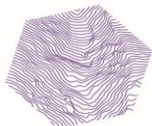




Étude de réalisation des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour les Communautés de Communes membres du Syndicat Mixte du SCOT Usse et Rhône

Présentation du diagnostic PLH – Études préalables
26 janvier 2016



I. Rappel de la démarche

II. Présentation du diagnostic

- a. Diagnostic démographique
- b. Diagnostic économique et des besoins sociaux
- c. Diagnostic de l'habitat

☐ Rappel du calendrier

Phase 1 : septembre
2015 à janvier 2015
Le diagnostic

Phase 2 : janvier à mars
2016: *Les orientations
stratégiques*

Etape 1 : Lancement de l'étude

Etape 2 : Réalisation du diagnostic

- Recueil de données démographiques et relatives au marché de l'habitat
- Consultation des communes et partenaires
- **Organisation d'un séminaire des élus**
- Projection des besoins en logements



Etape 3 : Rédaction et restitution du rapport de diagnostic

Etape 1 : Prédéfinition des orientations stratégiques

Etape 2 : Partage et discussion des orientations stratégiques

- Organisation d'un séminaire des élus
- Organisation de groupes de travail thématiques partenariaux

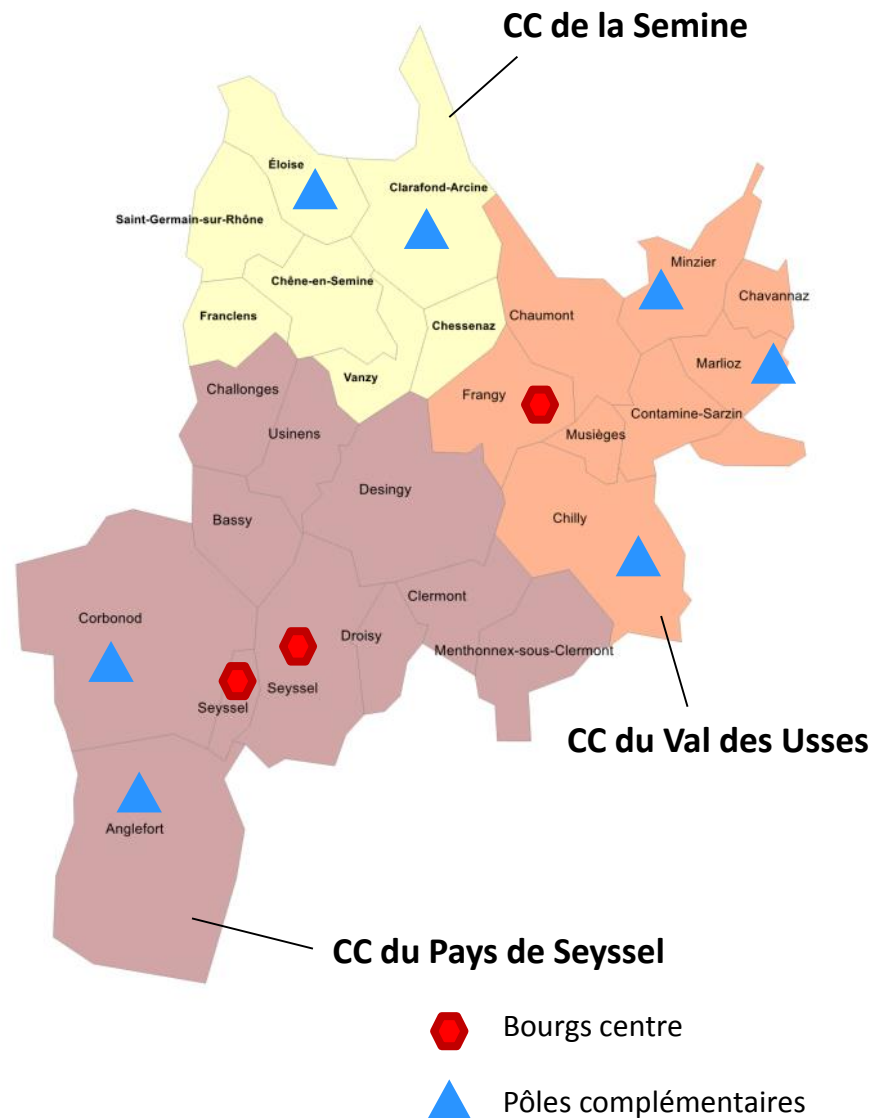
Etape 3 : Rédaction et présentation du document d'orientations au comité de pilotage

- I. Rappel de la démarche
- II. Présentation du diagnostic
 - a. Diagnostic démographique
 - b. Diagnostic économique et des besoins sociaux
 - c. Diagnostic de l'habitat

Le territoire et ses centralités

- Le territoire de Usse et Rhône, un ensemble de **18 579 habitants***, répartis au sein de 26 communes regroupées en 3 EPCI: le Pays de Seyssel (8 857 hab), du Val des Usse (6 301 hab) et de la Semine (3 601 hab).
- Un territoire à forte **dominante rurale et faible niveau de densité**, organisé autour de 3 bourgs centre (Frangy, Seyssel-Ain et Seyssel-Haute Savoie) et 7 pôles complémentaires.
- Près de 60% de la population réside dans des communes de moins de 1 000 habitants, des bourgs centre regroupant moins d'un tiers de la population.

	Habitants	%
Bourgs Centre	5212	28%
Pôles Complémentaires	6775	36%
Pôles de proximité	6772	36%

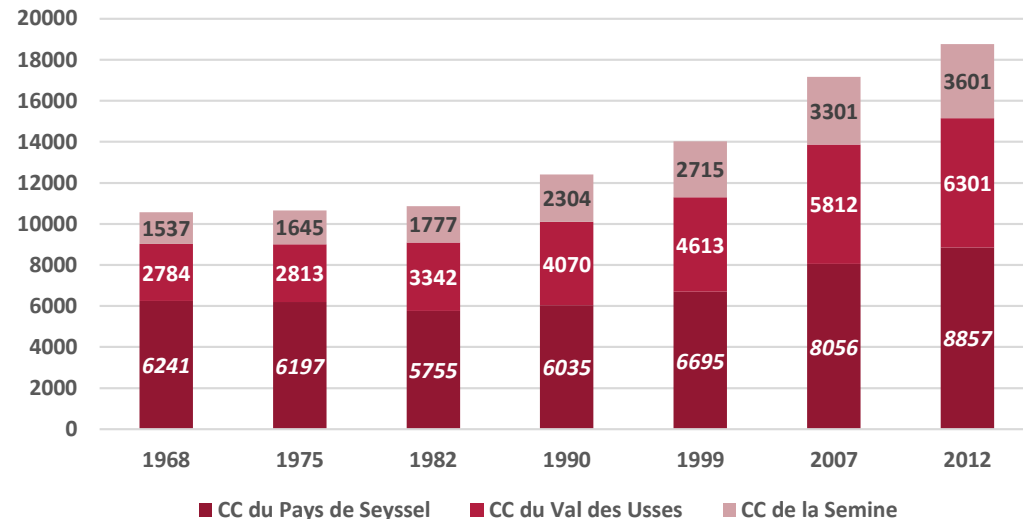


* Population du recensement 2012 (Population légale 2015 : 19 330)

La forte dynamique migratoire

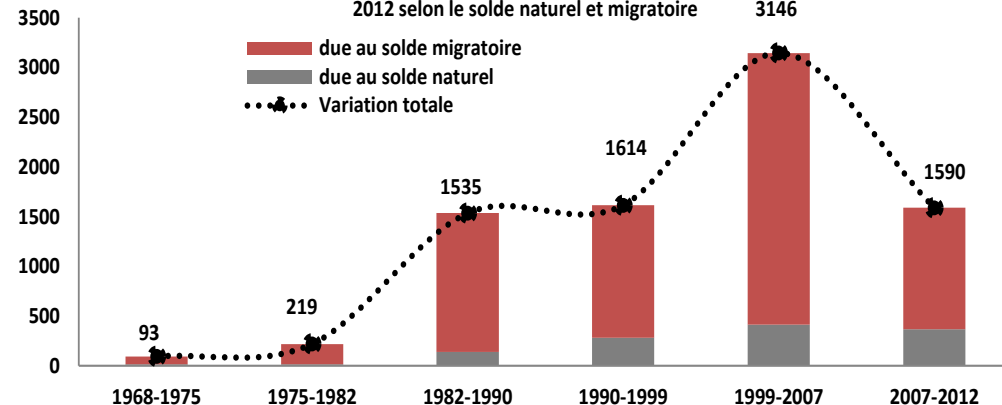
- La population du territoire s'est accrue de façon continue depuis 1968.
- La **plus forte croissance démographique observée entre 1999 et 2007** (+ 2,6%/an), avant de connaître un léger ralentissement entre 2007 et 2012 (+1,8%/an).
- Sur cette dernière période, les 3 EPCI ont observé un gain démographique : +1,9%/an pour le Pays de Seyssel, + 1,8%/an pour la Semine et +1,6%/an pour le Val des Usses. Ces territoires ont une dynamique démographique plus forte que l'ensemble du département de Haute-Savoie (+1,4%) et du département de l'Ain (+1,3%).
- Un accroissement de la population très majoritairement dû au solde migratoire positif

Evolution de la population depuis 1968



Source : Insee, RGP 1968 à 2012

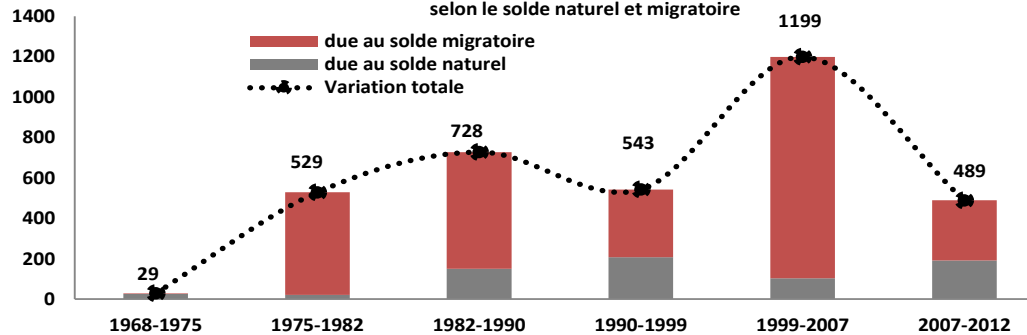
Variation du nombre d'habitants du territoire d'Usse-et-Rhône entre 1968 et 2012 selon le solde naturel et migratoire



