,4	7,0	1,4
Saxel	17	13	7,3	6,5	0,8
Scientrier	30	25	6,0	5,5	0,5
La Tour	39	36	7,6	7,7	-0,1
Villard	28	35	6,6	8,2	-1,6
Ville-en-Sallaz	27	18	6,4	5,8	0,6
Viuz-en-Sallaz	187	134	8,3	6,5	1,8
Vougy	36	13	5,9	2,5	3,4

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Au regard de ces données, on constate que le taux de vacance des logements se situe en moyenne à 7% du parc total de logements. Il a diminué depuis 2010, preuve également que le marché se tend. Seules les communes de Brizon de Contamine sur Arve, de Saint André de Boège et de Saint Jean de Tholome ont un taux égal ou supérieur à 10%.

Les communes où le marché immobilier se tend sont celles où la part des logements vacants diminue.

Une vacance en diminution sur certaines communes

La part des logements vacants dans le parc total a diminué sur les communes suivantes : Ayze, Boège, Bogève, Brizon, Habère-Poche, Marignier, Mégevette, Monnetier-Mornex, La Muraz, Nangy, Onnion, Pers-Jussy, Villard.

Les communes qui ont perdu le plus de logements vacants sont : Brizon (-5 points), Mégevette (-12 points), Nangy (-18 points) et Onnion (-6 points).

Toutefois, le taux de vacances est supérieur à la moyenne du territoire Cœur du Faucigny pour les communes de Brizon (10%) et de Mégevette (9%).

A l'inverse, les communes de Nangy (5%) et Onnion (4%) ont désormais un taux de vacances inférieur à la moyenne du territoire Cœur du Faucigny. Le marché du logement se tend sur ces territoires.

Les motifs de la vacance

La vacance peut provenir d'une offre plus élevée que la demande sur le marché du logement, de logements en mauvais état, d'un parc inadapté au marché (taille, localisation, prix, etc.), ou de délais de relocation ou de vente (vacance frictionnelle).

Sur le territoire Cœur du Faucigny :

- La diminution du taux de vacance est à lier avec un taux de croissance démographique en augmentation.
- L'augmentation du taux de vacance est à lier à des logements en mauvais état voire à un parc inadapté au marché (se reporter au bilan PLH de la CCAS et de la CCFG).

La parole des élus

Le taux de vacance des logements (7%) sur le périmètre Cœur du Faucigny laisse supposer qu'il n'y a pas de tension sur le marché immobilier. Toutefois, les élus constatent :

- qu'il y a une rotation forte dans les logements neufs.
- qu'il y a une occupation permanente de certaines résidences secondaires ; occupation permanente non déclarée.

A l'échelle du territoire, il existe des mesures pour réduire la part des logements vacants et permettre leur remise sur le marché :

La taxe sur les logements vacants (TLV)

Certaines communes peuvent mettre en place une majoration de 20 % de la part de cotisation de taxe d'habitation qui leur revient pour les logements remplissant les 2 conditions suivantes :

- Logement meublé imposable à la taxe d'habitation
- Logement non affecté à l'habitation principale

Sur le territoire Cœur du Faucigny, les communes appartenant au périmètre de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) sont les suivantes¹⁴ :

- Arthaz-Pont-Notre-Dame
- Bonneville
- Contamine-sur-Arve
- Entremont
- Faucigny
- Fillinges
- Marcellaz
- Marignier
- Monnetier-Mornex
- Nangy
- Pers Jussy
- Reignier-Esery
- Vougy

Evolution du taux de vacance des logements et politique de l'habitat

Intercommunalité	Évolution du nombre de logements vacants entre 2010 et 2015 en % par an
CCAS	-4,3
CCFG	2,6
CC4R	2,5
CCVV	-0,4
Territoire Cœur du Faucigny	0,5

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

L'évolution de la représentation des logements vacants dans le parc total de logements résulte de :

- de la remise sur le marché de logements vétustes (rénovation pouvant être subventionnée par les OPAH).

¹⁴ Source : Liste annexée au Décret relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

- de la croissance démographique, plus particulièrement de l'arrivée de population nouvelle sur le territoire.

Le recul du taux de vacance sur le territoire de la CCAS a été impulsé par une politique de l'habitat : opération programmée de l'habitat (OPAH), l'OPAH 1998-2002. Elle a permis de résorber une partie des logements vacants par l'amélioration de l'habitabilité des logements vacants et permettre ainsi leur remise sur le marché. Sur le territoire de la CCAS, ce type de politique devrait être reconduit. En 2019, une étude pré-opérationnelle est en cours ; elle confirmera ou non l'opportunité d'une nouvelle OPAH, avec comme axe de réflexion la rénovation énergétique ; et les actions à conduire sur les copropriétés privées.

3. Logements sociaux

Les logements sociaux sont attribués sous conditions de ressources et de séjour régulier en France. Le plafond de ressources à respecter dépend notamment du type de logement et de sa localisation.

