

ÉTAT des LIEUX

France

Une France de « propriétaires » soutenue par une politique publique d'accès à la propriété : être propriétaire de sa maison reste un souhait des français.

Le manque de logements, d'espace et la hausse des prix (location et acquisition) créent un éloignement de plus en plus important des villes (notion de péri-urbain floue et dont les limites sont sans cesse repoussées). En Rhône-Alpes, le péri-urbain éloigné se développe.

Quels

FUTURS POSSIBLES ?

Modalité 1

Aspiration à une certaine intimité et un espace extérieur de type « maison individuelle »

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Augmentation des déplacements
- Morcellement des services
- Diminution du lien social
- Consommation d'espace
- Augmentation des coûts du foncier

Modalité 3

Les aménités offertes par l'habitat collectif en ville ou centre-bourgs prennent le pas sur les aspirations au privatif et à l'individuel

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Chantier de rénovation énergétique du bâti ancien
- Désertification des zones rurales
- La campagne devient un espace récréatif où l'on se rend en voiture
- Diminution de la pression sur le foncier agricole

Savoie

En Savoie, le prix est déterminant dans l'accès à l'immobilier (acquisition et location). L'habitat est devenu trop cher dans les agglomérations (Aix et Chambéry).

On assiste à un développement de la péri-urbanisation sur la Combe de Savoie et l'Avant Pays Savoyard.

L'aspiration à bénéficier d'un espace privatif extérieur (petit jardin) rencontre peu d'offre abordable dans les agglomérations.

L'enjeu est de répondre aux aspirations de la population à un cadre de vie agréable tout en préservant les espaces naturels et agricoles

Modalité 2

Compromis entre l'aspiration à l'intimité et à un espace privatif extérieur et une localisation à proximité des pôles urbains

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Innovations architecturales
- Désertification des zones rurales
- Difficultés liées au coût de l'énergie
- Difficultés pour les personnes à mobilité réduite

Modalité 4

L'usage prend le pas sur la propriété

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Rénovation énergétique du bâti ancien et construction de « collectif intermédiaire »
- Désertification des zones rurales et densification des villes et du péri-urbain
- Diminution de la pression sur le foncier (agricole et naturel)
- Mixité sociale et générationnelle

L'ÉTAT des LIEUX DÉTAILLÉ

France

Le bien recherché reste encore majoritairement la maison individuelle. Les critères de choix sont par ordre de priorité : le nombre de pièces, la présence d'un jardin individuel, la distance du lieu de travail.

Une France de propriétaires

- Avoir sa maison à 30 ans = image de réussite sociale >> endettement à 35 ans et aller dans le péri-urbain. La durée d'endettement s'allonge...
- Investir dans l'immobilier que se soit pour se loger ou pour assurer un revenu complémentaire, reste une valeur sûre
- Le coût élevé des loyers défavorise la location

Politique française d'accès au logement

La politique française d'accès à la propriété a été soutenue : défiscalisation / PTZ incitation à la construction et à la consommation de foncier.

Les objectifs de construction sociale ou pas semblent chroniquement non atteints

Habitat intermédiaire : Problème d'offre et aussi d'opportunités, de faisabilité pour les porteurs de projets d'habitat collectif. Quand ça marche : conjonction de volontés politiques. Actuellement difficile à mettre en œuvre, constat d'un manque de demande par défaut d'offre.

En général, la typologie du logement suit la structure familiale. Jusqu'alors, le **parcours résidentiel** était ascendant et signe de progression sociale (du studio d'étudiant à la maison familiale). Aujourd'hui, ce modèle semble remis en cause et les parcours plus incertains.

Savoie

En Savoie, le prix est déterminant dans l'accès à l'immobilier (acquisition et location). L'habitat est devenu trop cher dans les agglomérations (Aix et Chambéry). Pourtant comme sur le plan national, l'aspiration reste la maison individuelle.

Une étude conduite par Métropole Savoie "Ressources de la population - Logement" (coll. Gisements) montre que :

- louer 110 m² = acheter 73 m² dans l'ancien et seulement 53 dans le neuf,
- les agglomérations sont peu accessibles pour les ménages disposant de moins de 5 000 €/mois.
- les prix de l'immobilier sont si importants que 70% des propriétaires ne pourraient pas racheter aujourd'hui un bien immobilier équivalent au leur.

Habitat intermédiaire

Exemples locaux réussis dont on parle peu ou qui ne sont pas acceptés localement.

Question du vivre ensemble dans les projets neufs ? des espaces communs ? des espaces extérieurs privatifs dans le collectif ?...

Parcours résidentiels (référence au même document cité ci-dessus)

Le modèle classique passé n'est plus d'actualité. Même conclusion que sur le plan national. Comment répondre aux aspirations de la population d'un cadre de vie agréable tout en préservant les espaces naturels et agricoles ?

Les FUTURS POSSIBLES DÉTAILLÉS

Modalité 1 - L'aspiration à une certaine intimité et un espace privatif extérieur oriente plutôt vers le produit « maison individuelle ».