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 & 2012, Etat civil

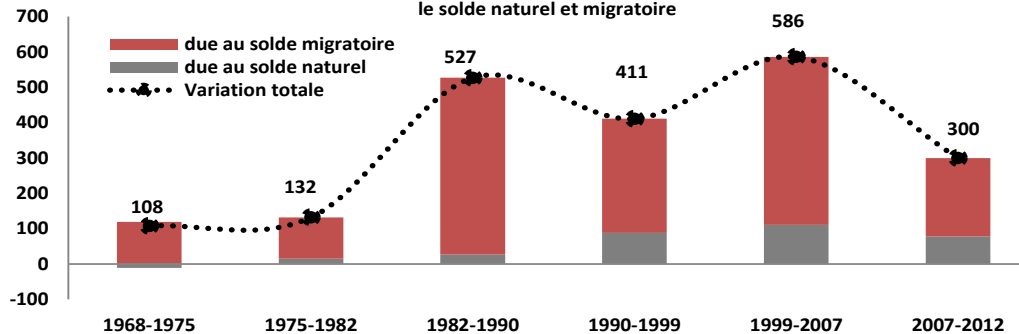


Variation du nombre d'habitants de la CC du Val des Usse entre 1968 et 2012
selon le solde naturel et migratoire



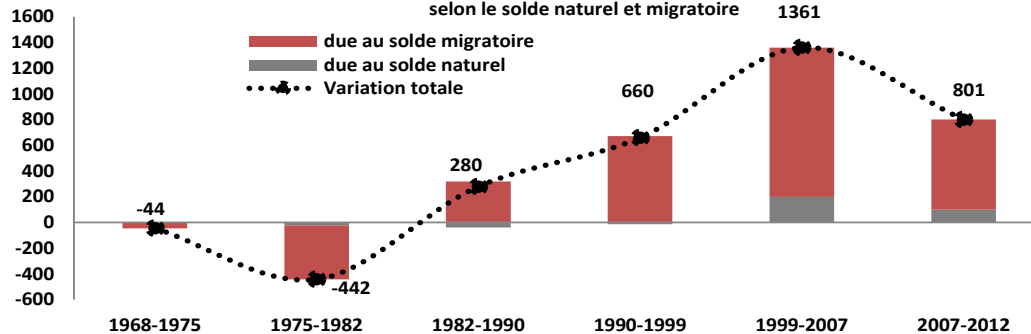
Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 & 2012, Etat civil

Variation du nombre d'habitants de la CC de la Semine entre 1968 et 2012
selon le solde naturel et migratoire



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 & 2012, Etat civil

Variation du nombre d'habitants de la CC du Pays de Seyssel entre 1968 et 2012
selon le solde naturel et migratoire



Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007 & 2012, Etat civil

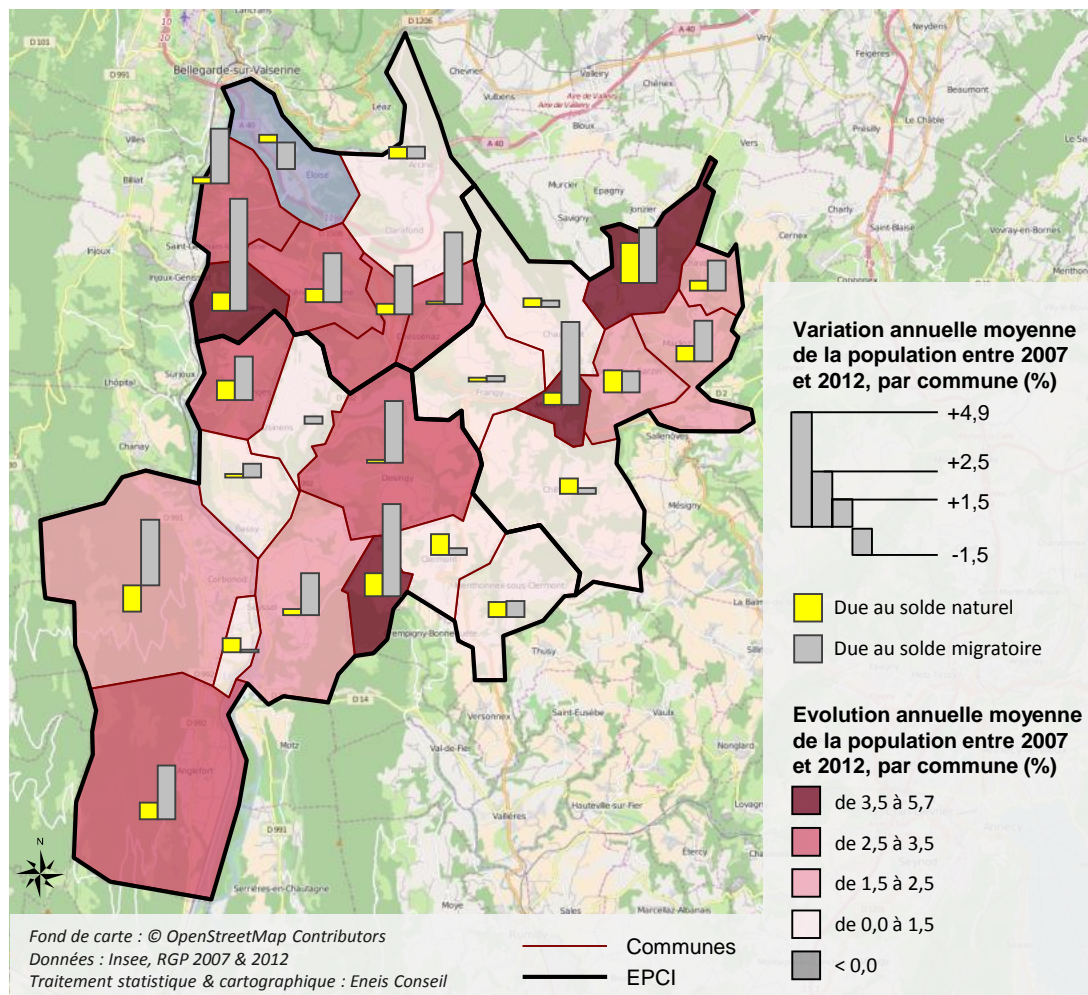
La forte dynamique migratoire

- L'ensemble des communes du territoire à l'exception d'Eloise observe une croissance démographique sur la période 2007-2012.
- Une croissance démographique ayant principalement bénéficié **aux communes les plus rurales ces dernières années.**

Evolution démographique 2007-2012 (Insee RGP)

Bourg-centre	1,2%
Pôle complémentaire	1,7%
Pôle de proximité	2,3%

- Seules les communes de Seyssel-Ain, Clermont, Chilly et Contamine-Sarzin **ont un solde naturel (naissance-décès) supérieur au solde migratoire.**
- La commune de Seyssel –Haute –Savoie est le seul bourg-centre a connaître un solde migratoire positif significatif (+1,8%), Frangy et Seyssel-Ain observe un gain migratoire plus mesuré (+0,2% et +0,1%).



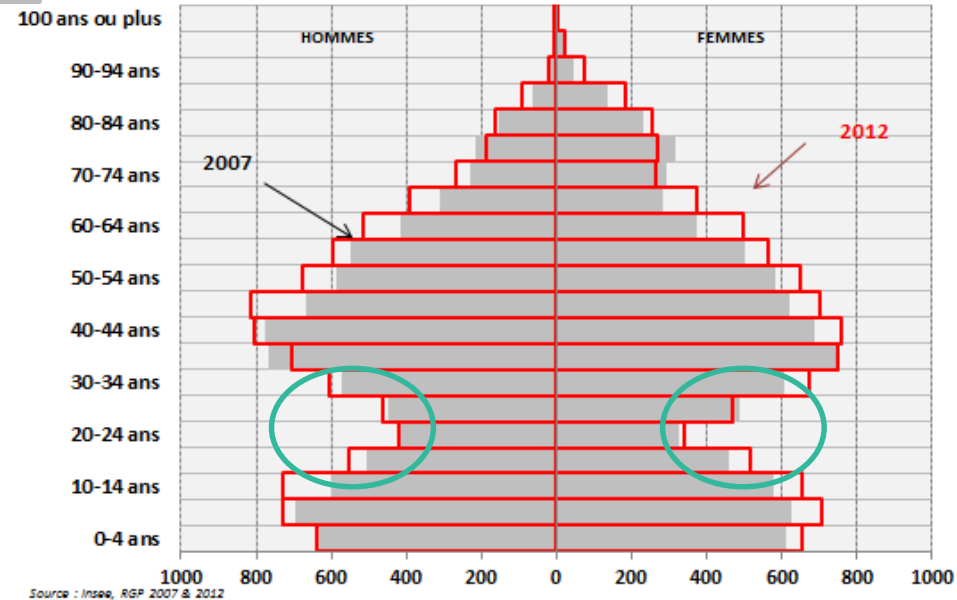
La recomposition des classes d'âge et des ménages

- Des évolutions démographiques qui **modifient le profil de la population** :
 - Un phénomène de **gérontocroissance** (accroissement du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans) qui **ne traduit pas pour autant une accélération du vieillissement de la population**, du fait de l'arrivée de nouveaux ménages.
 - Un territoire qui demeure marqué par **des ménages composés de couple avec enfants**, mais des phénomènes de plus en plus fréquents de décohabitation, conduisant à la diminution de la taille des ménages.
 - Là où il fallait **30 logements pour loger 100 personnes en 1968 il en faut aujourd'hui 40**.