Plafond de ressources pour un HLM selon son mode de financement ¹⁵	PLAI	PLUS	PLS	PLI
3 personnes	19872	33119	43055	45004
4 personnes	22111	39982	51977	54379

Le logement social bénéficie de financements de l'Etat qui définissent des catégories de logements sociaux. Les ressources, la composition familiale et la localisation du logement déterminent la catégorie de logement auquel le demandeur a droit.

Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : ce sont les logements sociaux aux loyers les plus bas, réservés aux personnes en situation de grande précarité ou aux ressources très modestes.

¹⁵ Source : <http://www.haute-savoie.gouv.fr/Demarches-administratives/Logement-social/Procedure-a-suivre/Conditions-d-attribution#!/Particuliers/page/F869>

Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : les loyers sont plus élevés que pour ceux des logements PLAI ; la part de la population éligible à cette catégorie de logement social est la plus importante.

Les PLS (Prêt Locatif Social) : les loyers de ces logements dits "intermédiaires", sont plus élevés que ceux des logements PLUS.

Les PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) : Ils sont destinés à l'investissement locatif. Il s'adresse à des personnes dont les revenus sont trop élevés pour faire une demande de logement social et trop faible pour louer un logement à loyer libre.

Les demandeurs¹⁶

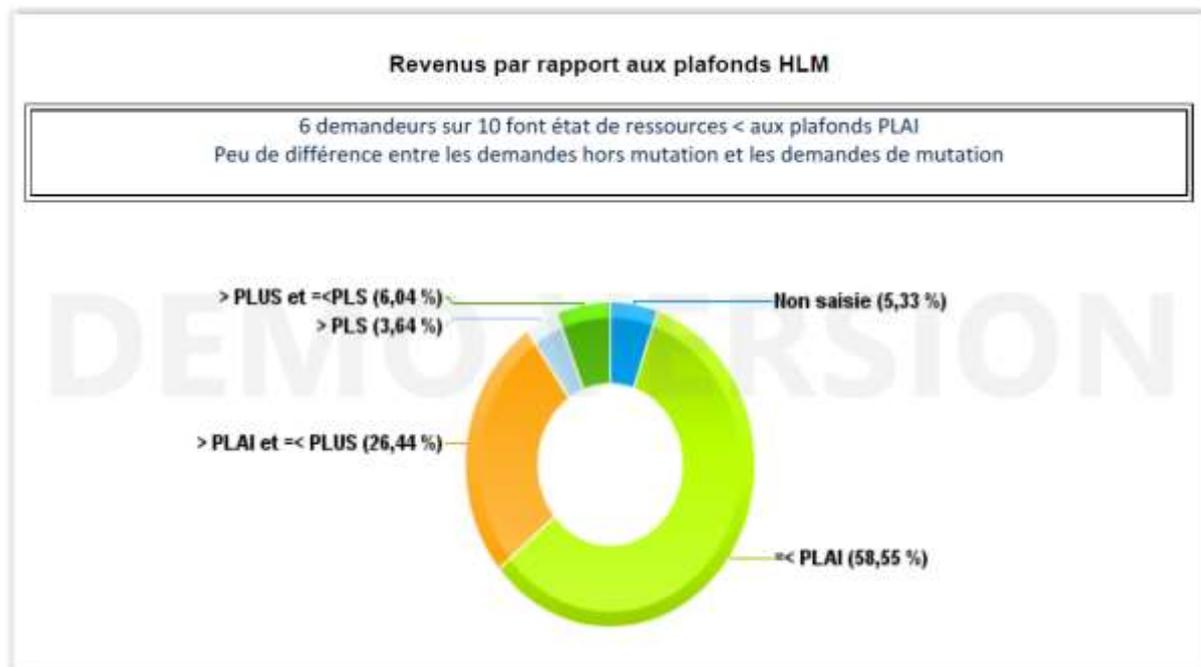
Répartition des demandes par EPCI

	Demands en cours début janvier 2019	Nouvelles demandes sur 2019	Attributions sur la période 2019	Demands en cours au 30/04/19	Evolution sur la période	Ancienneté moyenne fin avril (en mois)
CCAS	282	63	12	286	1,42%	15
CCFG	807	181	43	821	1,73%	15
CC4R	175	52	8	185	5,71%	11
CCVV	58	15	4	59	1,72%	13

Le nombre de demande au 30 avril 2019 est de 1322 demandes sur le territoire du SCOT CDF

¹⁶ Source : « Activité des services enregistreurs et chiffres relatifs à la demande de logement social en Haute-Savoie au 30 avril 2019 (Données du 03/05/19 issues du SNE-INFOCENTRE) – Préfecture de Haute-Savoie et PLS-ADIL74

Etat des ressources des demandeurs sur le département de la Haute-Savoie



D'après ce graphique, sur les 1322 demandes, 58% sont éligibles aux logements financés à l'aide d'un PLAI ; 26% pour une PLUS ; 3% pour un PLS et 6% pour un PLI (pour 7% le revenu n'est pas saisi).