- Le consentement à payer est fort pour satisfaire cette aspiration, mais l'immobilier en centre ville présentant ces caractéristiques est peu abordable ;
- Les ménages acceptent de s'éloigner pour acheter leur maison ;
- Les ménages développent des usages alternatifs pour maintenir un niveau de services équivalent aux zones urbaines ;
- Les individus exigent de pouvoir circuler librement et facilement.

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Coût des déplacements important ; conséquences sociales : montée de la précarité énergétique ;
- Difficultés liées à la couverture des besoins des personnes âgées qui se trouvent éloignées des services ;
- Diminution du lien social, montée de l'individualisme ;
- Consommation de l'espace et dégradation des paysages ;
- Augmentation du coût du foncier et du coût de l'urbanisation ;
- Situation qui amène à la montée d'une réflexion sur l'urbanisme.

Modalité 2 - Compromis entre l'aspiration à l'intimité et à un espace privatif extérieur et une localisation à proximité des pôles urbains : habitat intermédiaire, habitats collectifs avec espaces privatifs extérieurs...

- Les ménages acceptent un compromis entre leur aspiration à l'intimité et à un espace privatif extérieur et une localisation à proximité des pôles urbains :
- l'habitat intermédiaire en périurbain proche est recherché ;
 - petits espaces privatifs extérieurs + espaces verts publics suffisent.

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Innovations architecturales ;
- Désertification des zones rurales ;
- Difficultés pour les personnes à mobilité réduite.

Modalité 3 - Développement et attrait pour le collectif urbain

Les aménités offertes par l'habitat collectif en ville ou centre-bourgs (proximité, services, confort de vie, coûts énergétiques plus faibles) **prennent le pas sur les aspirations au privatif et à l'individuel.**

- Cette tendance concerne une bonne partie de la population : les jeunes, les familles, les personnes âgées, les ménages en décohabitation ;
- La sensibilité à l'efficacité énergétique augmente.

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Rénovation énergétique du bâti ancien et constructions nouvelles (« collectif intermédiaire ») ;
- Désertification des zones rurales et densification des villes ;
- Diminution de la pression sur le foncier (agricole et naturel) ;
- La campagne devient un espace récréatif, de loisir que l'on visite (en voiture?).

Modalité 4 - L'usage prend le pas sur la propriété

La crise, les tensions sur le foncier et l'immobilier et les évolutions sociétales font émerger de nouveaux modes d'habiter auxquels on trouve de nouveaux intérêts. L'habitat devient plus modulable pour s'adapter aux besoins évolutifs des occupants, on déménage plus facilement. L'Etat facilite cette mobilité (garantie des risques locatifs, plus de mobilité dans l'habitat social)

- la colocation n'est plus réservée aux étudiants ;
- la cohabitation intergénérationnelle permet aux personnes âgées de rester plus longtemps à domicile et aux jeunes de trouver une utilité sociale et un logement à bas coût ;
- le collectif avec des espaces communs (salle de jeux, buanderie, studio pour amis) intéresse les familles, les personnes séparées avec enfants et les personnes âgées ;
- l'habitat en mode léger s'installe dans le paysage, d'abord subi, il devient une solution d'habitat (engouement pour les yourtes en hausse).

Conséquences pour la Savoie vues par des acteurs locaux :

- Rénovation énergétique du bâti ancien et constructions de « collectif intermédiaire » ;
- Désertification des zones rurales et densification des villes et du péri-urbain ;
- Diminution de la pression sur le foncier (agricole et naturel) ;
- Mixité sociale et générationnelle.



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SAVOIE
Service prospectives territoriales

Avec l'appui de :



SOURCE DOCUMENTAIRES

- *AGORA 2020 : Vivre, habiter, se déplacer en 2020 : quelles priorités de recherche ?*, Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables, 2008.
- *Prospective auprès du grand public*, DRAST, CPVST, ministère de l'Équipement, 2004.
- *Le développement urbain en Rhône-Alpes*, DREAL Rhône-Alpes, 2013.
- Exploitation du fichier MAJIC "(Mise à Jour des Informations Issues du Cadastre de la Direction générale des Impôts, Années 1990-1999-2008), DDT73, 2014.
- *Étude sur la solvabilité des ménages dans le péri-urbain*, DDT 73, 2011.
- Observatoire foncier départemental, MDP 73, 2006 à 2011.
- DVD sur l'habitat intermédiaire avec intervention d'Yves Challas , CAUE 73.
- *Gisements : Ressources de la population* – Logement, Métropole Savoie , 2014.

*Savoie 2040 est une démarche de prospective territoriale commanditée par le Préfet de la Savoie, et réalisée avec la participation d'acteurs institutionnels locaux.
Cette fiche est issue du diagnostic prospectif (2014) qui identifie des facteurs de changement déterminants pour l'avenir de la Savoie, sous forme de questions, et imagine des futurs possibles à l'horizon 2040. C'est un travail très exploratoire, sans tabous, qui ne vise pas à définir des futurs souhaitables ou à éviter, ni à relayer des politiques publiques.*

Il n'est pas le fait de spécialistes, mais d'un travail bibliographique de l'équipe projet Savoie 2040 et d'un travail en atelier avec les partenaires de la démarche: il est à utiliser comme un questionnement sur l'avenir du territoire et non comme une référence formelle sur les sujets traités.