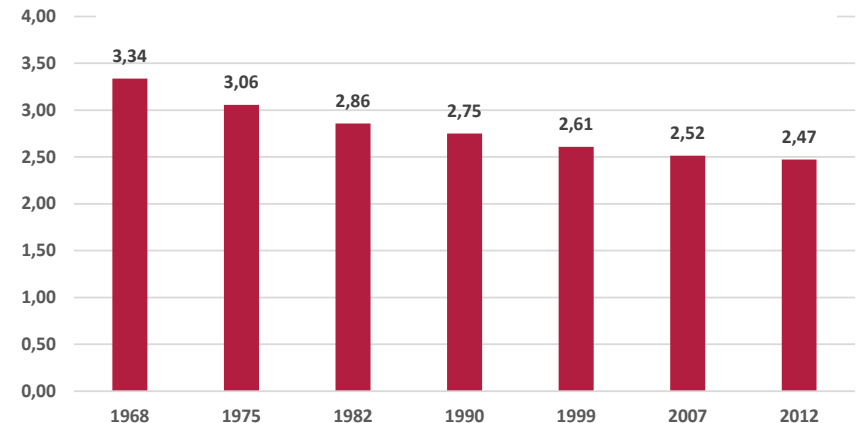
	Ménages composés d'une seule personne	Ménages sans famille	Ménages couple sans enfants	Ménages couple avec enfants	Ménages famille monoparentale
CC du Pays de Seyssel	29,8%	1,1%	26,8%	35,4%	6,8%
CC du Val des Usse	24,3%	1,8%	28,8%	39,6%	5,5%
CC de la Semine	21,9%	0,6%	32,9%	36,3%	8,2%
Haute-Savoie	33,1%	2,3%	26,4%	29,6%	8,5%
Ain	29,9%	1,8%	28,3%	32,2%	7,8%

Source : Insee, RGP 2012

Structure comparée par âge et sexe de la population du territoire d'Usse-et-Rhône en 2007 et 2012



Evolution de la taille des ménages sur le territoire depuis 1968

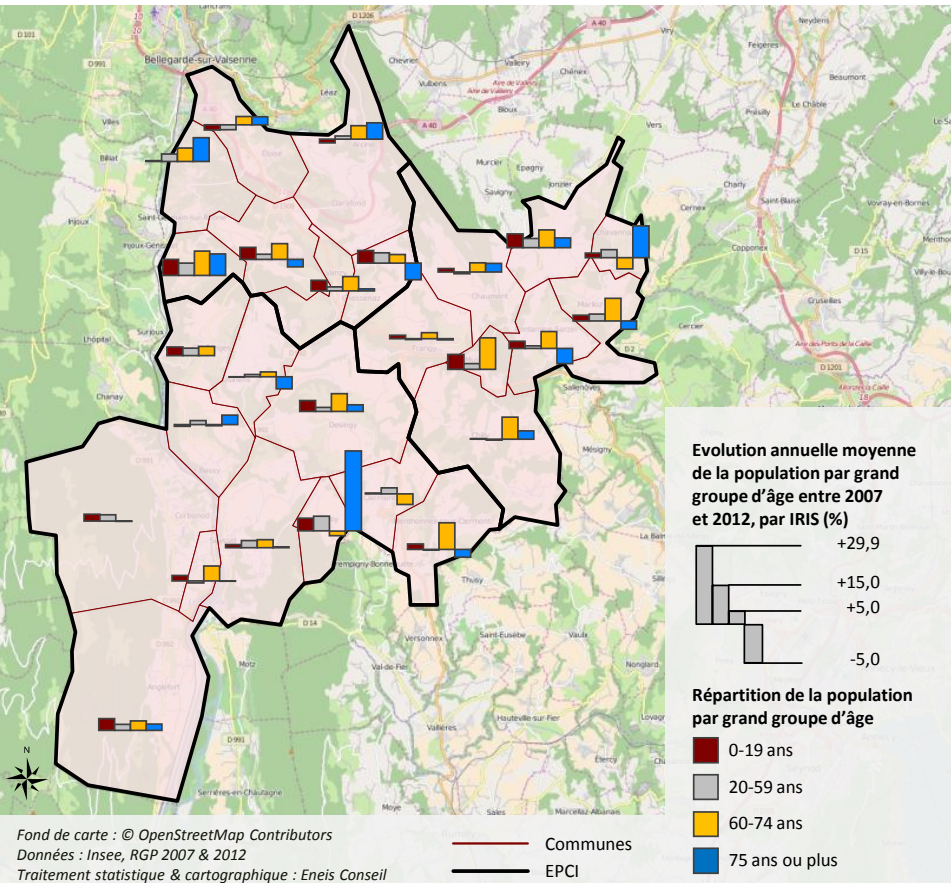


Source : Insee, RGP 1968 à 2012

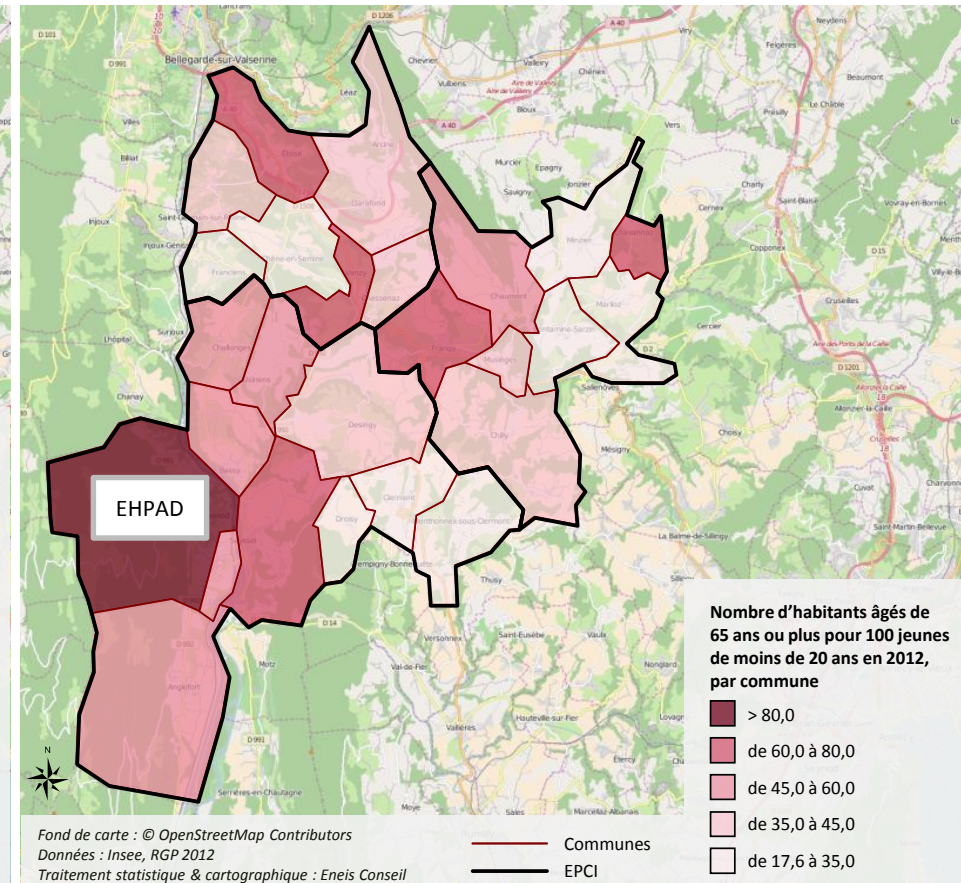
Un territoire à forte attractivité résidentielle

- Une dynamique de gérontocroissance certaine : entre 2007 et 2012, les plus de 65 ans représente la classe d'âge ayant eu la croissance la plus forte : +4,3%/an, là où le nombre de moins de 20 ans augmentait de l'ordre de +1,8%.
- Pour autant, toutes les communes n'observent pas un vieillissement prononcé de leur population: le rapport entre les +65 ans/ -20 ans, a ainsi diminué sur des communes comme Chessenz, Vanzy, Marlioz ou Angelfort.

L'évolution de la population par classe d'âge



L'indice de vieillissement en 2012



I.a Diagnostic démographique

Un territoire à forte attractivité résidentielle

CONSTATS

➤ ***Une dynamique démographique nettement portée par un solde migratoire positif***

➤ ***Une croissance démographique plus forte dans les pôles de proximité, témoignage de la dynamique d'étalement***

➤ ***Une classe d'âge creuse, les jeunes de 15 à 35 ans, une tendance à la gérontocroissance***

➤ ***Une recomposition des profils des ménages vers de plus petites unités***

ENJEUX

- Garantir la même attractivité du territoire pour permettre le développement et le maintien des communes tout en diversifiant l'offre résidentielle
- Limiter le phénomène de migrations des jeunes ménages en début de parcours résidentiel

- Favoriser la reconcentration de la production de logements au sein des bourgs-centre en veillant à limiter l'étalement urbain
- S'inscrire dans les perspectives du SCOT en matière de programmation et de consommation foncière

- Anticiper sur les problématiques à venir de maintien à domicile et d'adaptation des logements aux problématiques de dépendance

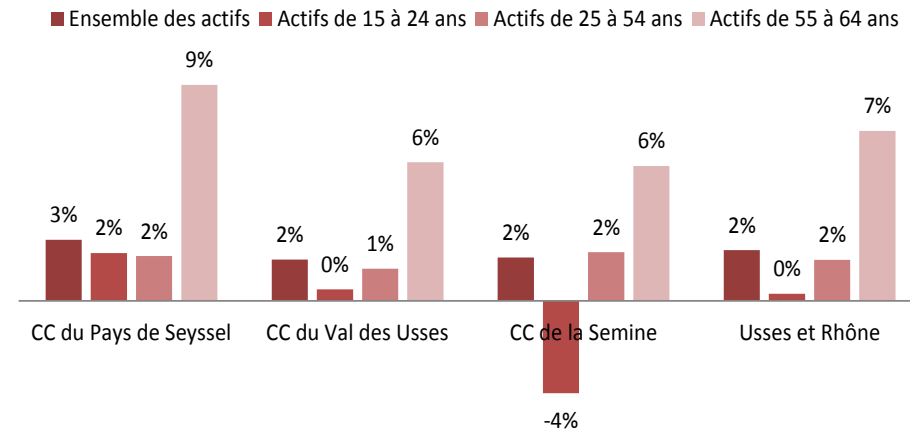
- Un enjeu de développement du parc et de programmation de logements de plus petite taille

- I. Rappel de la démarche
- II. Présentation du diagnostic
 - a. Diagnostic démographique
 - b. Diagnostic économique et des besoins sociaux
 - c. Diagnostic de l'habitat