Répartition de la demande par commune - 1ère commune demandée - au 30 avril 2019

CCAS	Demandes en stock
Arbusigny	3
Arthaz-Pont-Notre-Dame	16
La Muraz	5
Monnetier-Mornex	12
Nangy	16
Pers-Jussy	22
Reignier-Esery	202
Scientrier	10
	286

CCFG	Demandes en stock
Ayze	21
Bonneville	610
Contamine-sur-Arve	16
Entremont	2
Vougy	13
	662

CC4R	Demandes en stock
Fillinges	26
La Tour	14
Marcellaz	4
Peillonex	8
Saint-Jean-de-Tholome	2
Saint-Jeoire	47
Ville-en-Sallaz	5
Viuz-en-Sallaz	70
	176

CCVV	Demandes en stock
Boège	34
Bogève	9
Habère-Lullin	4
Habère-Poche	2
Saint-André-de-Boège	1
Saxel	5
Villard	4
	59

Sur le territoire du SCOT Cœur du Faucigny, les 5 communes les plus demandées sont :

- Bonneville : 610 demandes
- Reignier-Esery : 202 demandes
- Viuz en Sallaz : 70 demandes
- Saint Jeoire : 47 demandes
- Boège : 34 demandes

L'offre en logements sociaux

Communauté de communes	Nombre de logements sociaux (source SITADEL 2017)	Part des logements sociaux dans le parc de résidences principales
Arve et Salève	518	6,5 %
Faucigny Glières	1729	15 %

Quatre Rivières	486	6,5 %
Vallée Verte	165	5,4 %
Territoire Cœur du Faucigny	2898	9,9 %

Source : SITADEL 2015 - 2017

D'après ces données, le territoire Cœur du Faucigny a une offre en logement social qui est de 2898 logements soit 9.9 % des résidences principales.

En Haute-Savoie, 12,79% des résidences principales sont des logements sociaux¹⁷.

Autres logements sociaux

Les logements saisonniers

Sur les logements saisonniers: des textes de loi auxquels faire référence.: <https://www.anil.org/aj-logement-travailleurs-saisonniers/>

Le logement des étudiants

Se reporter au lien suivant : <http://www.fnau.org/fr/publication/logement-etudiant-observer-pour-decider-guide-pour-construire-les-observatoires-locaux-du-logement-etudiant/>

Les structures d'accueil spécialisées

- pour les personnes âgées : La Tour, Habère-Lullin, ...
- pour les personnes handicapées : Les Narcisses à Villard, ...
- la fondation Cognac-Jay à Monnetier-Mornex avec le foyer d'accueil médicalisé et la maison d'enfants

Les terrains d'accueil des familles en voie de sédentarisation

se reporter au paragraphe « Les terrains familiaux et le logement adapté »

La parole des élus

Il faut envisager le logement social sous différents aspects. A la fois au travers des outils réglementaires mais également dans sa dimension urbanistique et sociétale.

- le PLH est un outil au service de la politique de l'habitat et du logement ;
- Il ne faut pas attendre d'avoir atteint le seuil des 3500 habitants pour lancer la réalisation de logements sociaux ;
- Des offres en accession sociale qui fonctionnent, même dans des « villages » (exemple Saint Jean de Tholome) ;
- le bail réel immobilier (BRILO).

¹⁷ Source : powerpoint du PAC 2018 des services de l'Etat.

Les obligations de la Loi SRU

- des obligations pour les communes de plus de 3500 habitants dans le périmètre d'une agglomération : Bonneville, Marignier, Reignier-Esery
- sur le territoire Cœur du Faucigny des communes qui pourraient franchir le seuil des 3500 habitants : Fillinges et Pers-Jussy

Rappel, ce que dit la loi :

Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Les PLH opposables sur le périmètre du Cœur du Faucigny

Les territoires des Communautés de Communes Arve et Salève et Faucigny-Glières ont chacun un programme local de l'habitat.

Le PLH de la CCAS

Il a été approuvé le 16 juillet 2014. Un 1^{er} bilan triennal a été établi pour la période 2014-2017.

L'évaluation triennale du PLH a été réalisée sur les objectifs de production des logements aidés. Il a été constaté que les résultats sont en deçà des objectifs ; ce retard pose la question du risque potentiel de carence sur Reignier voire sur Pers-Jussy (cap des 3500 habitants atteints). Ce sont ces 2 communes qui produisent le plus de logements sociaux.

De plus, il est constaté que la production de logements connue sur le territoire de la CCAS a dépassé les objectifs du PLH. La production de logements (+2.2% par an) a suivi la croissance démographique (+2.8% par an).

Il est projeté de délibérer pour proroger le PLH de 2 ans.

Les éléments clés du bilan

Le bilan met en évidence que 7 des 19 actions du PLH ont atteint leurs objectifs à mi-parcours ou en sont proches, et 10 autres actions sont engagées sur cette voie et méritent d'être confortées. Des actions sont en suspens : la charte architecturale et environnementale de l'habitat (1.6) et l'aide à la réalisation de logements durables exemplaires (1.5). Elles pourront toutefois être réinterrogées lors de la révision du PLH. Parmi les actions bien avancées ou en cours de finalisation : l'élaboration d'une

stratégie foncière (action 1.1), la production de logements (2.1), la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme (1.3)

La CCAS envisage par ailleurs d'adhérer au projet de Foncière, en cours de création : logement abordable (1.2 et 2.3).

Sur cette première moitié de mise en œuvre du PLH, 108 logements ont été subventionnés dans le cadre de l'aide de 1800€ par logement PLAI/PLUS : seule 27% de l'enveloppe dédiée au soutien à la production de logements locatifs sociaux a été consommée.

En matière d'intervention sur le parc de logements existants, des actions non prévues initialement ont été engagées dans le champ de la rénovation énergétique : territoire pilote afin d'expérimenter le dispositif DORéMi, pour la rénovation énergétique globale des maisons individuelles.

La CCAS envisage par ailleurs d'adhérer à la plateforme locale de rénovation des logements REGENERO à l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois français.

Parallèlement, et afin de répondre plus largement aux enjeux du parc de logements du territoire (logements anciens, grands, potentiellement énergivores et/ou inadaptés aux profils des ménages), l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH sera lancée d'ici la fin du PLH. A la suite de l'OPAH, l'étude sur la vacance pourra être menée (3.2), ainsi que l'étude d'opportunité d'une aide à l'adaptation des logements (4.3).

Le PLH 1 de la CCFG

Il a été approuvé le 9 décembre 2010 et a été prorogé pour une durée de 2 ans. Le PLH 2 est en cours d'élaboration (délibération du 10 janvier 2017).

Les éléments clés du bilan

En cours de constitution

Les terrains familiaux et le logement adapté

Il est rappelé que les aires de grands passages et les aires d'accueil n'entrent pas dans la catégorie du logement social. Sont concernés les ménages en demande de sédentarisation ou de semi-sédentarisation ainsi que les ménages sédentarisés en demande de régularisation ou d'amélioration de leur habitat (terrain ou habitat).

Dans ce volet du diagnostic « Logements sociaux », nous nous intéressons aux obligations en termes de réalisation de terrains familiaux et habitats adaptés pour les gens du voyage ; ces modes d'habiter entrent dans la part des logements sociaux.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012/2017 est en cours de révision. Cette procédure fait l'objet d'une concertation entre l'État, le conseil départemental de Haute-Savoie et les différents élus concernés (communes et établissements publics de coopération intercommunale).

En avril 2018, sur le territoire Cœur du Faucigny, les terrains familiaux ou logements adaptés recensés sont :

EPCI	Commune d'implantation	Type	Statut	Capacité (places de caravanes)
CCAS	Nangy	Terrain familial	privé	4
	Nangy	Terrain familial	privé	2
	Scientrier	Terrain familial	privé	2
	Reignier-Esery	Habitat adapté	public	1

Des obligations de réaliser des terrains familiaux et habitat adapté

Le Schéma départemental pour la période 2019-2024 affiche les obligations des différents EPCI appartenant au territoire Cœur de Faucigny¹⁸ :

EPCI	Demandes de sédentarisation en avril 2018	Nombre de ménages à sédentariser sur la durée du schéma	Obligations en nombre de places de terrains familiaux locatifs (TLF)	Echéance à l'issue de laquelle le projet doit être mis en service
CCAS	15	10	20	2021-2022-2023
CCFG	4	3	6	2022
CCVV	9	4	8	2022-2024

La communauté de communes des Quatre Rivières (CC4R) n'est pas identifiée comme ayant des obligations en nombre de places de terrains familiaux locatifs ou logements adaptés. En revanche, cette communauté a des obligations de création d'aire d'accueil (30 places). La création des aires d'accueils ne rentre cependant pas dans la « politique du logement ».

¹⁸ Source schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage _ Version octobre 2018

Rôle du PLH Arve et Salève

Le PLH Arve et Salève vise à répondre aux objectifs du schéma départemental des gens du voyage. Aujourd'hui l'ensemble des terrains familiaux privés a été acheté par la collectivité.

La parole des élus

Les territoires de la CCAS et de la CCFG sont couverts par des plans locaux de l'habitat (PLH) qui fixent des objectifs aux communes en termes de nombre de logements locatifs sociaux. L'article 55 de la loi SRU fixe des obligations de production de Logements Locatif Sociaux pour certaines communes (Bonneville, Marignier et Reignier-Esery) ; certaines auront des obligations à court terme comme Fillinges et Pers Jussy.

Sur la question des terrains familiaux et de l'habitat adapté des gens du voyage, la CCAS a la compétence. Le SIGETA gère uniquement les aires d'accueil et de grands passages. La CC4R a opté pour la réalisation de 2 aires d'accueil sur son territoire.