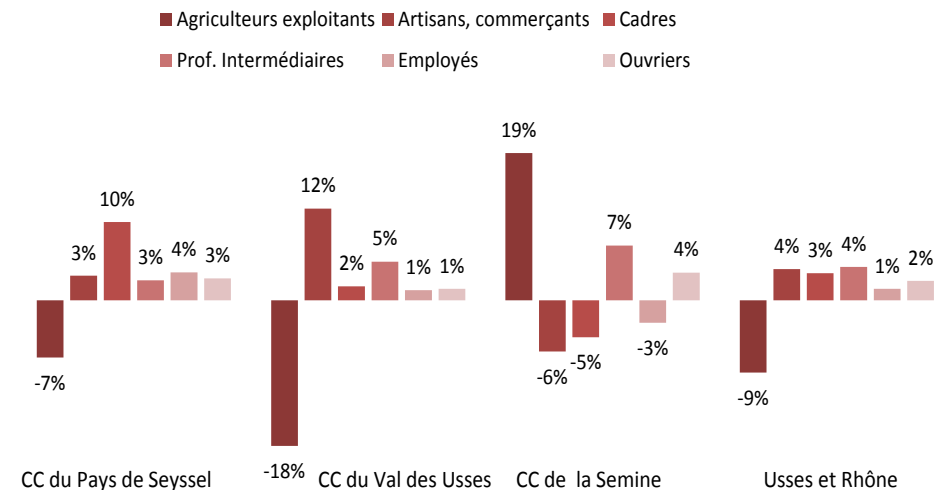
Des recompositions économiques et sociales

- Un **territoire fortement actif** (79% de la population de 15 à 64 ans est active contre 74% en Haute-Savoie et 76,7% dans l'Ain) et un taux d'activité en progression depuis 2007 (77%).
- La population active progresse à tous les âges **sauf pour les actifs de 15 à 24 ans, soulignant l'enjeu du maintien sur le territoire des plus jeunes actifs.**
- Le territoire est **majoritairement occupé par des ouvriers, employés et professions intermédiaires.**
- Mais on observe une **recomposition de la population active** :
 - ✓ le nombre d'agriculteurs exploitants baisse de façon continue depuis 2007 (-9%/an);
 - ✓ les **employés sont la CSP ayant connu la plus forte croissance sur la période**
 - ✓ Cette recomposition est très variable selon les territoires, avec une forte progression:
 - des cadres sur le Pays de Seyssel (+10%)
 - des artisans et commerçants sur le Val des Usse (+12%)
 - des professions intermédiaires sur la Semine

Evolution annuelle moyenne de la population active (2007-2012)



Evolution du nombre d'actifs par catégorie socioprofessionnelle (2007-2012)

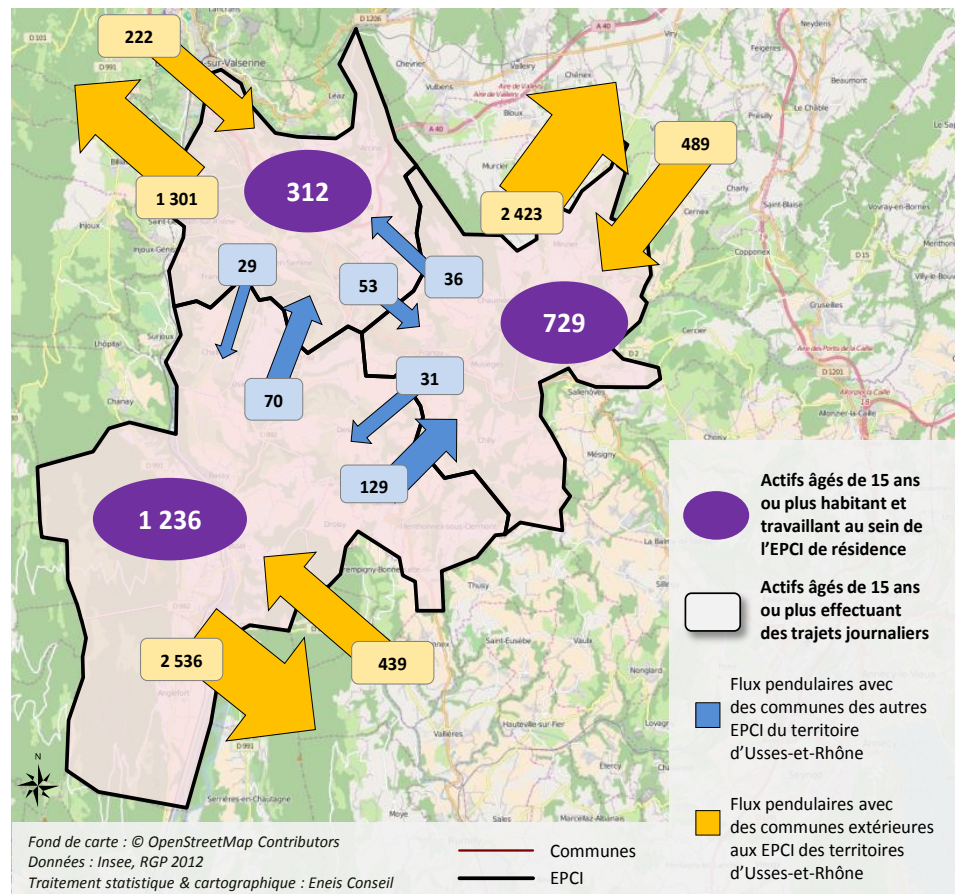


	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants	Cadres	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers
CC du Pays de Seyssel	2%	7%	10%	25%	26%	29%
CC du Val des Usse	1%	8%	13%	27%	25%	25%
CC de la Semine	2%	6%	9%	30%	24%	30%
Usse et Rhône	2%	7%	11%	27%	25%	28%

Des recompositions économiques et sociales

- Une population en emploi : **73% des actifs occupent un emploi à l'échelle d'Usse et Rhône** contre 71% à en Haute-Savoie et 69,2% dans l'Ain.
- **Le taux de chômage (au sens BIT) est de 6% contre respectivement 7 et 7,5% à l'échelle de la Haute-Savoie et de l'Ain, et en diminution par rapport à 2007 (7%).** Si le Val des Usse et la Semine observent un taux de 5%, il est plus élevé, à hauteur de 8% sur le Pays de Seyssel.
- L'essentiel des actifs travaillent sur leur Communauté de Communes de résidence :
 - 71% sur le Pays de Seyssel
 - 52% sur le Val des Usse
 - 49% sur la Semine
- **Les actifs travaillant en Suisse sont également nombreux sur le territoire.** En 2012, 8 883 personnes étaient titulaires d'un permis frontalier, ce qui représente **20 % du total des actifs occupés du territoire** (10% sur le Pays de Seyssel, 26 % sur la Semine et 27% sur Val-des-Usse).
- **81% des frontaliers sont propriétaires**, dans 83% des cas dans des maisons localisées sur le territoire, induisant de fait une pression à la hausse sur le marché de l'habitat.

Les flux domicile-travail en 2012

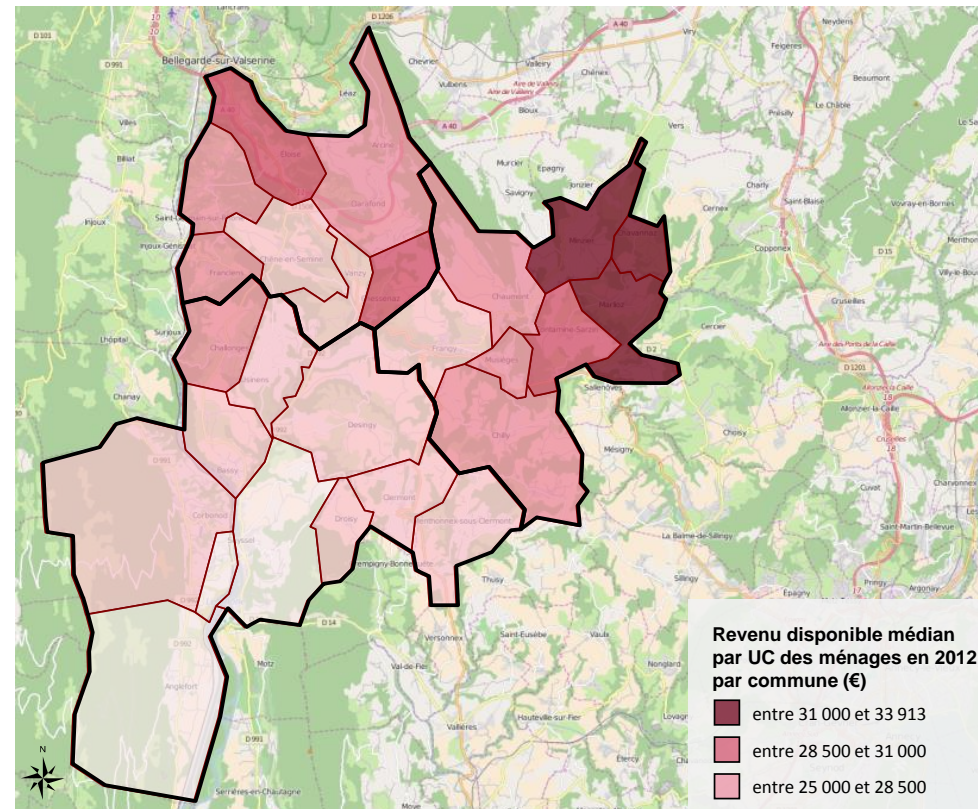
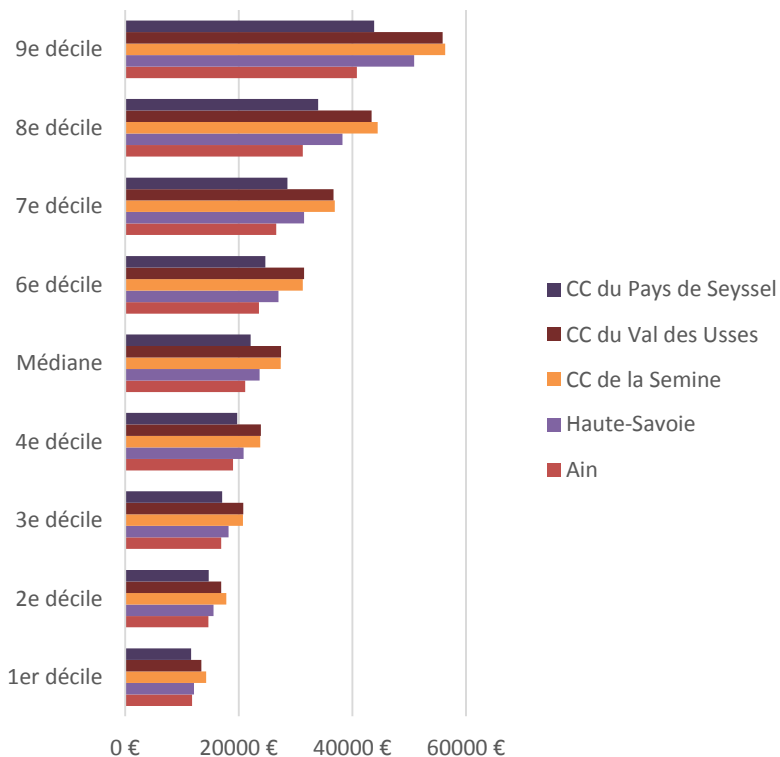


Des recompositions économiques et sociales

- Des niveaux de revenus supérieurs aux tendances départementales pour l'ensemble des déciles, à l'exception du Pays de Seyssel.
- Par estimation, les 10% des ménages les plus pauvres disposent d'un revenu mensuel de 1 200€ sur la Semine, 1 100€ sur le Val des Usses et 970€ sur le Pays de Seyssel. Les dépenses logement maximales seraient ainsi de 360€ par mois pour ces ménages

Les niveaux de revenus

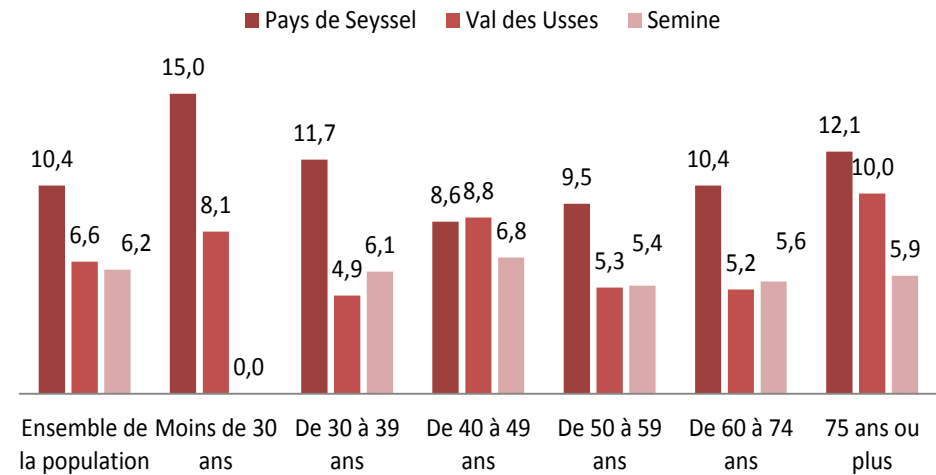
Distribution des revenus par décile (2012)



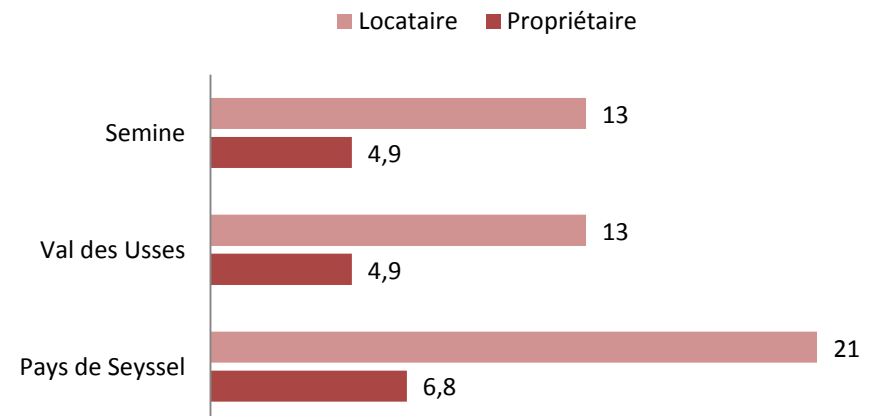
Des populations fragiles

- Des **phénomènes de pauvreté** qui touchent certaines catégories de la population :
 - ✓ **10 % des ménages fiscaux du Pays de Seyssel vivent sous le seuil de pauvreté (993€)**, 6,6% sur le Val des Usse et 6,3% sur la Semine.
 - ✓ La pauvreté affecte **plus fortement les jeunes ménages**, notamment aux Pays de Seyssel et sur le Val des Usse.
 - ✓ Une **part importante des personnes âgées vit également sous le seuil de pauvreté**: 12% des personnes de plus de 75 ans sur le Pays de Seyssel et 10% sur le Val des Usse. Une partie de ce phénomène peut être lié à la situation des exploitants retraités (et leurs veuves).
- **La pauvreté ne concerne pas uniquement les locataires** : près de 5% des propriétaires sur la Semine et le Val des Usse vivent sous le seuil de pauvreté, soulignant l'enjeu de l'accompagnement à la réhabilitation des logements.

Taux de pauvreté par tranche d'âge (en %, 2012)



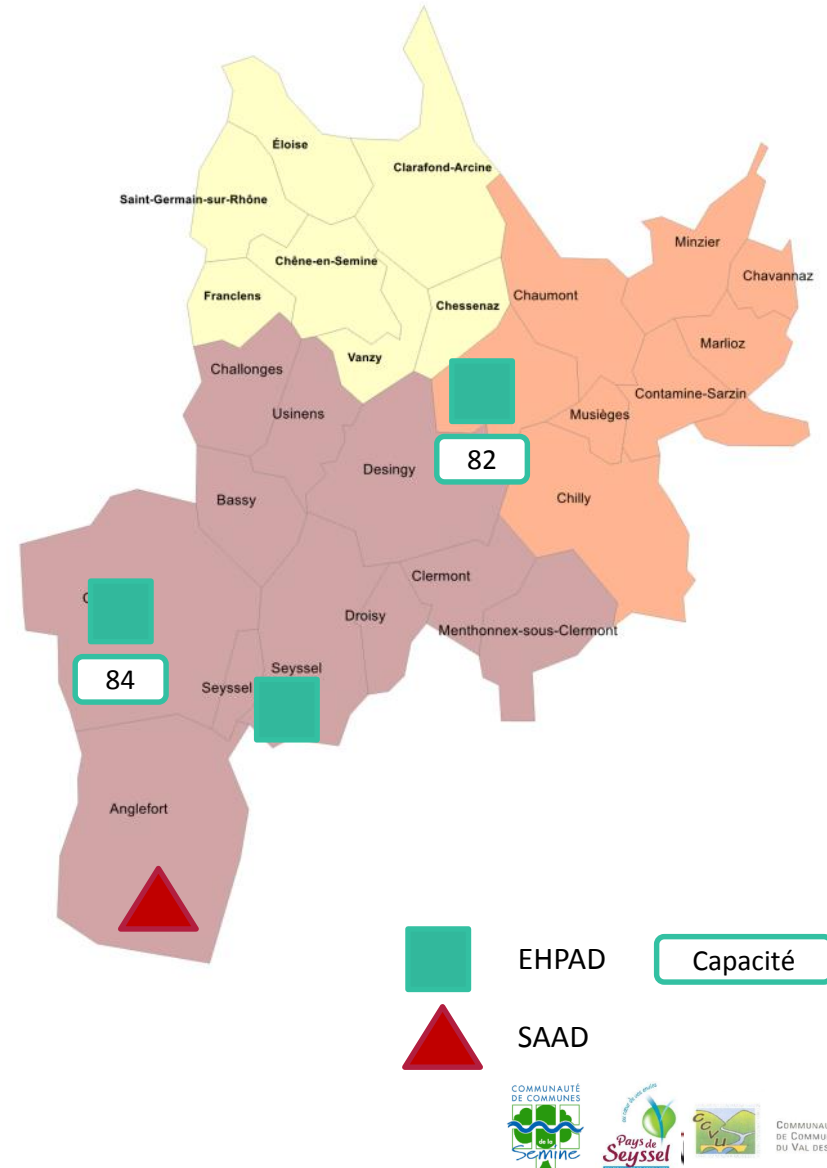
Taux de pauvreté selon le statut d'occupation (en %, 2012)



Des besoins spécifiques

- Les jeunes et les personnes âgées peuvent constituer des publics particuliers de la politique de l'habitat :
 - ✓ Les dynamiques démographiques démontrent d'une part que le territoire ne parvient pas à maintenir ses jeunes actifs, potentiellement en raison de l'inadéquation de l'offre de logements – une partie des jeunes s'inscrit dans un parcours de pauvreté
 - ✓ Une partie des personnes âgées est confrontée à la précarité.

- Concernant les besoins des personnes âgées, il est à noter :
 - Une couverture du territoire par 2 EHPAD, soit 153 places au total et 1 SAAD
 - Un enjeu important d'adaptation du logement face à la perte d'autonomie:
 - ✓ Dans le cadre de résidences intermédiaires (cf. Chêne en Semine)
 - ✓ Au domicile
 - Des besoins qui seront amenés à croître à mesure de la dynamique de gérontocroissance et de vieillissement observée



Des besoins spécifiques

- Selon le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Haute-Savoie, la politique de l'habitat doit par ailleurs permettre de répondre aux besoins des gens du voyage, notamment :
 - ✓ Des terrains familiaux :
 - A minima, 3 places pour le Pays de Seyssel
 - A minima, 3 places pour le Val des Usses
 - A minima, 6 places pour la Semine
 - ✓ De l'habitat adapté :
 - A minima, 2 logements sur le Pays de Seyssel
 - A minima, 1 logements sur le Val des Usses
 - A minima, 3 logements pour la Semine
- **Le Val des Usses et le Pays de Seyssel sont appelés à établir une aire d'accueil de 10 places.** Il est possible de substituer à cette obligation le renforcement de la production de terrains familiaux et d'habitat adapté.
- Au-delà des gens du voyage, des réflexions à conduire concernant :
 - ✓ Le logement des exploitants agricoles (au sein des exploitations)
 - ✓ Le logement au sein des ZAC
 - ✓ Le logement des saisonniers

I.b Diagnostic économique et besoins sociaux

Des fragilités économiques et sociales, des difficultés face au logement

CONSTATS

- ***Une population active qui vieillit, avec à terme une progression du nombre de retraités, avec une perte des jeunes actifs***
- ***Une part importante de travailleurs frontaliers, exerçant une pression sur le marché de l'habitat***
- ***Des situations de pauvreté rendant plus difficile l'accès au logement des jeunes les plus précaires, affectant les personnes âgées, touchant certains propriétaires***
- ***La prégnance de la problématique du vieillissement et ses conséquences sur l'habitat***