4. Parcours résidentiel

Le statut d'occupation

Communauté de communes	Propriétaires occupants	Locatif privé + logés gratuitement	Locatif social
CCAS	67.8	26.8	5.4
CCFG	58.1	25.8	16.1
CC4R	72.1	21.8	6.1
CCVV	72.4	22.2	5.4

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

La part des propriétaires occupants est prépondérante pour l'ensemble des communautés de communes (entre 58% et 72% suivant les territoires).

On notera que plus de 30% des résidences principales est constitué par des logements locatifs ; la CCFG a 16% des logements en résidence principale qui sont du locatif social.

L'accèsion foncière

En attente des données : Teractem

Consommation foncière

Les SCOT historiques affichaient une consommation foncière maximale à leurs échéances de réalisation :

- SCOT Arve et Salève : 215 ha sur 11 ans
- SCOT Faucigny-Glière : 230 ha sur 15 ans
- SCOT des 3 Vallées : 260 ha sur 20 ans

Les outils mis en place¹⁹ : un Plan d'Action Foncière

La Communauté de Communes Arve et Salève s'est engagée dans la contractualisation d'un Plan d'Action Foncière afin de poursuivre une politique locale de l'habitat respectueuse de la qualité de vie, dans le cadre de son PLH 2014-2020. L'objectif est de favoriser la production de logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Ce document a été élaboré avec l'EPF de Haute Savoie. Il met en évidence la localisation par commune du potentiel foncier disponible au regard des besoins recensés par commune. Les parcelles sous densifiées sont identifiées.

5. Quelle armature territoriale ?

L'organisation spatiale

Les SCOT historiques proposent des organisations spatiales basées sur une proposition de maillage :

SCOT CCAS	pôle principal, pôles secondaires, pôles ruraux ;
SCOT CCFG	centralité de référence, centralité secondaire et pôles de proximité (distinguo entre communes de la Vallée de l'Arve et communes de montagne).
SCOT 3 Vallées	3 niveaux : pôles, bourgs, villages Ces différents niveaux sont associés à une typologie de logements (% de collectif, % d'intermédiaire, % d'individuel) et à une consommation foncière maximum pour chaque commune.

Source : SCoT

La parole des élus

Quel type de structuration spatiale souhaite-t-on mettre en œuvre pour le territoire du Cœur du Faucigny, en tenant compte de la problématique de modération de la consommation de l'espace. La tendance doit être à la réduction des surfaces à construire.

Pour consommer moins, il faut se questionner sur la densité et sur la forme urbaine que l'on veut.

¹⁹ Extrait du bilan du SCoT Arve et Salève

Loi montagne et plans d'eau

En application de l'article L122-12 du code de l'urbanisme, le SCOT peut identifier les plans d'eau de faible importance où l'interdiction de construction à moins de 300 mètres des parties naturelles des rives pourrait être levée.

Ont été identifiés les plans d'eau artificiels situés le long de l'A40, les retenues d'eau collinaires d'Habère-Poche et de la station des Brasses, l'Etang de Mouille Marin à Arbusigny, les étangs de lagunage de Bogève (en cours de réhabilitation) ainsi que :

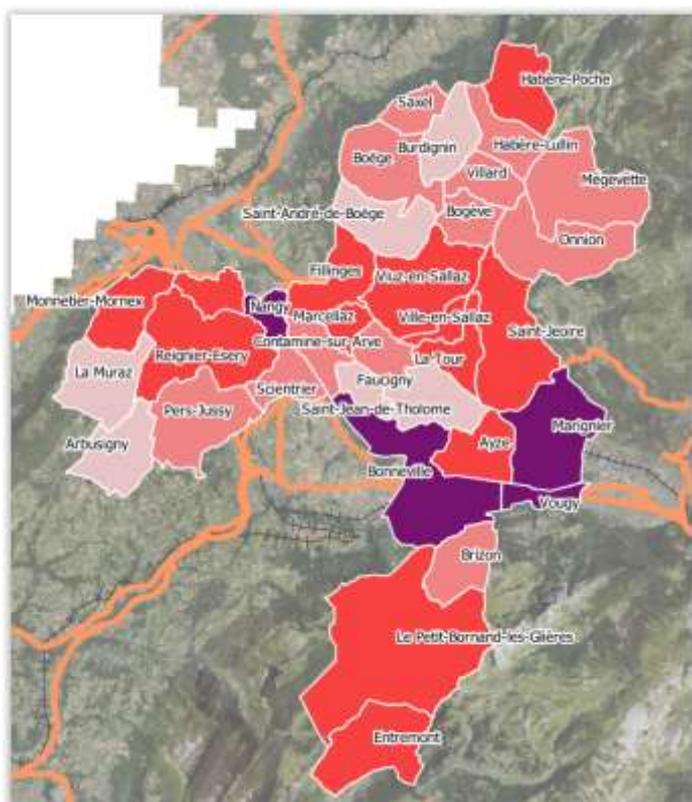
- Lac de Lessy - Le Petit Bornand
- Lac de la Motte Longue - Bonneville (base de loisirs)
- Lac du Môle - Ville-en-Sallaz, La Tour
- Lac de La Crossetaz - Habère-Lullin
- Etang du Fuzet – Saxel

Les services de l'Etat ont été interrogés en date du 21 janvier 2019.