ENJEUX

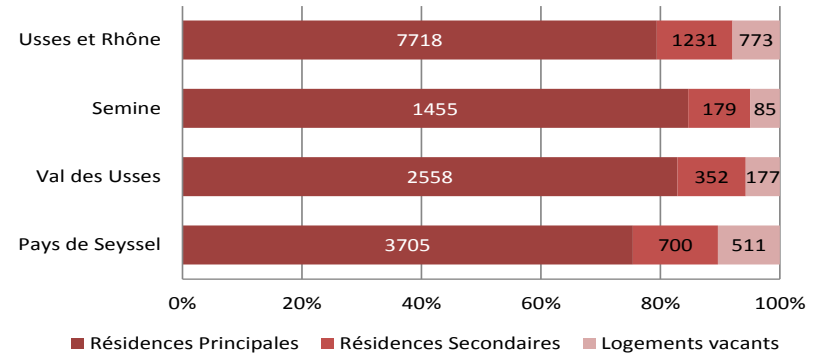
- Favoriser le maintien des jeunes actifs sur le territoire et identifier les logements accessibles aux différentes CSP en progression
- Mobiliser les leviers permettant de faire face à la pression foncière pour limiter le caractère exclusif du marché :
 - i. Travailler dans les PLU-i à l'identification d'emplacements réservés
 - ii. Diversifier les segments et types d'habitat (logement intermédiaire)
- Faciliter l'accès au logement à travers la diversification du parc notamment en développant le locatif et les logements aidés
- Favoriser les aides à la réhabilitation pour les PO, notamment en centralisant l'information sur les aides existantes
- Favoriser le maintien à domicile en facilitant l'adaptation des logements
- Identifier les trajectoires résidentielles possibles des personnes âgées en programmant une offre intermédiaire (y compris résidence sénior) accessible pour le retour en centre bourg
- Limiter les logements de fonction des exploitants agricoles et les logements dans les ZAC

- I. Rappel de la démarche
- II. Présentation du diagnostic
 - a. Diagnostic démographique
 - b. Diagnostic économique et des besoins sociaux
 - c. Diagnostic de l'habitat

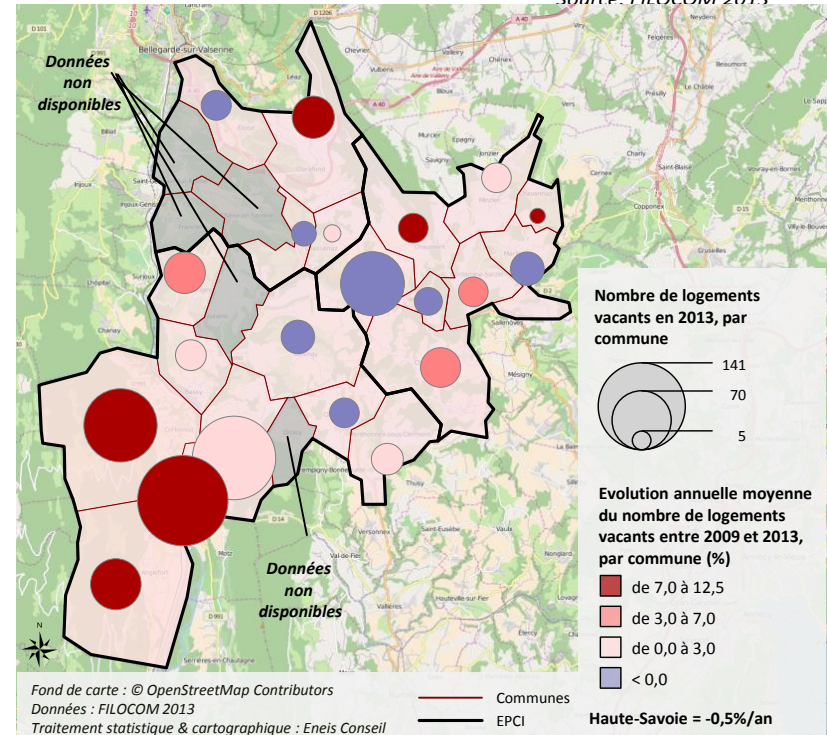
Les caractéristiques du parc

- Le territoire regroupe en 2013, 7 718 logements, occupés dans 79% des cas comme résidences principales.
- Le nombre de résidences secondaires (1 231) a diminué depuis 2009, pour représenter en 2013, 13% du parc. Sur l'ensemble des EPCI le nombre résidences secondaire a décliné en nombre et proportion, signifiant d'importants changements de destination.
- La question de la vacance est un enjeu important sur le territoire :
 - Le **taux de vacance est demeuré stable entre 2009 et 2013** pour le Pays de Seyssel (10%), du Val des Usse (6%) et la Semine (5%)
 - Toutefois, **le nombre de logements vacants a progressé sur l'ensemble des EPCI**: +3,8%/an sur le Pays de Seyssel, + 0,7% sur le Val des Usse, +3,9% sur la Semine.
 - L'essentiel des logements vacants est localisés dans les centre-bourgs, le nombre de logements vacants a toutefois diminué à Frangy.

La structure du parc de logements en 2013



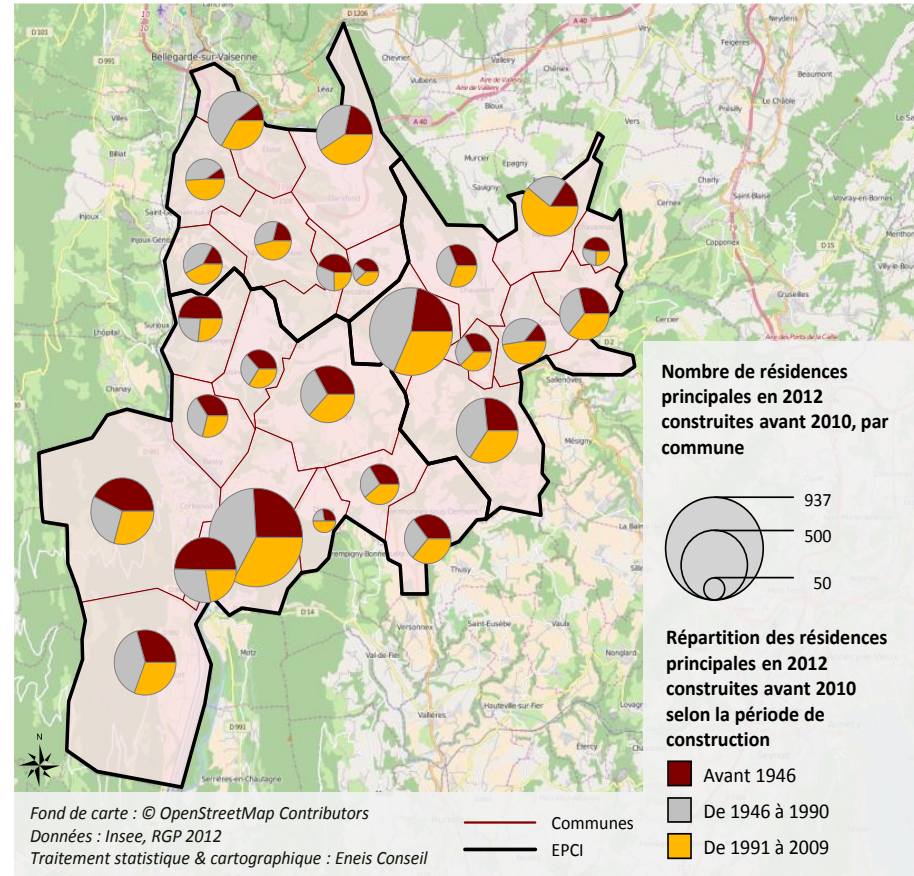
Source: FILOCOM 2013



Les caractéristiques du parc

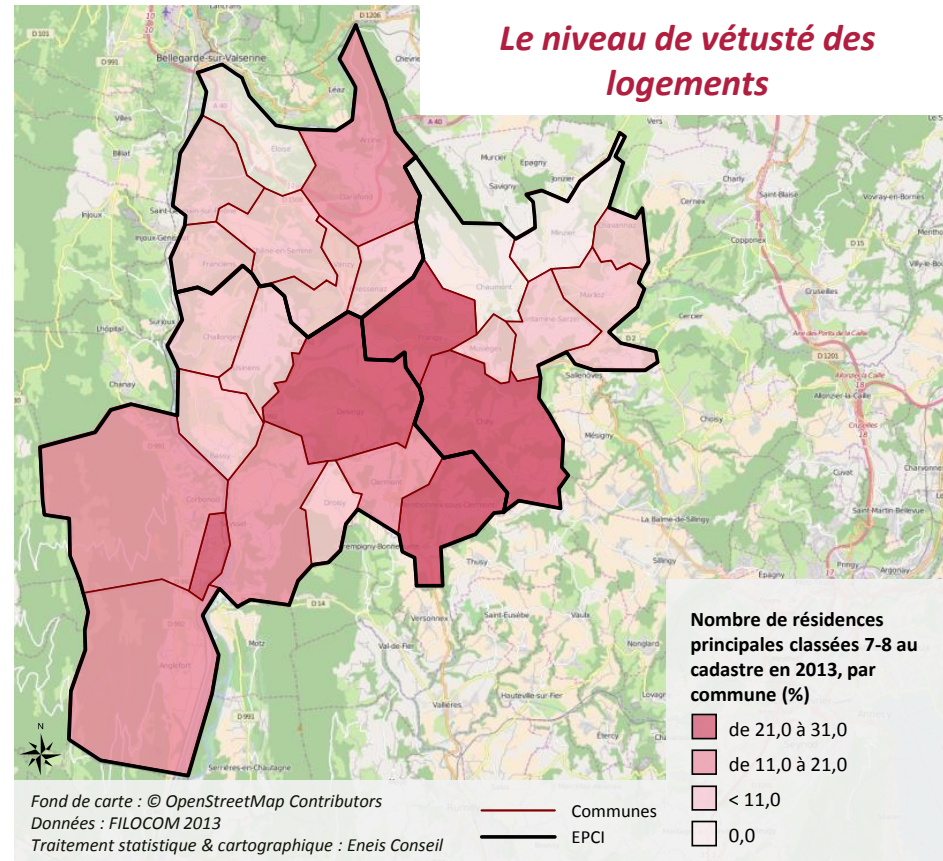
- La **prédominance de la maison individuelle est nette sur le territoire**, 71% des logements sont de l'habitat individuel sur le territoire de Usse et Rhône. Seule la commune de Frangy compte plus de collectif (51%) que d'individuel (Seysssel –HS en compte 47%).
- Ces formes d'habitat résultent de **la relative ancienneté du parc** : 29% du parc a été construit avant 1946. Toutefois, plus du tiers des habitations ont été produites ces dernières années.
- Pour **l'essentiel des communes de la Semine et du Val des Usse**, la moitié du parc a été réalisée après 1974, année de la première réglementation thermique. A l'échelle du Pays de Seysssel, 50% des logements ont en revanche été produits avant les années 1960.

L'ancienneté du parc de logements

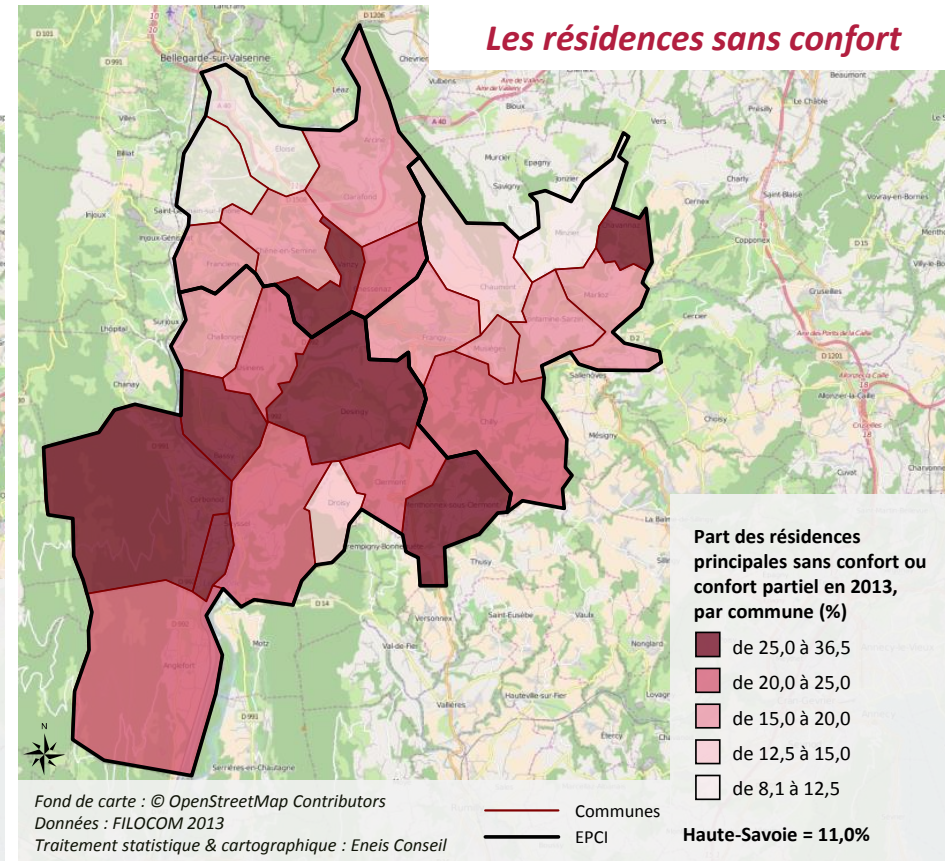


- L'ancienneté de parc traduit des enjeux de qualité de l'habitat et de risque d'indignité du logement:
 - ✓ à l'échelle du territoire, **5% des résidences principales (soit 265 résidences) sont de qualité « médiocre » et « très médiocre »**, elles se trouvent essentiellement concentrées sur Chilly, Frangy, Menthonnex et Desingy;
 - ✓ Près de 26% des résidences sur le Pays de Seyssel sont sans confort ou confort partiel contre 15% sur la Semine et le Val des Usses.

Le niveau de vétusté des logements



Les résidences sans confort



Les caractéristiques du parc et des logements vacants

- Les résidences RP du territoire, principalement des maisons individuelles, **sont de grande superficie (> 85m²)**, et comptent en **moyenne aux alentours de 4 pièces**. D'après les données INSEE de 2012, **les T-1 et T-2 sont particulièrement peu nombreux au sein du parc** (7 459 résidences, soit 8% du parc contre 19% à l'échelle du département de la Haute-Savoie et 12% dans l'Ain).
- A l'échelle de Usse-et-Rhône, **74% des résidences sont occupées par des propriétaires**, la location privée concerne 18% du parc, la location sociale 6%. L'essentiel du parc en location est situé dans les bourgs : Seyssel-Ain, Frangy et surtout Seyssel –Haute-Savoie.
- Les enjeux de la vacance, notamment au sein des centre-bourgs traduisent des enjeux de remise sur le marché de logements peu adaptés et de redynamisation des centres.

	Pays de Seyssel	Val des Usse	Semine
Nombre de pièce moyen des résidences principales	3,8	4,1	4,2
Nombre de pièces moyen des logements vacants	3,1	2,8	3,1
Surface médiane des résidences principales	88,0	98,0	100,0
Surface médiane des logements vacants	67,0	65,0	70,0
Date de construction médiane des résidences principales	1969	1982	1985
Date de construction médiane des logements vacants	1900	1904	1900

Source: FILOCOM, 2013

- Les 686 logements vacants du territoire sont principalement :
 - Des logements **individuels (54%), privés, plus petits, comptant moins de pièce et surtout très ancien;**
 - La durée médiane de la vacance est de 1 an sur la Semine et le Val des Usse 2 ans sur Seyssel

Le parc social

- Le territoire compte en 2014, **482 logements locatifs sociaux familiaux** (6% des résidences principales). 12 communes disposent de résidences locatifs sociales : Anglefort, Corbonod , Seyssel-Ain, Seyssel-Haute-Savoie, Chêne-en-Semine, Clarafond-Arcine, Clermont, Eloise, Franclens, Frangy, Musièges, St Germain du Rhône.
- Les **trois bourgs-centre concentre 65% du parc social du territoire**. Franclens, Musièges, St Germain du Rhône, Clermont, Chêne-en-Semine, Challonges et Usinens sont les seuls pôles de proximité à avoir développé du logement social .
- La SA du Mont Blanc est le principal bailleur social du territoire avec Halpades.
- La très grande majorité du parc social est composé de **logements intermédiaires**. Le logement très social (PLAI) est très limité sur le territoire (23 logements).
- Le **phénomène de la vacance de très longue durée affecte une partie du patrimoine social**, notamment le segment supérieur (PLS).

	OPH de Haute-Savoie	OPH de l'Ain	SA HLM Halpades	SA HLM Mont-Blanc	SAEM de construction du département de l'Ain	Total général
Nombre de logements	78	29	112	179	84	482
%	16%	6%	23%	37%	17%	100%

Source: RPLS 2014

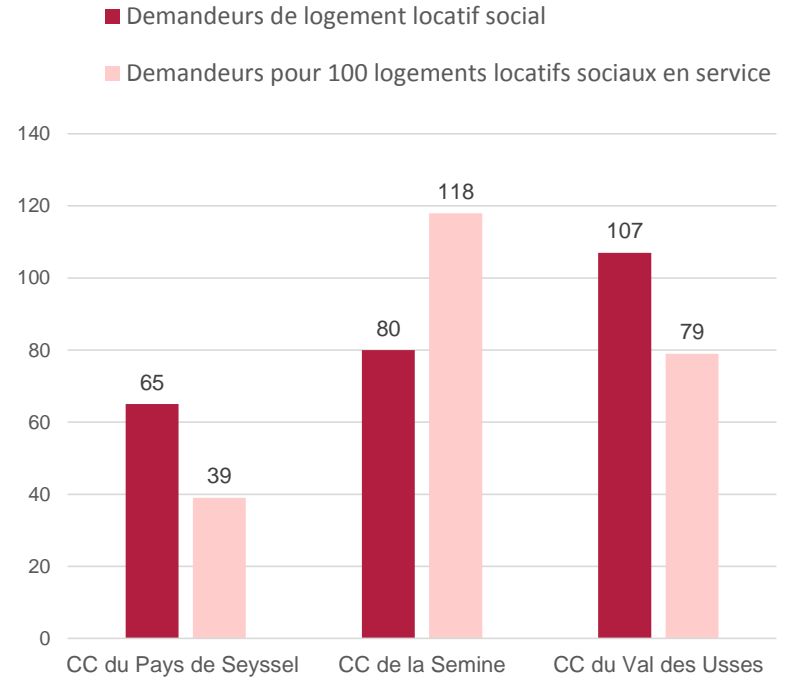
	Typologie de prêts		
	PLAI	PLUS	PLS
Nombre de logements	23	445	14
%	5%	92%	3%

RPLS 2014

La demande sur le parc social

- En 2014, **252 ménages** avaient leur demande enregistrée pour obtenir un logement locatif social sur le territoire.
- L'essentiel de cette demande était enregistrée sur le territoire du Val des Usse.
- C'est sur le territoire de la Semine que la pression sur le parc social, peu développé, est la plus forte.
- Sur le territoire, de l'avis des organismes, la demande en logement locatif social est sous exprimée, par méconnaissance de l'offre existante. Pour autant, les données relatives à la précarité des ménages démontrent un besoin potentiel conséquent.

Demande de logement locatif social par EPCI



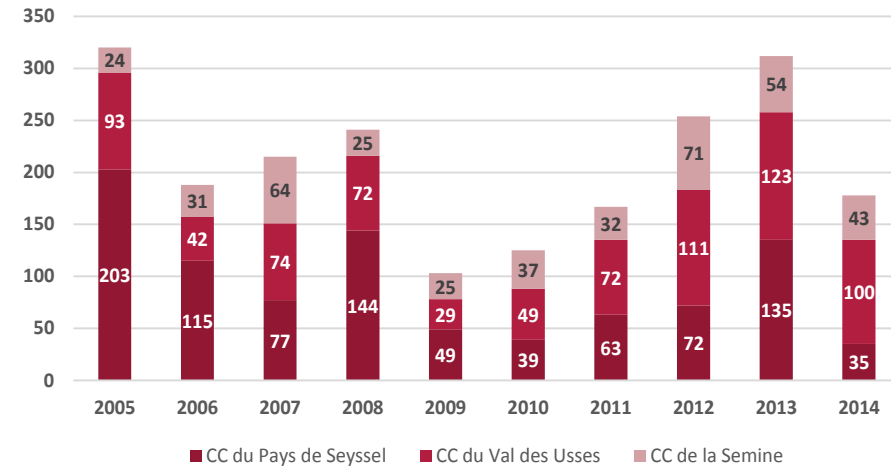
Les dynamiques de production de logements

- En plus de 10 ans, le territoire a engagé la construction de 2 100 logements, soit près du quart des logements existants à ce jour.
- La dynamique de construction a été forte sur la période 2005-2008 (241 logts/an), avant de diminuer au rythme de 190 logts/an.
- Le Pays de Seyssel a observé le rythme de construction le plus soutenu (93 logts/an depuis 2004), plus du double de la Semine (40/logts).
- Les pôles complémentaires ont été les plus dynamiques en matière de construction, soulignant l'enjeu de maîtrise foncière.