Calcul des densités en zone artificialisée

Nombre de logements à l'hectare	Communes
Entre 0-10	Arbusigny, Burdignin, Faucigny, La Muraz, Saint André de Boège, Saint Jean de Tholome
Entre 11 et 19	Boège, Bogève, Brizon, Contamine-sur-Arve, Habère-Lullin, Mégevette, Onnion, Peillonex, Pers-Jussy, Saxel, Scientirier, Villard
Entre 20 et 29	Arthaz-Pont-Notre-Dame, Ayze, Fillinges, Habère-Poche, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Glières-Val de Bornes, Reignier-Esery, Saint Jeoire, La Tour, Ville-en-Sallaz, Viuz-en-Sallaz
30 et +	Bonneville, Marignier, Nangy, Vougy

Source : SCoT CDF 2015



Nota : La carte sur la perception de la densité de logements par commune repose sur le nombre de logements par commune et par rapport à la surface artificialisée. Les terres agricoles et forestières n'entrent pas dans le calcul.

6. Modes de vie et formes urbaines ... une adéquation à construire

L'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise a fait paraître en juillet 2017 un article portant sur les modes de vie et formes urbaines ... une adéquation à construire.

Cet article expose notamment « les valeurs émergentes partagées par tous les profils de population à des degrés divers ».

Nous reprenons ci-après un extrait de cet article.

« Notre société est traversée par des courants de pensée et des aspirations propres à notre époque, faisant émerger des valeurs montantes majeures portées à des degrés divers par nos contemporains et qui impactent leurs modes de vie et leurs attentes.

La mobilité, tout le temps et pour tous (en lien notamment avec l'autonomie des enfants, adolescents, personnes âgées...) **s'est imposée comme une valeur**

fondamentale de notre société. L'individu cherche à composer désormais avec de multiples moyens de déplacement, ce qui pose la question de leur accessibilité dès que le seuil du logement est franchi.

La demande de nature et le plaisir qu'elle procure est aussi plébiscitée par nos contemporains, qu'elle se traduise à l'échelle micro par une présence végétale dans leur espace domestique, ou à l'échelle macro par l'accès aux grands espaces naturels ou agricoles.

Une attention nouvelle à l'environnement émerge, se traduisant par une vigilance vis-à-vis des consommations énergétiques (logement, transport...) et une demande de matériaux sains.

La société contemporaine a glissé dans la « société des loisirs », du fait notamment de l'allongement de la durée de vie et de la réduction du temps de travail. Cette dimension nécessite une offre, qu'elle se situe dans le quartier, dans l'enceinte de la co-propriété ou du logement.

La proximité des services, des commerces, du travail... est perçue comme un véritable atout par les habitants. Cela pose la question de la mixité fonctionnelle et de la diversité programmatique au sein d'un quartier et du bâti-même. La notion de services est sans doute à élargir, pouvant émaner des secteurs privés et publics classiques mais aussi du secteur associatif (économie solidaire), tout comme les lieux de travail (espaces de co-working, pépinières, espace de travail à domicile...).

Enfants de la société de consommation, nous vivons dans une « société du choix ». **En matière d'habitat aussi, les habitants souhaitent pouvoir choisir un lieu de vie et un logement qui leur corresponde et soit à leur image.** Ainsi, se pose la question de l'attractivité résidentielle et du logement « désirable » : une diversité de formes d'habitat s'impose pour répondre à la multiplicité des goûts, des besoins, des modes et parcours de vie. »

Dans cette partie du diagnostic, il nous a semblé utile d'identifier les équipements publics et collectifs présents sur le territoire Cœur de Faucigny. Cette identification s'appuie sur les inventaires réalisés dans les SCOT historiques. Le volet « équipement numérique » est repris à l'échelle du territoire SCOT CDF sur la base de données fournies par le SYANE en mai 2019.

Liste des équipements publics et collectifs ²⁰

Cet inventaire a été construit par territoire SCOT historique et autour de 5 types d'équipement :

- Equipements institutionnels ou administratifs
- Equipements liés au secteur « enfance jeunesse » (0-18 ans)

²⁰ Source : rapports de présentation des SCOT historiques

- Equipements liés au soin, à la santé ou aux personnes âgées
- Equipements socio-culturels ou liés au sport, aux loisirs et au tourisme
- Equipements numériques

Liste détaillée en annexe.

La parole des élus

Les facteurs de la polarisation du territoire comme les équipements publics et collectifs peuvent être moteur dans la structuration future de l'armature urbaine. L'inventaire de ces équipements est un outil décisionnel.