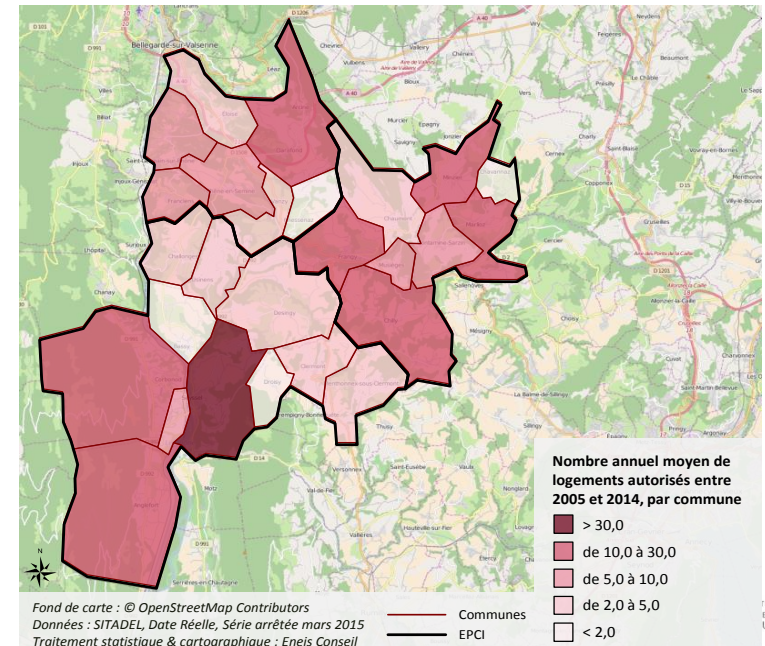
Logements autorisés entre 2004 et 2014		
Bourgs-centres	662	31%
Pôles complémentaires	801	38%
Pôles de proximité	640	30%

- 60% de cette production était centrée sur de la construction de logements individuels (11% d'individuel groupé).
- 88% de la construction observée depuis 2008 est destinée à de l'occupation individuelle (l'investissement locatif est inexistant)

Evolution du nombre de logements autorisés entre 2005 et 2014 par EPCI



Sit@del2 - Logements autorisés par nature de projet et par commune (2005-2014) - données arrêtées fin mars 2015

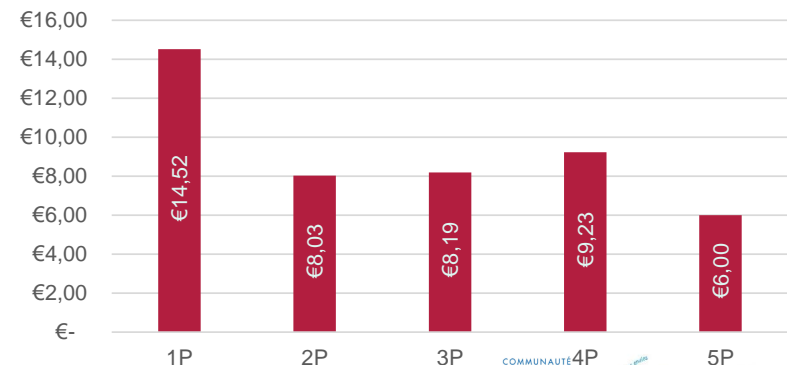


Le marché immobilier

- Hormis la dynamique de construction, le marché immobilier est alimenté par **une mobilité résidentielle importante pour le territoire** (30% des ménages se sont installés dans leur logement depuis moins de 5 ans).
- L'offre de logements présente sur le marché immobilier (enquête flash seloger.com) montre une prédominance des offres :
 - **En accession : 226 biens**
 - Pour des maisons individuelles (171)
 - Pour des appartements (55)
 - **En location : 27 offres:**
 - Pour des maisons individuelles (5)
 - Pour des appartements (22)
- Quasi-exclusivement dans l'ancien / ou des projets de construction.

Prix moyen au m² des maisons à la vente

Source : seloger.com au 21/01/16

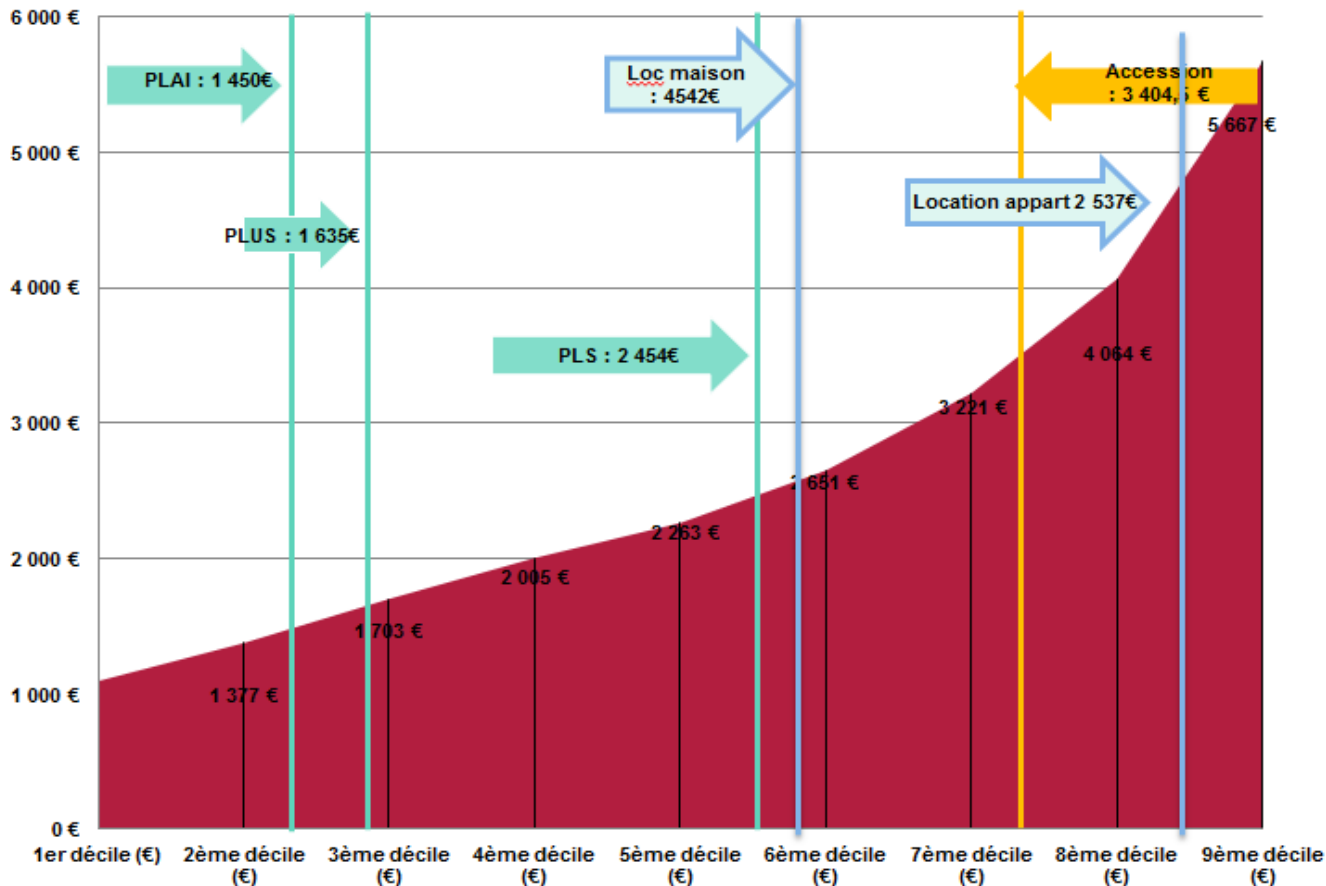
Prix moyen au m² des appartements en location

Source : seloger.com au 21/01/16

Le marché immobilier

- Des prix immobiliers dans le marché libre limitant les capacités d'accès d'une grande majorité des ménages

Revenus mensuels par décile des ménages de deux personnes du Val des Usse
et condition d'accès dans pour bien ancien de 90m²



Simulation des conditions d'accès au parc social et d'accession à la propriété pour un ménage de deux personnes pour un bien de 90m²

Hypothèses de simulation :

- Frais de notaire : 3%
- Frais d'emménagement : 5%
- Frais d'agence : 2%
- Apport initial (en % du bien initial) : 10%
- Taux d'intérêt réel de l'emprunt : 2,2%
- Taux d'effort : 30%

CONSTATS

- ***L'ancienneté et le niveau de vétusté d'une partie importante du parc soulevant des enjeux de réhabilitation à court et moyen terme des logements***
 - ***Un haut de niveau de vacance, notamment dans les centres, sur des logements très anciens, plus petits et comptant moins de pièces***
- ***Une dynamique de construction ayant favorisé des dynamiques d'étalement et renforcé le caractère monotypique du parc, là où des besoins de diversification sont forts***
- ***Un marché de l'immobilier qui exclut une partie de la population, soulignant le besoin de programmer des logements aidés***

ENJEUX

- Evaluer l'opportunité d'une action intégrée d'intervention sur le parc ancien vétuste
- Préserver le patrimoine que constitue le bâti existant, notamment les corps de ferme, en :
 - i. Identifier des aides directes ou indirectes (raccordement aux réseaux)
 - ii. Favoriser le changement de destination (éventuellement pour des usages touristiques)
- Travailler à l'amélioration des logements et leur réhabilitation pour favoriser leur remise sur le marché, en identifiant notamment des solutions pour les problématiques de réhabilitation en centre-bourgs (parking)
- S'inscrire dans les préconisations du SCOT en matière :
 - i. De concentration de la production sur les bourgs-centre et dents creuses
 - ii. De densification de l'habitat, notamment à travers de l'habitat intermédiaire (maisons jumelées), en passant par exemple par des OAP favorisant la diversification des formes
- Envisager des aides à l'accession pour certains ménages, notamment à travers la cession de terrain
- Renforcer la production de logement aidés à travers :
 - i. La cession de terrain / bail emphytéotique
 - ii. La garantie d'emprunt
 - iii. Le développement de servitudes de mixité sociales/OAP/déclaration de projets