7. Quelle consommation d'énergie pour nos logements ?

Rénovation énergétique et parc de logements

Données OREGES pour le territoire Cœur du Faucigny.²¹

	Consommation d'énergie finale (en GWh)			Emission de gaz à effet de serre (en kteq CO2)		
	Total (en GWh)	Part du résidentiel	Part du résidentiel en %	Total (en kteq CO2)	Part du résidentiel	Part du résidentiel en %
CCAS	504	162	32	119	24	20
CCFG	777	271	35	131	37	28
CC4R	345	175	51	72	25	35
CCVV	138	81	59	31	11	35

Sur la consommation d'énergie finale et le résidentiel

La consommation d'énergie finale est égale à la consommation d'énergie primaire moins toutes les pertes d'énergie au long de la chaîne industrielle qui transforme les ressources énergétiques en énergies utilisées dans la consommation finale.

²¹ Source :

http://oreges.auvergnerhonealpes.fr/fileadmin/user_upload/mediatheque/oreges/Publications/PECT

La consommation des « résidentiels » (part directement utilisée au domicile) représente entre 30 et 60% du total de la consommation sur le territoire Cœur du Faucigny.

Elle est très variée dans ses formes : elle recouvre par exemple les dépenses de chauffage des habitants.

La rénovation énergétique est un levier pour réduire la consommation d'énergie.

Sur le territoire Cœur du Faucigny, les PLH de la CCAS et de la CCFG travaillent sur les problématiques de la rénovation énergétique ; de manière plus globale l'ANAH a identifié les propriétaires éligibles aux aides financières de l'Etat pour rénover leur résidence principale.

Sur le gaz à effet de serre et le résidentiel

Les logements émettent des gaz à effet de serre à proportion de leurs modes de chauffage, de cuisson, de chauffage de l'eau chaude sanitaire (ECS) et d'utilisation d'appareils électriques. Ces usages dépendent eux-mêmes des techniques utilisées qui varient généralement selon l'époque de construction des logements. Ainsi, l'énergie la plus utilisée pour le chauffage avant 1975 était le fioul alors qu'après 1975, l'électricité puis le gaz prennent de plus en plus d'importance.

Tous les types de logements sont pris en compte : résidences principales, logements occasionnels, résidences secondaires. En revanche les hébergements temporaires ne sont pas comptabilisés (hôtels, gîtes, etc.).

Sur le territoire Cœur du Faucigny, plusieurs associations assistent les particuliers pour trouver des solutions et des financements pour réduire ces émissions.

Des outils réglementaires : PLH, PCAET

Sur le volet résidentiel du PCAET Arve et Salève :

Les actions retenues en février 2019 sont les suivantes :

- Objectifs de rénovation avec label Bâtiment Basse Consommation (BBC) de maisons individuelles (1800 unités) et d'appartements (1800 unités) : part non différenciée entre parc privé et parc public
- Sensibiliser les familles à la réduction de consommation d'énergie : toucher 7 200 foyers.

Ce paragraphe est à alimenter ; validation du plan d'actions 28 juin 2019.

Sur le volet résidentiel du PCAET Faucigny-Glières :

Les actions retenues >à compléter, en attente du retour CCFG

Des initiatives : Citoyenergie, Regenero, fond Air Bois, ...

En matière d'intervention sur le parc de logements existants,

A l'échelle du Pôle Métropolitain du Genevois français, il est possible d'adhérer à la plateforme locale de rénovation des logements REGENERO et au dispositif DORéMi, pour la rénovation énergétique globale des maisons individuelles.

Sur le territoire du SCOT CDF, face aux enjeux du parc de logements (logements anciens, grands, potentiellement énergivores et/ou inadaptés aux profils des ménages), des OPAH sont mises en œuvre :

- sur le territoire de la CCAS et de la CCFG, une étude pré-opérationnelle au lancement d'une OPAH est en cours.
- pas de projet OPAH connu à ce jour pour les territoires de la CC4R et de la CCVV.

En matière de production d'énergie

S.A.S. CitoyENERgie Centrale Villageoise

Ce projet collectif existe depuis début 2018. Il s'est défini sur les territoires du Genevois français et du Faucigny. Il est impulsé par Innovalles (pôle territorial de coopération économique, à Saint-Pierre en Faucigny) et est déjà épaulé par la Communauté de Communes du Genevois et la Communauté de Communes Arve et Salève. Aujourd'hui, ce sont les capteurs solaires photovoltaïques qui ont été retenus pour produire une énergie électrique propre, locale et renouvelable.

8. Ce qu'il faut retenir sur le logement

Le territoire Cœur du Faucigny accueille +1.9% d'habitants chaque année.

On constate que 61% des habitants ont moins de 44 ans. Ce sont en majorité des ménages de type famille (2.46 pers/mge) avec une médiane de revenus de 28'241€ pour le territoire CDF. Il existe des disparités selon les communautés de communes : (CCAS : 31806€ ; CCGF : 24824€ ; CC4R : 29074€ ; CCVV : 27261€). La médiane de revenus en Haute-Savoie est de 25001€:

La croissance démographique engendre des besoins en logements ce qui représente +1.8% de logements supplémentaires chaque année. Cela permet au parc de se renouveler régulièrement. 61% de Résidences Principales ont été construites avant 1990.

Le parc de logements se caractérise par 80% de Résidences Principales, 13% de Résidences Secondaires. Nous observons un transfert des Résidences Secondaires vers Résidences Principales. 7% du parc de logements est vacant. La forte représentation de la part de Résidences Principales est liée au transfert de certaines Résidences Secondaires et Logements Vacants. Le parc de logements connaît quelques particularités comme l'occupation des Résidences Secondaires par des résidents frontaliers étrangers non déclarés (les Suisses). Ce qui fausse la répartition réelle entre Résidences Principales et Résidences Secondaires. La part des Résidences Principales est donc par ailleurs sous-estimée.

La répartition entre la maison individuelle et le logement collectif est différente selon qu'il s'agisse de communes rurales ou urbaines (comme Reignier-Esery ou Bonneville) : Les communes rurales atteignent 70% de logements individuels contre 50% pour les communes des territoires plus urbains. L'équilibre typologique des logements (individuel, intermédiaire et collectif) pose la question de l'acceptabilité de la densité en zone rurale, péri-urbaine et urbaine : avoir une densité acceptable.

Les surfaces moyennes consommées par le logement ont diminué. L'un des enjeux du foncier est de faire face à l'augmentation de son coût. L'offre en logements est principalement assurée par la mise en construction ; elle est irrégulière et dépendante du marché immobilier. Les pics de mise en construction sont à rapprocher de grands programmes de construction de logements (réponse à la demande au coup par coup).

La remise sur le marché des logements après rénovation oppose 2 situations ; celle des communes rurales dont le stock à réhabiliter est quasi épuisé à celle des centres urbains qui disposent d'un stock de logements à réhabiliter. La sous réhabilitation des logements des centres urbains est due à la combinaison de plusieurs facteurs dont les périmètres de protection des monuments historiques.

En 2019, il y a 2898 logements sociaux et 1322 demandes non satisfaites. Toutes les communes n'ont pas d'obligation en termes de logements sociaux. Bonneville, Marignier et Reignier-Esery doivent disposer de 20% de logements sociaux. Les communes de Fillinges et Pers Jussy vont atteindre le seuil des 3500 habitants et rejoindre cette obligation.

Au regard des revenus des demandeurs, la production de logements sociaux doit être adaptée (niveau de loyers et financements des logements sociaux). Parmi les demandeurs, 58% des demandeurs sont éligibles à un Logement Locatif Social financé par PLA1. De plus, les communautés de

communes ont obligation de réaliser des terrains familiaux ou des logements adaptés

La consommation énergétique du résidentiel représente entre 30 et 60% du total de la consommation énergétique.

Les divers travaux de terrassement (infrastructures, logements, ...) génèrent l'extraction de matière inerte. Si 90 à 95% des déchets du BTP sont recyclés et valorisés, seuls 20 à 30% des déblais de terres inertes sont recyclés. Le reste des excavations part au rebut.

9. Enjeux thématiques identifiés sur le logement

Enjeux - Logements	Explications
<p>LOG 1 : Organiser la production de logements et territorialiser la croissance démographique en lien avec les équipements, les services</p>	<p>Les services (personnes, transports, commerces...) et les équipements (publics, ZAE, transports, numériques) jouent un rôle structurant dans le développement de l'urbanisation future</p>
<p>LOG 3 : Fluidifier le parcours résidentiel et répondre à la demande sociale.</p>	<p>Chaque catégorie de la population a des parcours de vie de plus en plus variés et complexes ce qui génère une mobilité résidentielle entre les différents parcs de logements (parc locatif social, parc des accédants, parc locatif privé, parc des propriétaires)</p> <p>Il s'agit de proposer une offre diversifiée en construction neuve et en rénovation, et y compris en logements sociaux qu'ils s'agissent de logements locatifs ou de logements en accession</p>
<p>LOG 4 : Construire mieux tout en consommant moins</p>	<p>Il s'agit, pour nos territoires, en fonction de leurs caractéristiques morphologiques et géographiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> - de proposer des densités acceptables (qui peuvent être supportées) ;

Enjeux - Logements	Explications
	<ul style="list-style-type: none"> - de conserver la qualité du cadre bâti traditionnel dans les aménagements futurs pour maintenir l'expression d'une culture locale ; - d'offrir des espaces publics plus verdoyants (vécu comme un environnement plus rural) synonyme de détente, de jeux et de cadre de vie agréable. <p>Il s'agit aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'avoir une consommation raisonnée de foncier ; - d'agir pour rénover le parc de logements existants ; - d'engager le parc de logements vers une consommation d'énergie plus vertueuse.
<p>LOG 7 : Anticiper les effets de la production de logements sur la production de matériaux et de déchets inertes</p>	<p>Les déblais de terres inertes peuvent être ré-employés soit par une valorisation, le recyclage ou par le remblaiement d'anciennes terres agricoles ou de carrières, soit utilisé comme matériaux de construction. Dans tous les cas des filières adaptées sont à créer.</p>